

Begründung

zum Bebauungsplan Schnelsen 82

Vom 31.02.2007

Archiv Nr. 24587

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Baumschutz	5
3.2.3	Landschaftsschutzgebiet	5
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	Baumgutachten	5
3.3.2	Verkehrsuntersuchung	5
3.3.3	Untersuchung zu Schall- und Schadstoffimmissionen	5
3.3.4	Verschattungsstudie	5
3.3.5	Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen	6
3.3.6	Informationen aus dem Fachinformationssystem Boden	6
3.4	Angaben zum Bestand	6
3.4.1	Lage des Plangebietes und bauliche Nutzung	6
3.4.2	Erschließung und ÖPNV	6
3.4.3	Ver- und Entsorgung	7
4	Umweltbericht	7
4.1	Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativen-Prüfung	7
4.1.1	Allgemeines	7
4.1.2	Geprüfte Alternativen und Varianten	8
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	10
4.2.1	Schutzgut Luft	10
4.2.2	Schutzgut Klima	16
4.2.3	Schutzgut Boden	18
4.2.4	Schutzgut Wasser	20
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	23
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	27

4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	31
4.3	Überwachung (Monitoring)	34
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	34
5	Planinhalt und Abwägung	35
5.1	Sondergebiet	35
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	35
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	36
5.1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	37
5.2	Werbeanlagen	38
5.3	Straßenverkehrsflächen	39
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht/vorhandene Leitungen	40
5.5	Grünflächen	40
5.6	Wasserflächen	40
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	40
5.7.1	Landschafts-, Baum- und Gehölzschutz	40
5.7.2	Begrünungsmaßnahmen	41
5.7.3	Gewässer- und Bodenschutz	43
5.8	Immissionsschutz	43
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	46
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	47
8	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	47
9	Flächen- und Kostenangaben	47
9.1	Flächenangaben	47
9.2	Kostenangaben	48

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1 / 06 vom 31. März 2006 (Amtl. Anz. S. 689) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Januar 2006 und 19. Juni 2006 (Amtl. Anz. S. 51, 1462) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses sowie die Optimierung der Verkehrsführung und der ebenerdigen Stellplatzanordnung auf dem Firmengelände eines Einrichtungshauses in Schnelsen an der Straße Wunderbrunnen westlich der Bundesautobahn A 7 geschaffen werden.

Mit der Erhöhung der Stellplatzkapazität durch Herstellung einer Parkpalette und Optimierung der grundstückswisernen Verkehrsführung soll eine verbesserte, kundenorientierte Abwicklung der internen Erschließung und des Stellplatzsuchverkehrs, insbesondere an Tagen mit hohem Kundenaufkommen gewährleistet werden. Damit wird zukünftig auch der Rückstau auf die öffentlichen Straßen insbesondere die Überlastungen im Bereich Wunderbrunnen deutlich verringert sowie das "wilde Parken" an stark belasteten Tagen in der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden. Parkpalette und eine veränderte Wegführung sind Bestandteile eines Gesamtkonzepts zur Verbesserung der Verkehrssituation durch Entzerrung derzeit kreuzender Verkehrsströme auf dem eigenen Grundstück.

Zur langfristigen Sicherung des Standortes und einer hohen Kaufkraftbindung für den Bereich Möbel innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist es erforderlich die Stellplatzanzahl dem Bedarf anzupassen. Das im Jahr 1989 am Standort Schnelsen eröffnete Einrichtungshaus ist bereits seit vielen Jahren überregional etabliert und weist stabile Besucherzahlen auf.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Schnelsen 82 wurde durch Senatsbeschluss vom 20.09.2005 evoziert.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonderbaufläche“ mit dem Symbol „Überregionaler Fachmarkt“ sowie „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit dem Symbol „Wasserwerk“ dar. Die Bundesautobahn A7 ist als Autobahn mit Anschlussstelle sowie die Oldesloer Straße als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Gewerbe / Industrie und Hafen“ und westlich davon „Parkanlage“ sowie im südlichen Bereich „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar. Der Verlauf der Burgwedelau ist als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und im Bereich westlich und südlich der Burgwedelau „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt den Planbereich als Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Parkanlage“ (10a) und für den Bereich der Burgwedelau „Übrige Fließgewässer“ (3a) und das Verbindungsbiotop „Verbindungen von Biotoptypen der Bäche und Gräben“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Schnelsen 48 vom 23. Juni 1986 (HmbGVBl. S. 147), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507). Dieser Plan setzt das Plangebiet als Sondergebiet Möbelmarkt mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 16.400 m², einer maximalen Baumassenzahl von 2,0 und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m über Gelände fest. Am westlichen Rand sind ein Schutzwall in einer Höhe von 2,5 m über Gelände sowie der Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. Die Flächen westlich und südlich des Sondergebietes sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Bereiche für die vorgesehene Oberflächenentwässerung ausgewiesen. Die Straßen Wunderbrunnen und Büttskamp sind als Straßenverkehrsfläche mit Schutzanlagen nach Westen und Süden in einer Höhe von 2,5 m über Straße festgesetzt.

Es ist festgesetzt, dass ein- und mehrgeschossige Garagen und Tiefgaragen außerhalb des Möbelkaufhauses unzulässig sind.

3.2.2 Baumschutz

Im Plangebiet gilt für die Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167).

3.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Fläche westlich und südlich des Sondergebietes steht unter Landschaftsschutz (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Die Baumschutzverordnung findet keine Anwendung. Es handelt sich im Wesentlichen um die öffentliche Grünfläche entlang der Burgwedelau.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Eine Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden kann.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Baumgutachten

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Schnelsen 82 wurde für das Gelände des Einrichtungshauses Anfang 2006 ein Fachgutachten zur Ermittlung des planungsrelevanten Baumbestandes sowie zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Baumbestand erforderlich.

3.3.2 Verkehrsuntersuchung

Die Anfang 2006 durchgeführte Verkehrsuntersuchung für das Gelände des Einrichtungshauses betrachtet die vorhandene verkehrliche Situation und die Auswirkungen, die sich durch die Errichtung des Parkhauses und die Neuorganisation der Stellplatzflächen ergeben werden.

3.3.3 Untersuchung zu Schall- und Schadstoffimmissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der durch die Neuplanungen entstehenden Geräusch- und Schadstoffimmissionen in der Nachbarschaft wurde im Jahre 2006 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.

3.3.4 Verschattungsstudie

Zur Beurteilung der Verschattungswirkung des neuen Parkhauses in Hinblick auf die Nachbarschaft wurde im März 2006 eine Verschattungsstudie durchgeführt.

3.3.5 Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen

Der Programmplan-Entwurf Schnelsen stellt die Festsetzungen des Bebauungsplan Schnelsen 48 (Stand: April 1985) entsprechend dar.

3.3.6 Informationen aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die im Bodenzustandsverzeichnis geführt wird.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes und bauliche Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Hamburgs am nördlichen Rand des Bezirks Eimsbüttel im Stadtteil Schnelsen (Ortsteil 319). Das Plangebiet wird im Osten durch die Bundesautobahn Hamburg – Flensburg (A 7) mit der Anschlussstelle Schnelsen - Nord sowie der Oldesloer Straße (B 432) begrenzt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen sind die Straße Wunderbrunnen und der östliche Abschnitt der Straße Büttskamp. Im Norden grenzt die Grünverbindung Schlehenweg und der nördlich davon gelegene Campingplatz an. Im Süden befindet sich zwischen der Straße Wunderbrunnen und der Oldesloer Straße ein Wasserwerk der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Gewinnungs- und Versorgungsanlagen sowie Betriebs- und Wohngebäuden. Nach Süden und Westen schließen sich Wohngebiete an.

Der überwiegende Bereich des Plangebiets wird vom bestehenden Einrichtungshaus genutzt. Das Grundstück ist mit einem Hauptgebäude und den zugehörigen ebenerdigen begrünten Stellplatzanlagen bebaut. Im Nordwesten befindet sich die Anlieferung. Am westlichen Rand des Grundstückes ist ein bepflanzter Lärmschutzwall vorhanden. Westlich und südlich des Einrichtungshauses schließen sich öffentliche Grünflächen mit den Wasserflächen der Burgwedelau sowie einer Fuß- und Radwegverbindung an.

Entlang der bestehenden Erschließungsstraße Wunderbrunnen ist am südlichen Rand zum Büttskamp eine 2,5 m hohe bepflanzte Lärmschutzwand vorhanden. Am westlichen Rand befindet sich ein 2,5 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall.

3.4.2 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Straße Wunderbrunnen erschlossen, die im Süden von der Oldesloer Straße abzweigt.

Das Gelände des Einrichtungshauses wird durch die Buslinie 284 angefahren. Fußgänger und Radfahrer erreichen das Areal darüber hinaus von Süden über die Parkanlage sowie über den Grünzug Schlehenweg von Norden.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Gas

Im Plangebiet verlaufen entlang der östlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes (Flurstück 5972) sowie in den Straßen Wunderbrunnen und Büttskamp Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen der E.ON-Hanse AG, die zur Gasversorgung des Einrichtungshauses und des angrenzenden Stadtteils von zentraler Bedeutung sind und nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

Wasser

Im Plangebiet verlaufen entlang der östlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes (Flurstück 5972) sowie in den Straßen Wunderbrunnen und Büttskamp Wasserleitungen der HWW.

Schmutzwasser

Im Bereich des Dornröschenweges befindet sich ein Schmutzwassersiel DN 250 der Hamburger Stadtentwässerung, über welches das auf dem Sondergebiet anfallende Schmutzwasser entwässert wird. Weitere Schmutzwassersiele liegen im Bereich des Büttskampes und dem südlichen Verlauf des Wunderbrunnens. Die vorhandenen Sielanlagen müssen jederzeit zugänglich sein und mit Sielbetriebsfahrzeugen bis 150 kN Achslast angefahren werden können und dürfen weder unverträglichen Lasten noch eine Setzung erfahren.

4 Umweltbericht

4.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativen-Prüfung

4.1.1 Allgemeines

Die Datengrundlagen des Umweltberichtes können der Ziffer 3.3 der Begründung entnommen werden. Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in den Ziffern 2 und 5 näher beschrieben. Bedarfe an Grund und Boden ergeben sich aus Ziffer 9. Die allgemeinen Angaben zum Standort sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter wird übergeordnet auf das geltende Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm sowie standort- und vorhabenbezogen auf die unter Ziffer 3.3 der Begründung näher aufgeführten Gutachten und Fachbeiträge zurückgegriffen. Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind diesen Quellen zu entnehmen.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde förmlich nicht festgelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht

ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen Untersuchungen einbezogen.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben.

4.1.2 Geprüfte Alternativen und Varianten

Standort-Alternativen

Der im Jahr 1989 am Standort Schnelsen eröffnete Möbelmarkt ist bereits seit vielen Jahren überregional etabliert und weist stabile Besucherzahlen auf. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in Form eines Parkhauses ist nur am derzeitigen Standort sinnvoll.

Eine zusätzliche Mitbenutzung von Stellplätzen im weiteren Umfeld des Sondergebietes durch eine Art „Shuttle-Service“ insbesondere an den kundenstarken Samstagen ist aufgrund des notwendigen Abtransports der sperrigen Waren für die Kunden des Möbelmarktes nicht praktikabel.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der planungsrechtlichen Vorgabe, bestehende Freiflächen nur im notwendigen Umfang für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen (§ 1 Absatz 5 BauGB), ist die Überplanung des vorhandenen Geländes eine auch aus naturschutzfachlichen Gründen sinnvolle Entwicklung.

Konzept-Varianten

In Vorwege der städtebaulichen Planungen sind unterschiedliche Bebauungsvarianten für das künftige Parkhaus auf dem Stellplatzgelände des Möbelmarktes untersucht worden.

Die Variante „alt“ sieht ein fünfgeschossiges Parkhaus östlich des Möbelmarktgebäudes zwischen Bundesautobahn und Möbelmarktgebäude vor. Die Verkehre werden über eine Umfahrung des Möbelmarktgebäudes abgeleitet. Da die Umfahrung zusammen mit der Anlieferung organisiert ist, müsste ein Teil der bereits fertig gestellten Einhausung der Anlieferzone wieder geöffnet werden. Dies hätte voraussichtlich zur Folge, dass zusätzlicher Lärmschutz für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete notwendig werden würde. Ein Verzicht auf die Umfahrung wäre im Hinblick auf den Verkehrsfluss und die Verkehrsführung auf der Stellplatzanlage problematisch.

In der Variante „neu“ wird ein dreigeschossiges Parkhaus südwestlich des Möbelmarktgebäudes geplant. Das Parkhaus wird mit einer dargestellten Schutzwand, die spezielle absorbierende Lärmschutzelemente enthält, versehen. Die vorhandene Stellplatzanlage östlich des Parkhauses bleibt bestehen und wird geringfügig verändert. Im südlichen Zufahrtsbereich wird ein Kreisverkehr angelegt, der für eine frühzeitige Verteilung

der Verkehre zum Parkhaus und zu den ebenerdigen Stellplätzen sorgt. Eine Umfahrung des Möbelmarktgebäudes ist nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der Variante „neu“ geschaffen, aufgrund der Höhe des Stellplatzangebotes, der frühzeitigen Trennung der Verkehre Parkhaus und Stellplatzanlage, der eindeutigen Verkehrsführung, der Orientierung und Übersichtlichkeit für den Parkplatzsuchenden, der besseren Stellplatzanordnung im Parkhaus, dem Verzicht auf eine Umfahrt, den wenigen Gefahrenpunkten für Parkplatzsuchende und Fußgänger und der Minderung des Verkehrslärms der Bundesautobahn durch die Baukörperstellung des Parkhauses.

Gemäß den gutachterlichen Voruntersuchungen der Schadstoffe und Schallimmissionen zur Variantenfindung ergibt sich aus schallimmissionstechnischer Sicht die Variante „neu“ mit der zusätzlichen teilweisen Schließung der Nordfassade des Parkhauses eindeutig als Vorzugsvariante im Vergleich der Variante „alt“. Im Variantenvergleich ist eine deutliche Verbesserung der Geräuschsituation für die Wohngebiete nordwestlich und westlich des Sondergebietes bei der Variante „neu“ gegenüber der Variante „alt“ feststellbar. Ebenso ergibt sich eine hohe Minderungswirkung in der Variante „neu“ gegenüber der Variante „alt“ für die Wohngebiete, die im Schallschatten des neuen Parkhauses liegen.

Beide Varianten sind hinsichtlich der lufthygienischen Situation als annähernd gleich gut geeignet bewertet worden.

Null-Variante

Aufgrund der Besucherzahlen reichen die vorhandenen ebenerdigen Stellplätze insbesondere zu den Spitzenzeiten an Samstagen nicht aus. Als Folge entstehen Rückstaus durch die Besucher im Bereich Wunderbrunnen bis hin zur Oldesloer Straße mit den damit verbundenen Belastungen zu den Umweltaspekten Lärm und Luftschadstoffe. Darüber hinaus birgt die bisherige Verkehrsführung im Sondergebiet die Gefahr von Verzögerungen durch Parkplatzsuchende, die zu lange Zeit für die Orientierung benötigen und dadurch den nachfolgenden Verkehr behindern. Ohne die Erweiterung des Stellplatzangebotes durch die Neuerrichtung eines Parkhauses und die Verbesserung der Verkehrsführung der verbleibenden Stellplatzanlagen würde sich an dieser Bestandssituation nichts verändern. Somit wären bei der Null-Variante weiterhin Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Gesundheit, Freizeit und Erholung zu erwarten. Gleichbleibende Auswirkungen würden sich auf die übrigen Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Landschaft, Sachgüter) einstellen.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Im gesamten Plangebiet existieren Vorbelastungen zu den Umweltaspekten Luftschadstoffe und Lärm aus den vielfältigen städtischen Nutzungen und aufgrund der Nähe zu den stark frequentierten Verkehrsstrassen der Bundesautobahn A 7 und der Bundesstraße B 432 (Oldesloer Straße).

Verkehrsbelastung

Zur Erfassung der aktuellen Verkehrssituation wurden vom Verkehrsgutachter gemeinsam mit der zuständigen Fachbehörde Verkehrserhebungen durchgeführt. Die aus der Möbelmarkt-Nutzung resultierenden Verkehre im Bereich des Querschnittes Wunderbrunnen sind seit dem Jahr 1995 nahezu unverändert. Der durch den Bau eines zweiten Möbelmarktes in Moorfleet eingetretene Rückgang beim Möbelmarkt des Plangebietes ist nahezu wieder egalisiert. Am Knotenpunkt Oldesloer Straße/ Wunderbrunnen kann das vorhandene Verkehrsaufkommen des Möbelmarktes leistungsgerecht abgewickelt werden, wenn keine Behinderungen im allgemeinen Verkehrsaufkommen vorliegen. Im weiteren Verlauf sind die Möbelmarkt-Verkehre aufgrund der Verteilung auf die einzelnen Zu-/ Abflussrichtungen nicht mehr maßgebend für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.

Gemäß der verkehrstechnischen Stellungnahme ist die vorhandene Stellplatzanzahl des Möbelmarktes, wie in den bisherigen Untersuchungen auch festgestellt, an Samstagen und auch in den Ferien sowie an sog. Brückentagen nicht ausreichend. Es werden ganztägig zusätzliche Stellplätze benötigt. So liegt gemäß der verkehrstechnischen Stellungnahme die Nachfrage nach Stellplätzen an diesen Tagen konstant um ca. 350 bis 400 Fahrzeuge über dem Stellplatzangebot. An Werktagen ist das Stellplatzangebot im Allgemeinen ausreichend. Aus den festgestellten Überlastungen der Stellplatzanlage resultieren Behinderungen auf der Stellplatzanlage des Sondergebietes und im öffentlichen Straßenraum.

Lärmbelastung

In der durchgeführten Schallimmissionsprognose für die Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Sondergebietes wird auch die derzeitige Bestandssituation betrachtet. Dabei wird der Verkehrslärm, der auf der Zufahrt Wunderbrunnen (öffentliche Straßenverkehrsfläche) entsteht, als Straßenlärm hilfsweise nach den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) bewertet. Der Verkehrslärm auf der Fläche des Sondergebietes wird dem Gewerbelärm zugeordnet und nach den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) beurteilt. Im Sinne des Anwohnerschutzes wurde

für die Immissionsberechnungen das durchschnittliche Verkehrsaufkommen an einem Samstag anstelle des geringeren durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsaufkommens herangezogen.

In der Bestandsituation sind Schallschutzmaßnahmen vorhanden. So liegt westlich und südwestlich parallel zum Sondergebiet ein ca. 2,5 m über Parkplatzniveau hoher Lärmschutzwall. Der Schutzwall mit Schutzpflanzung soll in seinem gegenwärtigen Zustand zum Lärm- und Sichtschutz erhalten bleiben. Darüber hinaus sind das bestehende Gebäude des Möbelmarktes sowie die eingehauste Anlieferung aufgrund der Abschirmwirkung als Lärmschutz für die Wohnhäuser westlich des Sondergebietes wirksam. Im Norden ist entlang der östlichen Seite der Anlieferung eine 5 m hohe Wand vorhanden.

Westlich des Wunderbrunnens ist ein 2,5 m hoher bepflanzter Schutzwall vorhanden, der den Rad- und Fußweg, den Spielplatz und die Wohnbebauung am Eisenhansweg gegen den Verkehrslärm der Straße Wunderbrunnen abschirmt. Zum Wohngebiet am Büttskamp ist eine in die städtebauliche Situation integrierte und begrünte Lärmschutzanlage von 2,5 m Höhe am Rande der Straßenverkehrsfläche Wunderbrunnen vorhanden.

Gemäß der Schallimmissionsprognose werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Nutzung des Möbelmarkt-Geländes in der derzeitigen Bestandsituation am Tag um bis zu 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten. Dabei ließen sich die Nachtwerte einhalten, wenn maximal 1 LKW je Stunde nachts das Gelände befährt.

In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Bestandsituation 2006 durch die Zufahrt Wunderbrunnen eingehalten. Am Tag ergeben sich lokal um bis zu 3 dB(A) Überschreitungen im Einmündungsbereich Wunderbrunnen/ Oldesloer Straße. Für diesen Bereich wurden bereits im Bebauungsplan Schnelsen 48 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wurden zur planerischen Begegnung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr für das Wohngebiet südlich der Straße Wunderbrunnen für Neubauten und bei wesentlicher Änderung von Gebäuden Vorschriften des passiven Lärmschutzes festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5 des Bebauungsplans Schnelsen 48).

Luftschadstoffbelastung

Die aktuelle Luftschadstoff-Situation lässt sich anhand der Ergebnisse des Hamburger Luftmessnetzes abschätzen. Für das Plangebiet und engere Umfeld selbst liegen keine detaillierten Werte des Hamburger Luftmessnetzes vor. Für die Stoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Feinstaub (PM₁₀) kann auf Vergleichswerte der Messstationen Bergedorf und Flughafen Fuhlsbüttel zur Darstellung der großräumigen Hintergrundbelastung zurückgegriffen werden. Die Umgebung der Messstation Bergedorf weist – bei separater Berücksichtigung der BAB A7 und der Oldesloer Straße – ähnliche Umgebungsbedingungen wie das Plangebiet in Schnelsen auf (Randlage der Stadt mit wenig lokalem Verkehr). Da an

der Messstation Bergedorf keine Benzolmessungen vorgenommen werden, wurde auf die Messwerte der nahe gelegenen Messstation am Flughafen Fuhlsbüttel zurückgegriffen. Die Messwerte für die Jahre 2004 und 2005 zeigten, dass die EU-Grenzwerte für Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub nicht erreicht wurden.

Im November 2002 wurden auf dem Gelände des Möbelmarktes Benzolmessungen als Kurzzeitmessungen durchgeführt. Die Randbedingungen solcher Kurzzeitmessungen repräsentieren nicht die Bedingungen einer Jahresmittelung. Die Kurzzeitmesswerte sind daher nicht vergleichbar mit Jahresmittelwerten, korrespondieren im vorliegenden Fall jedoch gut mit den Jahresmittelwerten der Hintergrundbelastung aus 2002 und der prognostizierten Zusatzbelastung 2010.

Die Schadstoffkonzentration an einem Immissionsort setzt sich aus der beschriebenen großräumig vorhandenen sogenannten Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus lokalem Verkehr zusammen. Die Beurteilung der Zusatzbelastung aus dem Sondergebiet sowie dem übergeordneten Straßenverkehr (BAB A 7, Oldesloer Straße) erfolgt unter Ziffer 4.2.1.2 der Begründung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Stickstoffdioxid bereits mehr als die Hälfte und bei Feinstaub bereits gut 40 vom Hundert (v.H.) der zulässigen Immissionen gemäß der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3626), zuletzt geändert am 27. Februar 2007 (BGBl. I S. 241) durch die Hintergrundbelastung vorliegt.

Lichtbelastung

Eine überdurchschnittliche Prägung des Plangebietes durch leuchtende Werbeanlagen ist nicht festzustellen. Der beleuchtete Schriftzug auf dem bestehenden Werbepylon ist lediglich aus nördlicher und östlicher Richtung und somit nicht aus der angrenzenden Wohnbebauung sichtbar.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Verkehrszuwachs

Zum erwarteten Kundenaufkommen für das Prognosejahr 2015 wurde jeweils zwischen Werktags (Montag bis Freitag) und Wochenende (Samstag) unterschieden. Laut Verkehrsprognose der zuständigen Fachbehörde wurde eine werktägliche Verkehrszunahme um 30 % unterstellt. So soll im Prognosejahr 2015 die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (DTV_w) auf der Straße Wunderbrunnen 10.000 Kfz pro Tag betragen bei 3 % Schwerverkehr-Anteil. Gemäß der Verkehrstechnischen Stellungnahme wurden auf der Basis von Jahresganglinien zum Kundenaufkommen des Möbelmarktes die heute vorhandenen Maximal- und Mittelwerte ermittelt und für den Prognosehorizont 2015 um ca. 20 % erhöht, um dem zu erwartenden steigenden Kundenzuspruch Rechnung zu tragen. Für einen durchschnittlichen Samstag ergibt sich im Prognosejahr 2015 für die Straße Wunderbrunnen eine Querschnittsbelastung von 17.200 Kfz pro Tag. Diese

Querschnittsbelastung kann an einem kundenstarken Samstag im Prognosejahr 2015 auf 20.000 Kfz pro Tag ansteigen.

Gemäß der Verkehrstechnischen Stellungnahme kann der signalisierte Knotenpunkt Oldesloer Straße/ Wunderbrunnen das Prognoseverkehrsaufkommen 2015 mit angenommenen deutlichen Zuwächsen im Möbelmarkt-Verkehr ohne Um-/ Ausbauten bzw. Umschaltungen leistungsgerecht abwickeln. Auftretende Engpässe in Einzelströmen im Prognosehorizont 2015 an den Knotenpunkten Oldesloer Straße/ Anschlussstelle Schnelsen-Nord, West- und Ostrampe, werden nicht durch die Möbelmarkt-Verkehre verursacht.

Lärmbelastung

Die geplante Nutzung des Sondergebietes muss die Schutzansprüche der unmittelbar angrenzenden lärmempfindlichen Wohnnutzungen berücksichtigen (potenziell negative Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit).

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung des Sondergebietes mit den benachbarten Nutzungen wurde deshalb eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für die Bestandsituation 2006 sowie die Bearbeitungsgrundlagen wurden in Ziffer 4.2.1.1 der Begründung dargestellt.

Durch den Neubau des Parkhauses werden Lärmimmissionen verursacht, die zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen führt. Auf diese zusätzliche Lärmbelastung wird durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen reagiert (siehe Ziffer 4.2.1.3).

Den schalltechnischen Untersuchungen liegen Ladenöffnungszeiten bis 21.00 Uhr zugrunde. Mit dem Hamburgischen Gesetz zur Regelung der Ladenöffnungszeiten (Ladenöffnungsgesetz) vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611) wurden die Ladenöffnungszeiten zum 1.1.2007 in Hamburg an Werktagen freigegeben. Diese Möglichkeit wird vom Einrichtungshaus z.Z. nicht genutzt, daher hat die vorliegende Untersuchung für diesen Plan Bestand. Mit der Betreiberin wurde eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgestimmt, nach der bei einer beabsichtigten Ausweitung der Öffnungszeiten eine gutachterliche Überprüfung der Lärmsituation vorgenommen wird und sie verpflichtet evtl. notwendige Anpassungen der Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Schadstoffbelastung

Für die Planung des Parkhauses wurde eine aktuelle Schadstoffuntersuchung hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastungen durchgeführt. Es wurden die verkehrsrelevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Feinstaub (PM₁₀) für das Prognosejahr 2010 betrachtet. Somit sind Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV ohne Toleranzmargen maßgebend.

Im Rahmen der Schadstoffuntersuchung erfolgte ein Vergleich der zu erwartenden Schadstoffimmissionen für das Prognosejahr 2010 zwischen der heutigen baulichen Situation (Bestand) und der geplanten baulichen Situation mit Parkhaus (Planung – Variante „neu“). Für die geplante Situation wurde davon ausgegangen, dass die in der Verkehrsuntersuchung langfristig prognostizierten Kundenverkehre des Sondergebietes für das Jahr 2015 bereits im Jahr 2010 erreicht werden. Für die Bestandsituation wurde davon ausgegangen, dass ohne bauliche Änderungen keine relevante Erhöhung der Verkehrsmengen erfolgen kann. Daher wurden die Verkehrsmengen der Bestandsituation des Jahres 2006 unverändert für das Prognosejahr 2010 angesetzt. Außerdem wurde davon ausgegangen, dass die Hintergrundbelastung bis zum Prognosejahr 2010 nicht weiter abnehmen wird, so dass die Jahreswerte 2005 als Hintergrundbelastung für das Prognosejahr 2010 herangezogen wurden.

Gemäß der Schadstoffuntersuchung ergibt sich, dass künftig in dem zum Sondergebiet südwestlich, westlich und nordwestlich angrenzenden Wohngebieten die Grenzwerte der Jahresmittelwerte bezüglich der verkehrsrelevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Feinstaub (PM₁₀) eingehalten werden. Auch die ergänzenden Bestimmungen über kurzzeitige Spitzenbelastungen bei Stickstoffdioxid (NO₂) sowie zulässiger Tagesmittelwerte bezüglich Feinstaub (PM₁₀) werden eingehalten. Potenziell negative Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit können somit ausgeschlossen werden.

Die planungsbedingte Zunahme der Schadstoffkonzentrationen ist im Vergleich zur heutigen baulichen Situation marginal und gemäß der Schadstoffuntersuchung von einer zu vernachlässigenden Größe. Im Bereich unmittelbar westlich des geplanten Parkhauses ergeben sich durch die wirkungsvolle Abschirmung an der Westfassade des geplanten Parkhauses in der Planung sogar geringere Schadstoffkonzentrationen als in der bestehenden baulichen Situation. Die ergänzende Betrachtung der Zufahrt Wunderbrunnen hat ergeben, dass die prognostizierten Verkehrsmengensteigerungen auf der Straße Wunderbrunnen zu keiner relevanten Änderung der Schadstoffsituation in diesem Bereich führen.

Lichtbelastung

Die Lichtbelastung wird im Umfeld des Plangebietes in Folge der Errichtung des Parkhauses nicht zunehmen.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Verkehrszuwachs

Die Verkehrsströme des Sondergebietes sollen durch einen Kreisverkehr im südlichen Zufahrtbereich frühzeitig verteilt werden. Gemäß der Verkehrstechnischen Stellungnahme

kann die geplante Stellplatzanzahl die Stellplatznachfrage an hoch frequentierten Tagen abdecken und eine gewisse Reserve für absolute Spitzentage sichern. Durch das zur Verfügung stellen einer der Nachfrage entsprechenden Stellplatzanzahl und durch eine verbesserte übersichtliche Neuordnung der Stellplatzanlagen soll der Verkehrsfluss innerhalb des Sondergebietes weiter optimiert werden, so dass ein Rückstau auf öffentlichem Grund vermieden werden kann.

Lärmbelastung

Damit die Erweiterung des Stellplatzangebotes im Sondergebiet nicht relevant zu einer Lärmbelastung der benachbarten Wohnnutzung beiträgt und negative Wechselwirkungen zu dem Schutz Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit bewirkt, werden im Bebauungsplan aktive Schallschutzmaßnahmen im Umfeld des geplanten Parkhauses verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus sind im Zuge der Errichtung des Parkhauses lärmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Es wird eine mindestens 6,6 m hohe Verbindungswand zwischen dem Möbelmarktgebäude und der Parkhaus-Schutzwand errichtet. In einem Abstand von 1,5 m zur Parkhausfassade wird eine wohngebietsseitige Schutzwand mit einer Höhe von ca. 11,5 m über Gelände errichtet.

Zum Schutz der Anwohner vor Schallimmissionen aus dem Bereich der Ausfahrt des geplanten Parkhauses wird entlang der Ausfahrtstrecke und im Übergang zur Straße Wunderbrunnen die vorhandene Lärmschutzmaßnahme auf 4 m über Straße erhöht und ein schalltechnisch wirksamer Anschluss an den Lärmschutzwall entlang Wunderbrunnen ausgebildet. Darüber hinaus wird die Lärmschutzmaßnahme am Wunderbrunnen auf 30 m Länge ab Durchgang Burgwedelau auf 4 m über Straße erhöht.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Nutzung des Möbelmarkt-Geländes am Tag eingehalten. Auch in der lautesten Nachtstunde treten mit der zusätzlichen Aufstockung des vorhandenen Walls auf insgesamt 4 m über der Straße ab Durchgang Burgwedelau auf einer Länge von 30 m keine Richtwertüberschreitungen bei der Nutzung des Möbelmarkt-Geländes auf. Dabei wird vorausgesetzt, dass der zukünftige Lkw-Verkehr nachts unmittelbar am Parkhaus vorbei geführt wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass trotz des prognostizierten höheren Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel am Tage niedriger liegen als in der heutigen Bestandssituation. Dies liegt begründet in der besseren Abschirmung der ebenerdigen Stellplatzflächen des Sondergebietes durch das Parkhaus, die Abschirmmaßnahmen am Parkhaus und dem schalltechnischen Verschluss des Durchgangs Burgwedelau.

Für den Wunderbrunnen als öffentliche Straße ergeben sich zum Teil höhere Absolutpegel (Beurteilungspegel), als sie an den Immissionsorten durch den Betrieb des Möbelmarkt-Geländes hervorgerufen werden. Für die Prognose 2015 werden auch in der Nacht die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete durch die Zufahrt Wunderbrunnen eingehalten. Am Tag treten wiederum lokal begrenzt bis zu 4 dB(A) Überschreitungen im Einmündungsbereich Wunderbrunnen/ Oldesloer Straße auf. Die Pegelerhöhung zwischen Bestand und Planung betragen < 1 dB(A) und werden in der Schallimmissionsprognose als geringfügig beurteilt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich trotz höheren Verkehrsaufkommens im Umfeld des Sondergebietes zukünftig schallimmissionstechnisch günstigere Bedingungen als in der heutigen Situation. Im unmittelbaren Einmündungsbereich Wunderbrunnen/ Oldesloer Straße verbleiben, da hier keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt sind, wie bisher Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Lichtbelastung

Durch den vorgesehenen Lärm- und Sichtschutz im Bereich des Parkhauses wird eine mögliche Blendwirkung von Kfz-Scheinwerfer aus dem Parkhaus in die angrenzenden Wohngebiete verhindert (vgl. § 2 Nummer 14). Darüber hinaus wird die Errichtung von Werbeanlagen, die u. a. vornehmlich auf die angrenzenden Wohngebiete einwirken, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5).

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist gemäß der Fachkarte des Landschaftsprogramms lokalklimatisch generalisiert dem Stadtklimatop Nr. 03 „Durchgrünte Industrie-/Gewerbeflächen“ zugeordnet. Das westliche und südliche Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen Bestandteil des Stadtklimatops Nr. 07 „Stadtrandbebauung“. Das Plangebiet und sein direktes Umfeld sind als Klima-Pflegebereich eingestuft. Es handelt sich um einen Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Gemäß Angaben der Wetterstation Fuhlsbüttel dominieren südwestliche bis westliche Windrichtungen bei einer mittleren Windgeschwindigkeit von ca. 3,8 m/s (Jahresmittelwert).

Positiv wirksam in Bezug auf die Parameter Luftbefeuchtung, Staubfilterung und Beschattung versiegelter Flächen ist der Gehölzbestand im Plangebiet. Der umfangreiche Versiegelungsgrad der Stellplatzanlagen sowie der Erschließungsflächen im Sondergebiet beeinträchtigt jedoch die lokalen Klimaelemente punktuell stärker. Die örtliche Klimaausprägung ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Überbauung und

Versiegelung von derzeit etwa 80 % der Sondergebietsfläche von geringer Bedeutung für die Umgebung.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Überbauung eines Teils der bisherigen Stellplatzanlagen mit einem Parkhaus steht hinsichtlich des Schutzgutes Klima der unvermeidbare baubedingte Verlust der Stellplatzbäume im Vordergrund. So werden durch den Verlust des Baumbestandes bioklimatische und lufthygienische Leistungen wie Staubfilterung und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit verhindert.

Eine Erhöhung von klimatisch negativ wirksamer versiegelter Flächen ist jedoch nicht zu befürchten, da trotz der Überbauung eines Teils der Stellplatzanlage durch ein Parkhaus die Versiegelung des Sondergebietes gegenüber dem jetzigen tatsächlichen Bestand nicht zunehmen wird. Das Volumen der Gebäude nimmt allerdings gegenüber dem Bestand deutlich zu. Dem zusätzlichen Bauvolumen kommt verstärkende Wirkung bei verschiedenen mikroklimatischen Effekten zu (Behinderung von Luftaustauschprozessen, größere Abstrahlung, Erwärmung). Negative Wechselwirkungen werden zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Stadtbild hervorgerufen.

Aufgrund der deutlichen Verluste an bioklimatisch aktiver Grünsubstanz in Folge baubedingter Eingriffe in den Gehölzbestand werden Auswirkungen auf das örtliche Klima hervorgerufen. Negative Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Zur Minderung der Beeinträchtigung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet wird der Anteil der klimatisch wirksamen Freiflächen im Sondergebiet bestimmt. So wird mit der Festsetzung eines Durchgrünungsanteils im Sondergebiet ein Mindestanteil von 20 v.H. begrünter und somit verdunstungsaktiver Freiflächen gesichert (vgl. § 2 Nummer 7).

Der erhebliche Verlust von Bäumen mit ihren klimatischen Ausgleichsfunktionen kann im Sondergebiet durch eine intensive Durchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen mit klimatisch wirksamen Stellplatzbäumen (vgl. § 2 Nummer 10) aufgrund der Regelung der Ersatzmaßnahmen nach der Baumschutzverordnung (vgl. § 2 Nummer 12) wesentlich gemindert werden. Mit diesen Maßnahmen wird der Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion mittelfristig ausgeglichen, zumal zum Teil von der üblichen Pflanzgröße abweichend wesentlich stärkere Gehölze verbindlich festgesetzt sind.

Zur weitergehenden Minderung negativer klimatischer Umweltauswirkungen der zunehmenden Baumasse ist in besonderem Maße die Festsetzung der Begrünung der

Schutzwände des Parkhauses im Sondergebiet zu bewerten (vgl. § 2 Nummer 9). Vertikale Begrünungen können die kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse verbessern, da sie die Abstrahlungswärme von Gebäuden reduzieren und die Filterung von Stäuben unterstützen.

Für die kleinklimatische und lufthygienische Situation ergeben sich bei Realisierung der grünplanerischen Festsetzungen und Maßnahmen den Eingriff kompensierende Auswirkungen.

4.2.3 Schutzgut Boden

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Die Geländehöhen des bestehenden Sondergebietes liegen bei ca. 13 m über Normalnull (NN). Das Gelände des Sondergebietes ist weitgehend eben. Die östlich angrenzende BAB A 7 liegt ca. 3,5 bis 5,5 m höher als das Gelände des Sondergebietes. Im Bereich der Anschlussstelle Schnelsen-Nord erreicht die BAB A 7 über der Oldesloer Straße eine Höhe von 20 m über NN. Sie liegt hier ca. 6 m über der Fahrbahn der Oldesloer Straße.

Den Baugrunduntersuchungen aus dem Jahre 1987 ist zu entnehmen, dass der Baugrund auf dem Grundstück sehr inhomogen ist. Generalisiert stellt sich der Untergrundaufbau im Bereich des Sondergebietes wie folgt dar:

Untergrundaufbau	Kurzbeschreibung
Oberflächenversiegelung	Ehemals humose Deckschicht, jetzt Asphalt, Rasengittersteine, Oberbodenandeckung, etc..
Gewachsener Boden	Verschieden gekörnte, mitteldicht gelagerte Sande, mit Einlagerung von verformungsempfindlichen Mudden (organische Sedimente). Die Basis der Mudden liegt zwischen etwa 9,5 m über NN und etwas 0,3 m über NN bei einer maximalen Mächtigkeit von 7,6 m. An den Rändern treten humose Sande auf.
	Tragfähiger Geschiebemergel, teilweise zu Geschiebelehm verwittert, zum Teil mit Einlagerung von mächtigen Sandschichten, örtlich Beckenschluff.

Das Sondergebiet weist bereits einen Versiegelungsgrad von etwa 80 v.H. durch befestigte Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen sowie überbaute Bereiche auf.

Im Plangebiet gibt es nach Prüfung des Fachinformationssystems-Boden/ Altlasten keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Aufgrund der im Sondergebiet vorliegenden Bebauung und Flächenversiegelung sind die Böden in ihrer Horizontabfolge sowie in den Bodenfunktionen als stark verändert zu bewerten. Auch wurde das ursprüngliche Relief des Plangebietes im Zuge der Errichtung des Möbelmarktes gegenüber dem natürlichen Ausgangszustand wesentlich verändert. Damit ist eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben.

Im Plangebiet befindet sich eine sogenannte BZV-Fläche (Fläche aus dem Bodenzustandsverzeichnis). Es handelt sich dabei um eine Fläche mit Bodenveränderungen ohne planerische Relevanz. Ein Hinweis auf Bodenverunreinigungen liegt nicht vor.

Eine Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden kann. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben wird trotz der Überbauung eines Teils der Stellplatzanlage durch ein Parkhaus die Versiegelung des Sondergebietes gegenüber dem jetzigen tatsächlichen Bestand nicht zunehmen. Es werden größtenteils versiegelte Böden überbaut. Gemäß der Versiegelungsanalyse kommt es somit rechnerisch zu keinem zusätzlichen Verlust von natürlichen und vielfältigen Bodenfunktionen. Auf ca. 20 v.H. der Fläche des Sondergebietes wird der Boden auch zukünftig seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen, seine Funktion als Pflanzenstandort sowie seine Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen gegenüber Schadstoffen erfüllen können. Durch die Neuorganisation der Stellplatzanlagen im Sondergebiet wird sich die Lage der versiegelten und unversiegelten Flächen verändern.

Obwohl der Versiegelungsgrad des geplanten Sondergebietes zukünftig 80 v.H. betragen wird, sind keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da das Sondergebiet bereits einen Versiegelungsgrad von etwa 80 v.H. durch befestigte Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen sowie überbaute Bereiche aufweist.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Bodenverbrauch ist bei der Schaffung von Bauflächen in der Regel unvermeidbar. Er kann lediglich durch eine flächensparende Ausweisung und eine Begrenzung der Versiegelung auf das unerlässliche Maß eingeschränkt werden.

Im Sondergebiet wird der Anteil offener und versiegelungsfreier Böden mit natürlichen Bodenfunktionen durch die Festsetzung eines Durchgrünungsanteils mindestens 20 v.H. betragen (vgl. § 2 Nummer 7).

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens und des unveränderten Versiegelungsanteils im Sondergebiet sowie unter Berücksichtigung der geplanten Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen sind keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Vorflut für das Plangebiet ist die Burgwedelau, die über die Landesgrenze in die Mühlenau entwässert. Die Düpenau/ Mühlenau wird in den Berichten zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als Oberflächenwasserkörper Nr. 3 des Bearbeitungsgebietes Pinnau geführt. Die Mühlenau und Düpenau werden als sandgeprägte, jung- und altglaziale Bäche der Sander und sandigen Aufschüttungen geomorphologisch typisiert.

Die damalige Ansiedlung des Möbelmarktes erforderte eine Verlegung der Burgwedelau. Zur Herstellung eines möglichst großen Abstands zwischen den angrenzenden Wohngebieten und dem Möbelmarkt erfolgte dabei die Verlegung des Gewässers in den westlichen Bereich des Plangebietes. Dabei wurde das Gewässer so gestaltet, dass eine entsprechende Reinigung des Oberflächenwassers und die Entwicklung eines standortgerechten Biotops erreicht wurden.

Die Burgwedelau wurde mit Kleiboden abgedichtet, um ein Eindringen von Schadstoffen in den Untergrund zu verhindern. Durch das kontinuierliche Einleiten von vorgeklärten Filterrückspülwasser und Reinwasser aus dem südöstlich angrenzende Wasserwerk Schnelsen in die Burgwedelau wird eine Austrocknung und Rissbildungen in der Kleidichtung verhindert.

Der Schönungsteich mit seinen vorgelagerten Absetzbecken dient der Sedimentierung schadstoffbehafteter Schwebstoffe aus dem Niederschlagswasser und damit der Entlastung der Burgwedelau. Die in dem Gewässerlauf der Burgwedelau integrierten Becken wurden im Jahre 2004 erstmalig seit ihrem Bau im Jahr 1988 entschlammt, da die Aufnahmekapazität der Becken weitgehend erschöpft war. Der Belastungsgrad des Sedimentes machte eine Entsorgung auf einer Deponie erforderlich, da erhöhte Werte bei den Stoffen Kohlenwasserstoff und Zink festgestellt wurden. Unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen wurde der angrenzende Fuß- und Radweg wieder hergestellt und die Böschung in den ursprünglichen Zustand versetzt.

Grundwasser

Gemäß der Fachkarte des Landschaftsprogramms zum oberflächennahen Grundwasser/ Stauwasser ist der nördliche Bereich des Sondergebietes als grundwasserbeeinflusste bzw. grundwassernahe Fläche dargestellt. In der Fachkarte zur Grundwasserempfindlichkeit ist das Plangebiet Bestandteil eines grundwasserempfindlichen Bereichs (Empfindlichkeitsgrad 4). Im Landschaftsprogramm weisen die Flächen westlich und südwestlich des Sondergebietes eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit auf. Das Sondergebiet selbst ist als Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt gekennzeichnet.

Aus den beschriebenen Darstellungen kann auf einen relativ niedrigen Grundwasserflurabstand geschlossen werden. Bestätigt wird dies durch die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen aus dem Jahre 1987. Damals konnte für das Plangebiet ein Grundwasserstand zwischen 11,5 und 12 m über NN festgestellt werden. Dabei handelt es sich vermutlich um Stauwasser, das sich über der nahezu undurchlässigen Mergelschicht sammelt.

Laut der Begründung zum Bebauungsplan Schnelsen 48 bewirkt die Moräne durch ihre sehr geringe Wasserdurchlässigkeit hohe Stauwasserstände in den Sandstreifen innerhalb des Geschiebelehms und der überlagernden Sanddecke. Die Spiegel schwanken mit den jahreszeitlichen Niederschlägen und können bis 0,5 m unter Flur ansteigen. Die sich aus der Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen ergebende Minderung an Sickerwasser hat für die Wassergewinnung der Hamburger Wasserwerke keine negativen Folgen. Das einsickernde Wasser speist wegen der Stauwirkung des Mergels nicht die genutzten Vorkommen, sondern fließt in den gering mächtigen Sanden oberhalb des Mergels unmittelbar dem Vorfluter Burgwedelau zu. Die Nährgebiete für das genutzte Grundwasser liegen außerhalb des Plangebietes.

Die Stellplätze und Erschließungsflächen im Sondergebiet sind in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt. Durch die Asphaltierung der Verkehrsflächen wird verhindert, dass verschmutztes Niederschlagswasser von den ständig in Anspruch genommenen Stellplätzen, Fahr- und Erschließungsflächen des Möbelmarktes in den Untergrund gelangen.

Aufgrund der vorhandenen Deckschichten oberhalb der genutzten Grundwasserleiter ist die natürliche Grundwasserneubildung eingeschränkt. Darüber hinaus stehen der Versickerung aufgrund bestehender erheblicher Bodenversiegelungen bereits jetzt etwa 20 v.H. der Flächen des Sondergebietes zur Verfügung. Das Schutzgut Wasser ist damit in Bezug auf den Teilaspekt Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Oberflächengewässer:

Derzeit wird das auf Zufahrtstraßen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser über Dachgefälle den Straßenabläufen zugeführt. Geschlossene Rohrleitungen führen das Wasser einem Sandfang zu, in dem eine Vorreinigung erfolgt, bevor das Wasser dann in die Burgwedelau geleitet wird. Vor Ableitung in den Unterlauf der Burgwedelau wird das Wasser über ein Absetzbecken mit Schönungsteich durch die Ablagerung, Ausfilterung und Abbau von Schadstoffen weiter gereinigt.

Umweltrelevante zusätzliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Burgwedelau sind nicht zu erwarten, da sich aus technischen Gründen an dem genannten Entwässerungsprinzip in Zukunft nichts ändern wird. Die Mengen des anfallenden Niederschlagswassers werden sich voraussichtlich nicht bzw. nur marginal ändern.

Grundwasser

Die beim Schutzgut Boden (Ziffer 4.2.3 der Begründung) beschriebene Versiegelungsanalyse zeigt, dass keine rechnerische Zunahme versiegelter bzw. bebauter Flächen im Sondergebiet erfolgen wird. Somit ist auch keine Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitigem Entzug von Sickerwasser zu befürchten. Da die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet von Natur aus gering ist (Mergelschicht), sind die Auswirkungen der Versiegelung generell als gering, d.h. nicht erheblich, zu bewerten.

Zur Gründung der Parkpalette kann zum derzeitigen Planungsstand keine gesicherte Aussage getroffen werden, vermutlich wird die Gründung aber wie beim Möbelmarktgebäude auf Pfählen erfolgen, da voraussichtlich die nordöstlichen Teile des Parkhauses im Bereich der verformungsempfindlichen Mudden liegen. Die Gründungssohle kann teilweise in der Nähe des oberflächennahen Stauwassers liegen. Aufgrund des Risikos von lokalen Stauwasserbildungen könnte sich deshalb eine zeitlich auf die Bauphase beschränkte Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes durch Wasserhaltungsmaßnahmen ergeben.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Die Oberflächenentwässerung des Sondergebietes wird auch zukünftig unterirdisch über ein geschlossenes Kanalnetz aus Rohrleitungen erfolgen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 3).

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Erschließungsflächen im Sondergebiet in wasserundurchlässigem Aufbau herzurichten sind, dient dem Schutz des Grundwassers (vgl. § 2 Nummer 13). So wird verhindert, dass verschmutztes Niederschlagswasser von den ständig in Anspruch genommenen Stellplätzen, Fahr- und Erschließungsflächen des Möbelmarktes in den Untergrund gelangt.

Im Sondergebiet wird der Anteil sickerwirksamer Bodenflächen durch die Festsetzung eines Durchgrünungsanteils von mindestens 20 v.H. betragen (vgl. § 2 Nummer 7). Das anfallende Niederschlagswasser kann somit zum Teil als Sickerwasser im Sondergebiet verbleiben.

Aufgrund der vorhandenen hohen Stauwasserstände erfolgt der Ausschluss von Tiefgaragen auf den nicht baulich genutzten Bereichen des Sondergebietes (vgl. § 2 Nummer 3).

Während der Bauphase sind bei den Auskofferungsarbeiten durch besondere Schutzvorkehrungen Einträge von Nähr- oder Schadstoffen über den Bodenpfad in das oberflächennahe Stauwasser zu vermeiden. Baubedingte und anlagebedingte Wasserhaltungsmaßnahmen erfordern in Abhängigkeit von Vegetationszeit besondere Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Vegetation, insbesondere der zu erhaltenden Bäume.

Aufgrund der geänderten Bedingungen der Stellplatzanlage, das heißt vermehrte Anzahl von Stellplätzen, sind ggf. die vorhandenen Abscheideanlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Burgwedelau im Baugenehmigungsverfahren zu überplanen. Die geltenden Richtlinien zur Ableitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer sind einzuhalten und die Einhaltung ist nachzuweisen.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Biotop- und Nutzungstypen

Das heutige Sondergebiet wird durch das Gebäude des Möbelmarktes, die versiegelten Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen sowie den kleineren, intensiv gepflegten Restgrünflächen mit Scherrasen, Bodendeckern und Einzelbäumen gekennzeichnet. Es sind keine nennenswerten Flächenanteile mit Spontanvegetation anzutreffen. Der im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem heutigen Sondergebiet und der Grünfläche gelegene Schutzwall weist eine dichte und vitale Bepflanzung auf. Die entlang der verlegten Burgwedelau befindliche Grünfläche bildet zusammen mit dem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken sowie den angrenzenden Wiesenflächen die einzige größere zusammenhängende, unversiegelte Freifläche des Plangebietes. Altbaumbestände sind lediglich im Bereich der Straßenverkehrsfläche Wunderbrunnen sowie innerhalb der Grünfläche im Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Wohnbebauung vorhanden.

Da gemäß der Versiegelungsbilanz etwa 80 v.H. des Sondergebiets bereits überbaut oder vollständig versiegelt sind und die intensiv genutzten Freiflächen von verarmten bzw. stark verarmten in Hamburg weit verbreitete Biotoptypen geprägt werden, ist der Biotopbestand des Sondergebietes insgesamt von geringer Bedeutung. Einen gewissen Grad an Naturnähe

haben die dicht gewachsenen Schutzwälle und die Freiflächen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche erlangt.

4.2.5.2 Bestand Tierarten

Aufgrund der überwiegend anthropogen geprägten Biotopsituation sowie der Nutzungs- und Pflege-Intensität ist von einem allgemein verbreiteten Pflanzen- und Tierartenbestand auszugehen. Lediglich die Baumbestände sind potenziell von Bedeutung für die Insektenwelt und als Nist- und Nahrungsraum für Vögel. Es ist allerdings festzustellen, dass die Bäume insbesondere im Sondergebiet noch recht jung sind.

Für das Plangebiet wurden die ornithologischen Daten aus dem Brutvogel-Atlas (BVA) Hamburg 2001 für die Gauß-Krüger-Koordinate 3561/5946 (1 Km²) ausgewertet. Gemäß der Roten Liste (RL) der Brutvögel in Hamburg sind sämtliche gelistete Arten zur Zeit nicht gefährdet. Das heißt, diese Arten sind gegenwärtig weit verbreitet und häufig anzutreffen. Das Sondergebiet des Plangebietes ist mit seiner Biotopausstattung und seiner intensiven Nutzung als potentiell Nahrungs- und Bruthabitat jedoch nur von geringer Bedeutung für einen Teil der aufgeführten Vogelarten.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der zuvor beschriebenen verarmten bzw. stark verarmten Biotopstruktur das Sondergebiet als Fledermaus-Teilhabitat keine oder nur eine geringe Bedeutung aufweist. Der Burgwedelau innerhalb der Parkanlage könnte eine gewisse Bedeutung als lineares Jagdhabitat für Fledermäuse zukommen. Hier können insbesondere die Gewässerbereiche bedeutsamer sein, die durch größere Gebäude gegenüber Störgeräusche (insbesondere von der BAB A 7) abgeschirmt sind.

4.2.5.3 Biotopverbund

Im Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms ist die Burgwedelau westlich des Plangebietes als Verbindungsbiotop gekennzeichnet mit dem Ziel der Schaffung einer Verbindung von Biotoptypen der Bäche und Gräben.

Die öffentliche Grünfläche mit den randlichen Gehölzstreifen und der naturnah gestaltete Burgwedelau können Funktionen für den lokalen Biotopverbund übernehmen. Diese Verbundfunktion kann jedoch aufgrund von Straßenbarrieren, insbesondere der stärker befahrenen Oldesloer Straße, zur Eimsbüttler Landschaftsachse östlich der BAB A 7 nicht oder nur eingeschränkt wirksam sein.

4.2.5.4 Bestand besonders geschützter Biotope, Pflanzen- und Tierarten

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007

(HmbGVBl. S. 119), bestehen im Plangebiet nicht. Die Fläche westlich und südlich des Sondergebietes steht nach § 17 HmbNatSchG unter Landschaftsschutz (siehe Ziffer 3.2.3 der Begründung).

Standortbezogene Untersuchungen zu besonderem Artenbestand, insbesondere Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten, lagen nicht vor. Für das Plangebiet sind gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde keine Verdachtshinweise auf besonders oder streng geschützte Arten bekannt.

4.2.5.5 Baumbestand

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Fachgutachten zur Ermittlung des Baumbestandes sowie zur Beurteilung der Auswirkungen der ausgewählten Projektvorzugsvariante auf den Baumbestand erarbeitet. Der Baumbestand wurde durch Ortsbegehungen erfasst. Die Erfassung und Bewertung des Baumbestandes erstreckt sich auf das Gelände des bisherigen und zukünftigen Sondergebietes. Insgesamt wurden 346 Gehölze (Bäume und Heister) standörtlich aufgenommen und näher untersucht. Mit über 50 v.H. der Bäume dominieren die Arten Ahorn und Platane das Erscheinungsbild der Stellplatzanlagen. Insbesondere die zentrale Erschließung wird durch geschnittene Platanen gefasst. Darüber hinaus ist insbesondere im südlichen Zufahrtbereich als Baumart die Birke auffällig. Hier bildet eine größere Anzahl von Einzelbäumen einen lichten Hain.

Der auffällig hohe Anteil der als erhaltenswert eingestuften Bäume mit zusammen gut 90 v.H. spiegelt das noch recht junge Alter der Stellplatzbegrünung wieder. Die Bäume sind im Zusammenhang mit der Errichtung des Möbelmarktes und den dazugehörigen ebenerdigen Stellplatzanlagen im Jahre 1989 gepflanzt worden. Auch der geringe Anteil der Bäume, die gemäß der Baumschutzverordnung geschützt sind, unterstreicht das junge Alter der Stellplatzbegrünung. Insgesamt weisen nur ca. 8 v.H. der Gehölze (= 28 Stück) einen Stamm-Durchmesser von über 25 cm, gemessen in 130 cm Höhe, auf. Diese Gehölze erreichen dann maximal einen Stamm-Durchmesser von 33 cm.

Entlang der östlichen Erschließungsfläche ist eine lockere Bepflanzung mit Stangenholz, die überwiegend (schlecht) geschnitten und teilweise krank ist, vorhanden. Die Schutzpflanzung des im Westen und Südwesten vorhandenen Lärmschutzwalles stellt sich in der Örtlichkeit als dichte und vitale Bepflanzung mit einer Höhe von 6 bis 12 m dar.

Der umfangreiche Baumbestand des Sondergebietes erfüllt klimatische Ausgleichsfunktionen für die versiegelten ebenerdigen Stellplatzflächen und Funktionen für die Freiraumgestaltung der Außenanlage des Möbelmarktes. Der Baumbestand des Sondergebietes ist somit bedeutsam für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung. Die Bepflanzungen des Lärmschutzwalles und die Gehölzstrukturen im Bereich der öffentlichen Grünfläche stellen lineare Biotop-Verbundelemente im Übergangsraum zwischen Siedlungs- und Gewerbebaum dar und bieten darüber hinaus potenziell

höherwertige Lebensräume für Insekten und Vögel. Der Gehölzbestand in diesem Bereich besitzt damit eine vergleichsweise hohe Bedeutung für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung.

4.2.5.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die verstärkte bauliche Inanspruchnahme im Bereich der Stellplatzanlage des Sondergebietes wird in deutlichem Umfang in den vorhandenen Baumbestand der Stellplatzanlagen eingegriffen. Im Umfeld der ebenerdigen Stellplatzanlagen gehen ca. 60 v.H. des Baumbestandes verloren. Der vorhabenbedingte erhebliche Eingriff in den Baumbestand des Sondergebietes durch Fällung von erhaltenswerten und bedingt erhaltenswerten Gehölzen führt zu einer Reduzierung des Nahrungsangebotes und des Lebensraumes für die Vogelwelt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Baumbestand aufgrund der relativ kurzen Entwicklungszeit bisher noch keine hochwertigen Habitatfunktionen erbringt. Insgesamt werden durch den Verlust an Grünvolumen feststellbare Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Klima sowie Landschaft und Stadtbild hervorgerufen.

Örtliche Biotop-Verbundfunktionen über die Bepflanzung des Lärmschutzwalles und die Gehölzstreifen und Wiesenflächen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden jedoch nicht eingeschränkt, da der Schutzwall mit Schutzpflanzung in seinem gegenwärtigen Zustand erhalten bleibt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird in ihrer Ausprägung nicht beeinträchtigt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird nicht verändert.

4.2.5.7 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Im Sondergebiet wird der Anteil begrünter Freiflächen durch die Festsetzung eines Durchgrünungsanteils mindestens 20 v.H. betragen (vgl. § 2 Nummer 7). Da diese Freiflächen als Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, wird eine Mindestbegrünung des Sondergebietes sichergestellt.

Mittels einer Erhaltungsfestsetzung mit Ersatzpflanzverpflichtung werden die Gehölzbestände innerhalb der Straße Wunderbrunnen wegen ihres Wertes als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bauleitplanerisch besonders gesichert (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 12).

Im Umfeld der Stellplatzanlagen des Sondergebietes werden ca. 40 v.H. des Baumbestandes erhalten. Bei Anschnitt von Stauwasserhorizonten im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume im Umfeld des geplanten Parkhauses sind in Abhängigkeit von der

Vegetationszeit besondere Maßnahmen wie wasserdichtes Einspunden oder Bewässerung zu treffen.

Die ebenerdigen Stellplätze des Sondergebietes sind auch zukünftig mit Gehölzen zu gliedern. So ist weiterhin für je vier ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Baum vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 10, Satz 1). Die Begrünung der verbleibenden ebenerdigen Stellplatzanlagen wird durch die Erhaltung von Bäumen und die geplanten Neuanpflanzung von Bäumen dem vorgesehenen und gegenüber dem Bebauungsplan Schnelsen 48 gleichbleibenden Stellplatzbegrünungsschlüssel entsprechen. Durch die Festlegung einer Mindest-Pflanzgröße für Bäume wird sichergestellt, dass die angestrebte ökologische Wirkung der gepflanzten Bäume als Lebensraum und für die Grün- und Freiraumstruktur des Sondergebietes ohne lange Entwicklungszeiten erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 10, Satz 2). Durch die Bestimmung der Größe der Baumscheibe wird sichergestellt, dass der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnimmt (vgl. § 2 Nummer 10, Satz 3).

Darüber hinaus wird eine Begrünung der Schutzwand entlang des geplanten Garagengebäudes zur Schaffung eines ökologisch wirksamen Grünvolumens innerhalb des Sondergebietes festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 9). Vertikale Grünstrukturen in Form von Berankungen stellen im Siedlungsraum oftmals besonders wertvolle Nist- und Nahrungsbiotope für die Vogelwelt und Insekten dar. Vertikale Begrünungen können schon nach wenigen Jahren bedeutsame Nahrungs- und Brutbiotope für Vögel (insbesondere für Heckenbrüter) darstellen. Die Pflanzweite von 2 m entspricht dem durchschnittlichen Entwicklungsraum der Kletter- und Schlingpflanzen. Darüber hinaus bleibt zur Sicherung der Grünqualitäten des Gebäudebestandes weiterhin die Fassadenbegrünung der nördlichen und westlichen Außenwände des Möbelmarktgebäudes festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 8).

Generell sind einheimische Arten zu pflanzen, um der Tierwelt artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten (vgl. § 2 Nummer 11). Einheimische Laubgehölze stellen dabei eine wichtige Nahrungsquelle und einen bedeutenden Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar.

Die aufgezeigten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewahren Grünstrukturen und schaffen zusätzliches Grünvolumen und bewirken somit, dass die zusätzliche Bebauung innerhalb des Sondergebietes nicht zu nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt führt.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes bestehen erhebliche Vorbelastungen durch die bestehende gewerbliche Bebauung des Sondergebietes (Baukörper des Möbelmarktes,

Werbepylon), die angrenzenden Verkehrswege (Höhenlage der angrenzenden BAB A 7) und die Hochspannungsfreileitung östlich des Plangebietes. Die nutzungsbedingte Versiegelung des Sondergebietes durch die umfangreichen ebenerdigen Stellplatzanlagen und die Erschließungsflächen verstärkt die Belastungen durch die vorgenannten Strukturen. Innerhalb des Sondergebietes ist Grünvolumen in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen hauptsächlich im Bereich der Stellplatzanlagen sowie im rückwärtigen Bereich entlang der vorhandenen Lärmschutzwälle auffällig. Die Stellplatzbäume tragen zur Gliederung der ebenerdigen Stellplatzanlagen bei. Aufgrund der noch relativ geringen Höhe der Bäume wird eine räumliche und somit wirkungsvolle Fassung der Stellplatzbereiche jedoch noch nicht erzielt. Durch die dichte Bepflanzung der westlichen und südlichen Schutzwälle wird jedoch eine räumlich wirksame Abgrenzung des Sondergebietes zu den angrenzenden westlichen und südlichen Nutzungen erreicht.

Grüngeprägte Freiflächen treten im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Burgwedelau auf. Hier sind insbesondere zur westlich angrenzenden Wohnbebauung raumprägende Gehölzbestände vorhanden (Großbäume entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze). Die öffentliche Grünfläche westlich und südlich des Sondergebietes steht unter Landschaftsschutz.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Sondergebiet erfährt durch die unvermeidbaren Fällmaßnahmen im Baumbestand und die geplante Errichtung eines Parkhauses auf einer bisher als ebenerdige Stellplatzanlage genutzten Fläche eine nachhaltige Veränderung. Von den unvermeidbaren baubedingten Fällmaßnahmen sind jedoch keine Gehölzbestände mit großer räumlicher Wirkung direkt betroffen. Durch die Kubatur des Parkhauses entsteht in Verbindung mit dem bestehenden Baukörper des Möbelmarktes eine bauliche Verdichtung. Aus übergeordneter Perspektive wird sich der bestehende und weithin sichtbare Werbeturm des Möbelmarkts weiterhin nachhaltig auf das Landschaftsbild auswirken. Das Erscheinungsbild des Sondergebietes wird sich durch die geplante Errichtung von zusätzlichem Bauvolumen in Verbindung mit einer intensiven Eingrünung insgesamt weiter in ein städtisch geprägtes Ortsbild verändern.

Der im Plangebiet bestehende Werbeturm wird in seiner Lage mit einer geringfügigen Erhöhung von 30 m auf 35 m über Gelände festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2), was zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes führen wird.

Des Weiteren wird die Situation der Freiraum- und Grünverbindung entlang der Burgwedelau durch das unmittelbar angrenzend vorgesehene mehrgeschossige Parkhaus anstelle der jetzigen ebenerdigen Stellplatzanlagen visuell eingeeengt.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Die im Sondergebiet vorgesehene intensive Eingrünung des Parkhauses (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 9) belebt das Erscheinungsbild der von den westlich angrenzenden Wohnhäusern im Umfeld einsehbaren Fassadenflächen und trägt zur visuellen Einbindung des Parkhauses in den Landschaftsraum bei und wirkt somit auch als Minderungsmaßnahme. Als wesentliche Minderung der visuellen Auswirkungen des Parkhauses auf das Landschaftsbilderlebnis sind auch die Reduzierung der Bauhöhe von ursprünglich geplanten 5 Ebenen (in der Variante „alt“) auf 4 Ebenen (in der Variante „neu“) sowie die lärm- und blenddichte Ausgestaltung der Schutzwand des Parkhauses zu werten. Zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe des Parkhauses (vgl. Planzeichnung) und die Beschränkung der Höhe des freistehenden Werbeturms sowie der zulässigen Werbeanlagen an den Gebäuden und an den Gebäudeteilen, die nur der Unterbringung technischer Anlagen dienen (vgl. § 2 Nummer 5).

Im Sondergebiet sollen großkronige Laubbäume weiterhin durch ihren Habitus und ihre gestalterischen Funktionen die ebenerdigen Stellplatzanlagen prägen. So ist auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10). Die weiterhin festgesetzte Bepflanzung der ebenerdigen Stellplatzanlagen trägt somit zur visuellen Belebung und Gliederung der Außenanlagen des Sondergebietes bei.

Die geplante Erhaltung der Bepflanzung des Schutzwalles entlang der westlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes schafft durch Abschirmung und Eingrünung einen grüngerprägten visuell wirksamen Übergangsbereich zwischen den baulichen Anlagen des Sondergebietes und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Der Gehölzstreifen soll weiterhin eine wichtige visuelle Leitfunktion für die öffentliche Grünverbindung entlang der Burgwedelau übernehmen.

Mittels einer Erhaltungsfestsetzung mit Ersatzpflanzverpflichtung werden die Gehölzbestände innerhalb der Straße Wunderbrunnen wegen ihrer Größe und ihres landschaftsbildprägenden Charakters bauleitplanerisch besonders gesichert (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 12).

Innerhalb des Sondergebietes tragen der Erhalt bestehender Gehölzbestände, die Durchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen sowie die Eingrünung des Parkhauses dazu bei, die negativen visuellen Auswirkungen auf das Stadtbild zu mindern.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Kulturgüter

Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturgüter vorhanden. Östlich des Plangebietes und östlich der BAB A 7 sowie südlich der Oldesloer Straße ist das Gut Wendlohe vorhanden, das in den Fachkarten des Landschaftsprogramms als Anlage mit gartenkünstlerischer oder historischer Bedeutung gekennzeichnet ist.

Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet bestehen die bauliche Einrichtungen des Möbelmarktes sowie umfangreiche ebenerdige Stellplatzanlagen. Zur vorhandenen Wohnbebauung ist ein Schutzwall von 2,5 m Höhe über Gelände vorhanden. Darüber hinaus sind die vorhandenen Anlagen der Oberflächenentwässerung im Bereich der Burgwedelau sowie die Flächen des dazugehörigen öffentlichen Grünzuges Bestandteil des Plangebietes.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) betriebene Wasserwerk Schnelsen. Das 1931 erbaute Grundwasserwerk Schnelsen wurde 1990 von Grund auf erneuert. Es fördert sein Rohwasser mit 16 Brunnen. Die Brunnen sind zwischen 51 und 211 m tief und nutzen sowohl die Sande und Kiese der Elsterkaltzeit als auch die miozänen Oberen Braunkohlensande. Die genutzten Grundwasserhorizonte sind durch flächenhaft ausgebildete, hydraulisch wirksame Trennschichten großer Mächtigkeiten gegenüber anthropogenen Beeinträchtigungen gut geschützt. Eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670), ist für das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Schnelsen deshalb nicht erforderlich. Aus drei Trinkwasserbehälter transportieren drei Pumpen mit einer Tagesleistung von 18.000 m³ das Wasser in die Hamburger Stadtteile Eidelstedt, Niendorf, Groß Borstel und Schnelsen sowie in einige Nachbargemeinden. Im Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Schnelsen kann gemäß dem Bericht zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) von einem guten mengenmäßigen Zustand ausgegangen werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Campingplatz, dessen Verkehrsanbindung über das Gelände des Möbelmarktes erfolgt.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Kulturgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben.

Sonstige Sachgüter

Die baulichen Einrichtungen des Möbelmarktes sowie die bereits vorhandenen Lärmschutzanlagen bleiben auch in Zukunft bestehen. Die ebenerdige Stellplatzanlage des Sondergebietes wird verkleinert und teilweise neu organisiert. Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht gegeben bzw. nicht erkennbar. Die Verkehrsanbindung des Campingplatzes sowie die Ver- und Entsorgung wird über ein am Ost- und Südrand des Sondergebietes verlaufendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 6).

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Angrenzende Nutzungen

Angrenzende Wohngebiete, die von dem Vorhaben betroffen sein können, befinden sich insbesondere westlich und südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um reine Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Die vorhandenen Hausgärten sind als wohnungsnah private Freiräume für die Feierabend- und Wochenenderholung der Anwohner von Bedeutung. Hier finden wichtige Prozesse der Erholung, des Spiels und der Kommunikation statt, die insgesamt schutzbedürftig und störungsempfindlich sind. Südwestlich des Plangebietes ist viergeschossige Zeilenbauung im Bereich des Eisenhansweges mit halböffentlichen Grünflächen vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der ca. 3 ha große von März bis Oktober geöffnete Campingplatz Schnelsen-Nord. Aufgrund der Nähe zur Autobahn wird das wiesenartige Gelände überwiegend als Übernachtungsmöglichkeit für Reisende von und nach Skandinavien genutzt. Die Parzellenstandplätze sind durch einen vorhandenen Lärmschutzwall gegenüber der angrenzenden BAB A 7 abgeschirmt.

Erholungs- und Wohnumfeldfunktion

Die Fläche des Sondergebietes erfüllt nur sehr geringe Funktionen für die wohnungsbezogene Erholung der angrenzenden Anwohner; lediglich am Sonntag bieten die befestigten Stellplatzflächen Raum für Aktivitäten (z. B. Skaten etc.). Westlich des Plangebietes ermöglicht der Stadtteilpark Burgwedelpark eine Erholung der Anwohner während der Woche und am Wochenende.

Wichtige örtliche und überörtliche Erholungsfunktionen für den Stadtteil erfüllen die Schnelsener Feldmark östlich des Plangebietes und südlich der Oldesloer Straße sowie die sich daran anschließend bis an die Frohmestraße reichende nördliche Kollauniederung. Die genannten Bereiche sind Bestandteil der Eimsbüttler Landschaftsachse, die nach Süden in den großen Landschaftsraum der Niendorfer Eidelstedter Feldmark übergeht. Die Niendorfer Eidelstedter Feldmark ist mit dem Niendorfer Gehege Teil des 2. Grünen Ringes.

Südlich des Schlehenweges schließt sich zwischen den angrenzenden Wohngebieten und dem Möbelmarktgelände eine öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußwegeverbindung an, die entlang der verlegten Burgwedelau bis zur Oldesloer Straße verläuft. Da gemäß dem Landschaftsprogramm der Freiraumverbund in Schnelsen aufgrund der baulichen Situation nur zum geringen Teil über Grünzüge und Grünverbindungen zu erreichen ist, ist der vorhandenen öffentlichen Grünfläche entlang der Burgwedelau eine besondere Bedeutung beizumessen, zumal sie die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit zur Eimsbüttler Landschaftsachse östlich der BAB A 7 unterstützt.

Die im Bebauungsplan Schnelsen 48 vorgesehene Grünverbindung im Verlauf der Wegeparzelle des Schlehenweges ist westlich der BAB A 7 hergerichtet. Die Realisierung einer Fortsetzung auf der Ostseite der BAB A 7 ist derzeit nicht möglich, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht. Eine Fortsetzung in diesem Bereich wäre erst im Zuge einer Überplanung der östlichen Flächen möglich. Eine Öffnung des verschlossenen Fußgängertunnels unter der Autobahn ist deshalb bisher nicht vorgesehen.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen

Die vorhandene öffentliche Grünfläche und das Landschaftsschutzgebiet sind von der Baumaßnahme nicht direkt betroffen. Die beim Schutzgut Landschaft und Stadtbild angesprochene visuelle Einengung des Grünzuges durch die verstärkte bauliche Inanspruchnahme des Sondergebietes wird die Erholungseignung der Grünverbindung nicht wesentlich verändern, da die öffentliche Grünfläche im wesentlichen eine Verbundfunktion und weniger eine Aufenthaltsfunktion erfüllt. Die zuvor beschriebene Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Burgwedelau wird nicht wesentlich eingeschränkt.

Angrenzende Nutzungen

Für Teile der Wohnnutzung im westlich angrenzenden Wohngebiet (Bereiche Straße Klabaftermannweg und Dornröschenweg) werden sich nach Realisierung des Bauvorhabens die Blickbeziehungen verändern. Der Blick nach Osten wird sich von einer derzeit kaum wahrnehmbaren Stellplatzanlage (Beleuchtung lediglich während der dunklen Nachmittags- und Abendstunden) hin zu einem Parkhaus mit begrünter Schutzwand verändern. Die betroffenen Wohngebäude sind durch die dichte Bepflanzung des vorhandenen Schutzwalles zumindest während der Vegetationsperiode optisch abgeschirmt.

Zur Berücksichtigung der Belange der Tageslichtnutzung erfolgte durch eine Verschattungsstudie eine Prüfung der Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungssituation an den zum geplanten Parkhaus nächstgelegenen Fassaden der Wohngebäude. Dabei wurden insbesondere die Ostfassaden der Bebauung östlich der Straße Klabaftermannweg und südöstlich der Straße Dornröschenweg betrachtet. Unter Berücksichtigung der geplanten Parkhaushöhe (inklusive Sichtschutz) ist der Abstand zur

angrenzenden Wohnbebauung mit mindestens 40 m groß genug, dass keine Verschattungen an den untersuchten Fassaden auftreten.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen im Umfeld des Plangebiets, insbesondere in den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten, resultieren aus einer möglichen Zunahme der Immissionen (verkehrsbedingte Luftschadstoffe, Lärm) durch den zukünftigen An- und Abfahrtsverkehr zum Möbelmarkt. Die Darstellung der Bestandsituation, der Umweltauswirkungen der Planung und der Kompensationsmaßnahmen erfolgte bereits unter Ziffer 4.2.1 der Begründung (Schutzgut Luft). Demnach wird für das Schutzgut Mensch keine über die bereits bestehende Luftbelastung hinausgehende Beeinträchtigung erwartet. Die Lichtbelastung der angrenzenden Wohngebiete wird nicht zunehmen. Unter Berücksichtigung der in Ziffer 4.2.1.3 aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich trotz höheren Verkehrsaufkommens im Umfeld des Sondergebietes zukünftig schallimmissionstechnisch günstigere Bedingungen als in der heutigen Situation. Für den Wunderbrunnen als öffentliche Straße ergeben sich zum Teil höhere Absolutpegel (Beurteilungspegel), als sie an den Immissionsorten durch den Betrieb des Möbelmarkt-Geländes hervorgerufen werden. Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV werden tags und nachts mit Ausnahme des Einmündungsbereiches Wunderbrunnen/ Oldesloer Straße eingehalten.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Erholungs- und Wohnumfeldfunktion

Die intensive Eingrünung der Schutzwand des geplanten Parkhauses durch Schling- oder Kletterpflanzen dient der Schaffung eines grüngerprägten Stadtbildes und damit auch der Sicherung der örtlichen und überörtlichen Erholungsfunktion im Bereich des Grünzuges entlang der Burgwedelau (vgl. § 2 Nummer 9).

Angrenzende Nutzungen

Die Festsetzung eines Sichtschutzes bis zu einer Höhe von 2 m über der Oberkante des obersten Stellplatzgeschosses des Parkhauses verhindert direkte Einblicke vom Parkhaus in die wohnungsnahen privaten Freiräume und dient somit dem Schutz des Wohnumfeldes der angrenzenden Wohnbebauung (vgl. § 2 Nummer 14).

Mittels einer Erhaltungsfestsetzung mit Ersatzpflanzverpflichtung werden die Gehölzbestände innerhalb der Straße Wunderbrunnen wegen ihrer abschirmenden Wirkung gegenüber den benachbarten Wohnnutzungen bauleitplanerisch besonders gesichert (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 12).

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Schutzgut Luft:

Eine wahrnehmbare Mehrbelastung des betroffenen Wohnumfeldes mit verkehrstypischen Luftschadstoffen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Hintergrundbelastung nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus und im weiteren Umfeld ergeben sich trotz angenommenen höheren Verkehrsaufkommens für die umliegende Wohnbebauung des Sondergebietes zukünftig schallimmissionstechnisch günstigere Bedingungen als in der heutigen Situation.

Schutzgut Klima:

Aufgrund der deutlichen Verluste an bioklimatisch aktiver Grünsubstanz in Folge baubedingter Eingriffe in den Gehölzbestand werden Auswirkungen auf das örtliche Klima hervorgerufen. Negative Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind jedoch nicht zu erwarten. Für die kleinklimatische und lufthygienische Situation ergeben sich bei Realisierung der grünplanerischen Festsetzungen und Maßnahmen den Eingriff kompensierende Auswirkungen.

Schutzgut Boden:

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Das Schutzgut Wasser ist in Bezug auf den Teilaspekt Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung.

Umweltrelevante zusätzliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Burgwedelau sind nicht zu erwarten, da sich an dem bestehenden Entwässerungsprinzip in Zukunft nichts ändern wird. Die Mengen des anfallenden Niederschlagswassers werden sich voraussichtlich nicht bzw. nur marginal ändern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt:

Durch die verstärkte bauliche Inanspruchnahme im Bereich der Stellplatzanlage des Sondergebietes wird in deutlichem Umfang in den vorhandenen Baumbestand der Stellplatzanlage eingegriffen. Die aufgezeigten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

schaffen zusätzliches Grünvolumen und bewirken somit, dass die zusätzliche Bebauung innerhalb des Sondergebietes nicht zu nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt führt.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild:

Das Erscheinungsbild des Sondergebietes wird sich durch die geplante Errichtung von zusätzlichem Bauvolumen in Verbindung mit einer intensiven Eingrünung insgesamt weiter in ein städtisch geprägtes Ortsbild verändern.

Schutzgut Kultur und Sonstige Sachgüter:

Kulturgüter sind nicht betroffen. Aus der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf sonstige Sachgüter ableitbar.

Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit:

Es werden keine Auswirkungen auf die Besonnung- und Belichtungssituation an den zum geplanten Parkhaus nächstgelegenen Fassaden der Wohngebäude auftreten. Die visuellen Auswirkungen des Parkhauses auf die angrenzende öffentliche Grünfläche entlang der Burgwedelau werden gestalterisch und durch Grünfestsetzungen soweit gemindert, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen verbleiben werden.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Sondergebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Betriebsgelände des Einrichtungshauses wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Schnelsen 48 vom 23. Juni 1986 unverändert übernommen, da eine Änderung der Hauptnutzung nicht beabsichtigt ist. Im Sondergebiet „Möbelmarkt“ ist ein Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsgegenstände aller Art mit branchentypischen Ergänzungsprogrammen im Wohn- und Haushaltsbereich sowie der Raumausstattung einschließlich der dazugehörigen Dienstleistungseinrichtungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung sollen negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in den bestehender Geschäftszentren im Einzugsbereich des Sondergebiets verhindert und die Entwicklung zu einem Kaufhaus mit einem Vollsortiment ausgeschlossen werden. Die dazugehörigen Dienstleistungseinrichtungen sind Einrichtungen, die von den Kunden bei Möbelmärkten dieser Art erwartet werden wie beispielsweise Transportervermietung, Restauration und Kinderspielmöglichkeiten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Die Gebäudehöhe für das Hauptgebäude des Einrichtungshauses wird entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplans Schnelsen 48 auf 11 m bezogen auf die festgesetzte Geländeoberfläche, als Höchstmaß festgesetzt. Für das geplante Parkhaus wird die Gebäudehöhe mit höchstens 11,5 m bezogen auf die festgesetzte Geländeoberfläche festgesetzt. Dies ermöglicht die Herstellung von drei Garagengeschossen sowie die Anlage von Dachstellplätzen mit den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen z. B. Handlauf (Höhe ca. 1,10 m). Entlang der mit einer Schutzwand versehenen Fassade der Garagenanlage ist ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2 m über Oberkante des Fußbodens des obersten Stellplatzgeschosses zu gewährleisten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf hierzu bis zu 90 cm überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Sichtschutzwand dient dem Lärm- und Blendschutz der westlich des Plangebiets angrenzenden Wohngrundstücke.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 4 m ist für Gebäudeteile, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen sowie für Fluchttreppenhäuser und die Überdachung von Rampen im Garagengebäude zulässig. Im Bereich des Garagengebäudes ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 6 m für Aufzüge und zugehörige Treppenhäuser auf einer Grundfläche von insgesamt bis zu 150 m² zulässig. Sollten diese Gebäudeteile die Höhe der festgesetzten Schutzwand überschreiten, so ist durch technische Maßnahmen sicher zu stellen, dass eine Schutzwirkung wie durch die festgesetzte Lärmschutzwand gewährleistet wird. (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine wirtschaftliche und zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten. Aufgrund der geringen Größe dieser Anlagen ist mit keiner weiteren wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Zur Vermeidung zusätzlicher Geräuschemissionen wird festgesetzt, dass auch für diese möglicherweise die Lärmschutzwand überragenden Gebäudeteile Schutzanforderungen einzuhalten sind.

Die Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude wird an den heutigen genehmigten Bestand (Möbelmarkt inklusive Anlieferung) angepasst und mit 20.000 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Im Sondergebiet kann die festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bezeichneten Anlagen bis 80 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksfläche überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Errichtung der Stellplätze und des Parkhauses sowie die Umsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes möglich sind. Ein offener und unversiegelter Grundstücksanteil im Sondergebiet von 20% wird gesichert.

Für die Hauptnutzung Einrichtungshaus ist eine überbaubare Grundstücksfläche als Flächenausweisung im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes festgesetzt. Die Anordnung der überbaubaren Flächen orientiert sich an dem gegenwärtigen Bestand, geringfügige Spielräume bestehen im Norden östlich der Anlieferung, im Süden vor dem Eingang und im Übergangsbereich zum geplanten Parkhaus. Die festgesetzte Grundfläche ist nahezu ausgenutzt, Erweiterungen des Hauptgebäudes sind nur in geringem Umfang möglich.

5.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Südwestlich des Hauptgebäudes wird der vorgesehene Standort für die Errichtung des Parkhauses als Fläche für Garagen festgesetzt. Der Standort stellt sich aus verkehrstechnischer Sicht als auch unter den Aspekten Lärmschutz und Schadstoffausbreitung am geeignetsten dar. Eine untersuchte Standortalternative östlich des Hauptgebäudes würde zu ungünstigen Verkehrsabläufen auf dem Gelände mit vergleichsweise höheren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete führen. Umfangreiche ebenerdige Stellplätze mit Zu- und Abfahrten sind auf den übrigen Sondergebietsflächen vorhanden. Diese werden im Zuge einer beabsichtigten Optimierung der Verkehrsführung auf dem Firmengelände neu organisiert. Die ebenerdige Stellplatzanlage wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Die Auswirkungen auf die Besonnung- und Belichtungssituation an den zum geplanten Parkhaus nächstgelegenen Fassaden der Wohngebäude wurden in einer Verschattungsstudie (März 2006) geprüft. Darin hat sich ergeben, dass der Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung mit mindestens 40 m groß genug, dass keine nennenswerten Verschattungen an den untersuchten Fassaden auftreten.

Im Zufahrtsbereich des Wunderbrunnens auf das Möbelmarktgelände ist zur Verbesserung des Verkehrsflusses die Anlage eines Kreisverkehrs geplant, durch den eine frühe Aufteilung der Verkehre in zwei Richtungen (Parkhaus oder ebenerdige Stellplatzanlage) erreicht wird.

Geplant ist ein Parkhaus mit vier Parkebenen (drei Garagengeschosse und eine Stellplatzebene auf dem Dach) mit ca. 1.250 Stellplätzen. Durch die Neuorganisation der ebenerdigen Stellplatzflächen stehen künftig ca. 840 Stellplätze zur Verfügung. Die Stellplatzkapazität würde sich gegenüber dem heutigen Bestand um ca. 900 Stellplätze erweitern. Die Zählungen Anfang 2006 im Rahmen des Verkehrsgutachtens ergaben eine Überlastung der Stellplatzanlage mit mehr als 400 Fahrzeugen über einen Zeitraum von 10.30 Uhr – 17.30 Uhr an einem Samstag. Bei einer derartigen Spitze ist davon auszugehen, dass einzelne Kunden das Grundstück wieder verlassen und im angrenzenden Wohngebiet parken oder den Parkplatz an solchen Spitzentagen gar nicht erst anfahren und sofort ihr Fahrzeug außerhalb im angrenzenden Wohngebiet abstellen. Dies führt hier zu Lärm- und Schadstoffbelastungen. Die Suche nach letzten freien Stellplätzen führt zu Stellplatzsuchverkehren, die den zu- und abfließenden Verkehr behindern. Eine Erweiterung

des vorhandenen Stellplatzangebotes verfolgt somit das Ziel einer effizienten Verkehrsabwicklung insbesondere an Spizentagen. Eine Auslegung der Parkpalette für mehr als die derzeit fehlenden 400 Stellplätze ist sinnvoll, um auch den Anforderungen künftiger Spitzen gewachsen zu sein. Ziel ist die Abwicklung aller Kundenverkehre auf dem eigenen Grundstück, sodass ein Ausweichen in benachbarte Wohnbereiche nicht mehr stattfindet. Den absehbaren Kundenfrequenzen wird mit der Bereitstellung von entsprechenden Entwicklungsreserven Rechnung getragen. Mit einer Minimierung des Stellplatzsuchverkehrs geht auch eine Reduzierung der Lärm- und Schadstoffemissionen einher.

Ein- und mehrgeschossige Garagen und Tiefgaragen außerhalb des Möbelmarktgebäudes sowie außerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sind unzulässig. Innerhalb der Fläche für den Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen sind Feuerwehrumfahrten und Rettungswege zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohngebiete sind damit westlich des Hauptgebäudes sowie westlich und südlich des geplanten Parkhauses Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen. Die Begrenzung der Flächen für Garagen und Tiefgaragen auf die für Gebäude festgesetzten Bereiche erfolgt aufgrund der vorhandenen hohen Grund- und Stauwasserstände.

5.2 Werbeanlagen

Die im Bebauungsplan Schnelsen 48 getroffenen Einschränkungen für Werbeanlagen zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen hier insbesondere die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 7 und unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete sowie des angrenzenden Landschaftsraumes werden auch in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf den angrenzenden Landschaftsraum, auf die angrenzenden Wohngebiete oder in verkehrsgefährdender Weise auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, sind unzulässig. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Sondergebietes ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 35 m oberhalb der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden und an Gebäudeteilen, die nur der Unterbringung technischer Anlagen dienen, sind nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Der im Plangebiet vorhandene, genehmigte Werbeturm wird in seiner Lage festgesetzt. Eine geringfügige Verschiebung der Anlage kann zugelassen werden, sofern die in § 2 Nummer 5 gestellten Anforderungen eingehalten werden. Die maximal zulässige Höhe wird mit 35 m festgesetzt, dies ist etwas höher als der derzeitige Werbeturm, der eine Höhe von ca. 30 m hat. Mit der Zulässigkeit der freistehenden Werbeanlage innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Sondergebiets wird dem Interesse des Möbelmarktes an effektiver Eigenwerbung Rechnung getragen.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Verkehrsflächen der Straßenzüge Wunderbrunnen und Büttskamp werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen übernommen.

Die Verkehrsuntersuchung hat folgendes ergeben:

- Der durch den Möbelmarkt verursachte Verkehr ist seit 1995 nahezu unverändert. Der durch Eröffnung von weiteren Filialen in Moorfleet und Kiel (im Jahr 2002) eingetretene Rückgang ist nahezu wieder egalisiert.
- Die Verkehrsbelastung des Wunderbrunnens und der Oldesloer Straße westlich des Wunderbrunnens war in den letzten Jahren nahezu konstant.
- Verkehrszuwächse haben sich aufgrund der Umgehung Fuhlsbüttel östlich der Anschlussstelle Schnelsen-Nord eingestellt. Hier ist der Anteil der Möbelmarkt-Verkehre am Gesamtverkehr jedoch sehr gering.
- Die vorhandene Stellplatzanzahl auf dem Firmengelände ist an Samstagen nicht ausreichend. Es werden ganztägig zusätzliche Stellplätze benötigt, da ca. eine Stunde nach Öffnung des Einrichtungshauses der Parkplatz voll besetzt und danach über mehrere Stunden mit bis zu 400 und mehr Fahrzeugen besetzt ist. Diese Situation ist auch in den Ferien und an sogenannten Brückentagen gegeben. An normalen Werktagen ist das Stellplatzangebot im Allgemeinen ausreichend.
- Die Anzahl der neu geschaffenen Stellplätze wird ausreichen, die bestehende Parkraumnachfrage an Spitzentagen abzudecken. Auch bei einem in den nächsten Jahren eintretenden Kundenzuwachs würden Reserven verbleiben, so dass die heute vorhandenen Kapazitätsdefizite nicht mehr zu erwarten sind.
- Die Optimierung der ebenerdigen Stellplatzflächen führt zu einer besseren Verteilung und Abwicklung der Kundenverkehrsströme. Für das Ausweichen von Kundenverkehre in die benachbarten Wohnstraßen besteht künftig keine Notwendigkeit mehr. Die vorhandenen Behinderungen im Wunderbrunnen bis hin zur Oldesloer Straße sind nicht mehr zu erwarten.
- Die angrenzenden signalisierten Knotenpunkte können das Prognoseaufkommen für das Jahr 2015 mit den angenommenen deutlichen Zuwächsen im Verkehr des Möbelmarktes ohne Um- und Ausbauten bzw. Umschaltungen leistungsgerecht abwickeln. Auftretende Engpässe in Einzelströmen werden nicht durch die Verkehre des Möbelmarktes verursacht.

Im Südwesten besteht von der Straße Wunderbrunnen eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Wohngebiet am Klabaubermannweg. Um ein sicheres Queren des Wunderbrunnens für den Fuß- und Radweg zu ermöglichen, ist zusätzlich eine Querungshilfe (Sprunginsel) erforderlich.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht/vorhandene Leitungen

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Campingplatzgebiets auf dem Flurstück 5905 der Gemarkung Schnelsen an die Straße Wunderbrunnen eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten und im Bereich des Wendeplatzes allgemeinen Verkehr abzuwickeln (Wendemöglichkeit), ferner die Befugnis der Leitungsträger unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 6). Im Zufahrtsbereich des Wunderbrunnens auf das Möbelmarktgelände ist die Anlage einer Wendemöglichkeit für Pkw, Lkw und Busse erforderlich. Über die weiter am Süd- und Ostrand des Sondergebietes verlaufende Fläche werden die Verkehrserschließung des nördlich des Plangebiets gelegenen Campingplatzgeländes sowie die Anlage von Versorgungsleitungen sichergestellt. Die Trasse ist 8 m breit und sichert im Süden über den geplanten Kreisverkehr im Bereich der Wendemöglichkeit einen Anschluss an den Wunderbrunnen.

Darüber hinaus verläuft innerhalb der Trasse die unterirdische Leitung zur Versorgung des Campingplatzes. Die vorhandenen unterirdischen Leitungen zur Versorgung des Campingplatzes sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

5.5 Grünflächen

Die westlich und südlich an das Sondergebiet angrenzenden Flächen werden entsprechend der bestehenden Nutzung als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen verläuft ein Fuß- und Radweg, der eine Verbindung vom Schlehenweg bis zur Oldesloer Straße ermöglicht. Im Südwesten besteht ein Anschluss an das Wohngebiet am Klabaftermannweg sowie an den westlich der Straße Wunderbrunnen (außerhalb des Plangebiets) gelegenen Spielplatz.

Die Böschungsbereiche der innerhalb der Grünfläche verlaufenden Burgwedelau werden entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ festgesetzt.

5.6 Wasserflächen

Der Verlauf der Burgwedelau wird nachrichtlich als Wasserfläche übernommen. Die im südöstlichen und nordwestlichen Bereich vorhandenen teichartigen Aufweitungen dienen der Regenrückhaltung. Zur Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens sind die beiden nordwestlichen gelegenen Wasserflächen als Absetzbecken mit anschließendem Schönungsteich ausgebaut (vgl. nähere Erläuterung in Ziffer 4.2.3).

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Landschafts-, Baum- und Gehölzschutz

Landschaftsschutz

Die Fläche westlich und südlich des Sondergebietes steht unter Landschaftsschutz (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten

hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Es handelt sich im Wesentlichen um die öffentlichen Grünflächen entlang der Burgwedelau. Die unter Landschaftsschutz stehende Fläche wird nachrichtlich übernommen.

Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt für die Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Gehölzschutz

Mittels einer Erhaltungsfestsetzung mit Ersatzpflanzverpflichtung werden die Gehölzbestände innerhalb der Straße „Wunderbrunnen“ wegen ihrer abschirmenden Wirkung gegenüber den benachbarten Wohnnutzungen und dem vorhandenen Spielplatz und ihres Wertes als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bauleitplanerisch besonders gesichert. Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 12).

Schutzwall mit Schutzpflanzung

Der im westlichen und südwestlichen Bereich des Sondergebietes in der Planzeichnung festgesetzte 2,5 m hohe Schutzwall mit Schutzanpflanzung soll in seinem gegenwärtigen Zustand zum Lärm- und Sichtschutz der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete erhalten bleiben.

5.7.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie für die gestalterische Einbindung des geplanten Parkhauses und die Durchgrünung des Sondergebietes werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Sicherung begrünter Flächen im Sondergebiet

Im Sondergebiet wird der Anteil begrünter Freiflächen durch die Festsetzung eines Durchgrünungsanteils mindestens 20 v.H. betragen. Im Sondergebiet sind mindestens 20 v.H. der Grundstücksfläche als offene zusammenhängende Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Da diese Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, wird trotz der angestrebten baulichen Verdichtung ein angemessener Durchgrünungsanteil der Sondergebietsfläche gewährleistet. Die Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen trägt auch zur Verbesserung des Arbeitsplatzumfelds bei.

Fassadenbegrünung

Die nördlichen und westlichen Außenwände des Möbelmarktgebäudes sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

(vgl. § 2 Nummer 8). Die Schutzwand entlang des Garagengebäudes ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. (vgl. § 2 Nummer 9). Fassadenbegrünungen können schon nach wenigen Jahren bedeutsame Nahrungs- und Brutbiotope für Vögel (insbesondere für Heckenbrüter) darstellen. Durch die Fassadenbegrünung des Möbelmarktgebäudes und der Parkhausfassade sollen die optischen Wirkungen der Baukörper auf die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung und den Campingplatz im Norden verbessert werden. Die Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse wird durch eine Reduzierung der Abstrahlungswärme von Gebäuden und durch die Filterung von Stäuben unterstützt.

Stellplatzbegrünung

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung ist aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen erforderlich. Durch eine entsprechende Baumpflanzung im Umfeld der ebenerdigen Stellplätze wird der Standard-Schlüssel von einem Baum für je vier Stellplätze erreicht. Die zukünftige Durchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen sieht wie bereits die bestehende Begrünung Baumpflanzungen in gesonderten Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen vor. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung der ebenerdigen Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft.

Die neu zu pflanzenden großkronigen Stellplatzbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen, um dem zusätzlichen Bauvolumen schon mittelfristig ein höheres Grünvolumen gegenüberzustellen. Für ein nachhaltiges Wachstum der Bäume muss ein Wurzelraum von mindestens 12 m² im Kronenbereich eines jeden Baumes zur Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert werden. Die Anlage dieser offenen Vegetationsfläche kann auf den Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen gewährleistet werden.

Gehölzartenwahl

Bei der Artenauswahl für Gehölzanzpflanzungen im Plangebiet gilt allgemein: Für Baum- und Strauchanzpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Die Verwendung einheimischer Gehölze wird vorgeschrieben, um heimischen, wildlebenden Tieren artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten. Einheimische Gehölze stellen eine wichtige Nahrungsquelle und einen bedeutenden Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar.

5.7.3 Gewässer- und Bodenschutz

Stellplätze und Fahrwege im Sondergebiet „Möbelmarkt“ sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei sind nur Baustoffe zu verwenden, die keine auswaschbaren, wassergefährdenden Stoffe enthalten. Das Niederschlagswasser ist in Rohrleitungen abzuführen (vgl. § 2 Nummer 13). Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Stellplätze und Fahrwege in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dabei sind nur Baustoffe zu verwenden, die keine auswaschbaren, wassergefährdenden Stoffe enthalten. Das Niederschlagswasser ist in Rohrleitungen abzuführen. Diese Festsetzungen verhindern, dass das verschmutzte Niederschlagswasser von den ständig in Anspruch genommenen ebenerdigen Stellplätzen und Erschließungsflächen des Möbelmarktes in den Untergrund gelangt.

5.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird bereits heute durch den Verkehrslärm der BAB A 7 und der Oldesloer Straße sowie die davon ausgehenden Schadstoffimmissionen belastet. Ferner verursachen die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen erheblichen Ziel- und Quellverkehr und können damit nicht nur die Belastung für sich selbst, sondern auch für angrenzende Nutzungen verstärken. Durch Lärm- und Schadstoffbelastung hervorgerufene Konflikte betreffen dabei die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung des Plangebietes mit den benachbarten Nutzungen wurde eine Untersuchung zu Geräusch- und Schadstoffimmissionen durchgeführt.

Geräuschimmissionen

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Auswirkungen der zukünftigen Situation (Prognosehorizont 2015 mit Parkhaus) der heutigen Situation (Bestandssituation 2006 ohne Parkhaus) gegenübergestellt.

Den schalltechnischen Untersuchungen liegen Ladenöffnungszeiten bis 21.00 Uhr zugrunde. Mit dem Hamburgischen Gesetz zur Regelung der Ladenöffnungszeiten (Ladenöffnungsgesetz) vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611) wurden die Ladenöffnungszeiten zum 1.1.2007 in Hamburg an Werktagen freigegeben. Diese Möglichkeit wird vom Einrichtungshaus z.Z. nicht genutzt, daher hat die vorliegende Untersuchung für diesen Plan Bestand. Mit der Betreiberin wurde eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgestimmt, nach der bei einer beabsichtigten Ausweitung der Öffnungszeiten eine gutachterliche Überprüfung der Lärmsituation vorgenommen wird und sie verpflichtet evtl. notwendige Anpassungen der Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Es ergeben sich trotz höherem Verkehrsaufkommen zukünftig schallimmissionstechnisch günstigere Bedingungen als in der heutigen Situation. Treten heute aus der Nutzung des Möbelmarktgeländes noch Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tags / nachts im Bereich Dornröschen- und Klabaftermannweg auf, so werden die Anforderungen der TA Lärm in Zukunft eingehalten. Dies liegt begründet in der besseren Abschirmung der Stellplatzflächen durch das geplante Parkhaus, die Abschirmmaßnahmen am Parkhaus und die schalltechnische Schließung des Durchganges im Bereich Burgwedelau.

Für den Lkw-Anlieferverkehr im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) ist jedoch für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Aufstockung der Lärmschutzwand am Wunderbrunnen auf insgesamt 4 m über Straße einer Länge von 30 m ab dem derzeit vorhandenen Durchgang im Bereich Burgwedelau erforderlich.

Für den Wunderbrunnen als öffentliche Straße ergeben sich aufgrund der zukünftig höheren Verkehrsmengen ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen um 0,8 dB(A) höhere Beurteilungspegel. Im Bereich der Oldesloer Straße Hausnummer 155 an der Einmündung des Wunderbrunnens verbleiben, da hier keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt sind, wie bisher Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts. An den übrigen Bereichen entlang der Zufahrt zum Sondergebiet werden die Immissionsgrenzwerte tags und nachts eingehalten.

Für die Gebäude im Einmündungsbereich Wunderbrunnen / Oldesloer Straße wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Schnelsen 48 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Folgende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Entlang der westlichen Grenze des Sondergebietes wird der vorhandene bepflanzte Schutzwall mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände entsprechend festgesetzt. Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Außenwand des geplanten Parkhauses ist eine Schutzwand zu errichten, die als Lärmschutz zu den benachbarten Grundstücken dient. Die Schutzwand hat eine Höhe von 11,5 m über Gelände als Höchstmaß und ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Der vorhandene bepflanzte Schutzwall sowie die Schutzwand in den Straßen Wunderbrunnen und Büttskamp werden mit einer Höhe von 2,5 m über Straße festgesetzt.

Zwischen der Schutzwand an der südwestlichen Parkhausfassade (Bereich Parkhausausfahrt) und dem Schutzwall in der Straße Wunderbrunnen wird eine Schutzwand in einer Höhe von 4 m über Straße festgesetzt. Auf den vorhandenen Schutzwall in der Straße Wunderbrunnen wird auf einer Länge von 30 m ab dem Durchgang im Bereich Burgwedelau nach Süden der Lärmschutz aufgestockt, so dass sich insgesamt eine Höhe

von 4 m über Straße ergibt. Der Zugang zu dem innerhalb der öffentlichen Parkanlage verlaufenden Fußweg bleibt bestehen. Für den Anschluss der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Flurstück 601 der Gemarkung Schnelsen an die Straße Wunderbrunnen ist eine Öffnung der Schutzwand in einer Breite bis zu 3 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 16). Die technische Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Westlich und östlich der Anlieferung im Norden des Sondergebietes wird eine Schutzwand in einer Höhe von 5 m über Gelände festgesetzt. Die östliche Schutzwand ist bereits vorhanden.

Zwischen dem derzeitigen Möbelmarktgebäude und dem Garagengebäude ist darüber hinaus eine Verbindung in Form einer Wand erforderlich. Zwischen dem Garagengebäude und dem Möbelmarktgebäude ist eine Verbindungswand mit einer Höhe von 6,6 m über Gelände zu errichten. Eine Öffnung für Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeuge ist zulässig (vgl. § 2 Nummer 15).

Schadstoffimmissionen

Die Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Schadstoffimmissionen der relevanten Schadstoffe Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO₂) und Benzol erfolgte anhand der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV. Ergänzend wurde ein Vergleich der zu erwartenden Schadstoffe zwischen der heutigen baulichen Situation (Bestand / Prognose „Ohne Fall“) und der zukünftig zu erwartenden Situation (Planung / Prognose „Mit Fall“) jeweils für den Prognosehorizont 2010 durchgeführt.

Ergebnis der Schadstoffuntersuchung ist, dass künftig in dem südwestlich, westlich und nordöstlich angrenzenden Wohngebiet sowohl die Grenzwerte der Jahresmittelwerte als auch die ergänzenden Bestimmungen über kurzfristige Spitzenbelastungen bei NO₂ sowie der zulässige Tagesmittelwert bezüglich PM₁₀ eingehalten werden.

Darüber hinaus ist die planungsbedingte Zunahme der Schadstoffkonzentration im Vergleich zur heutigen baulichen Situation marginal und von einer zu vernachlässigenden Größe. Im Bereich unmittelbar westlich des Plangebietes ergeben sich durch die wirkungsvolle Abschirmung an der Westfassade des geplanten Parkhauses sogar geringere Schadstoffkonzentrationen als in der bestehenden baulichen Situation.

Für den Kreuzungsbereich Wunderbrunnen / Oldesloer Straße sind aufgrund des geringen Abstandes zur Autobahn und zur Oldesloer Straße wesentlich höhere Schadstoffbelastungen zu erwarten. Im Nahbereich dieser Straßen kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokal Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV vorliegen. Dafür sind dann jedoch die Autobahn bzw. die Oldesloer Straße verantwortlich, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Die Zunahme der NO₂- und PM₁₀-Immissionen durch die Erhöhung der zu erwartenden Zusatzverkehre zum Möbelmarktgelände kann für diesen

Bereich auf kleiner als 1% eingegrenzt werden. Demnach ist durch die Erhöhung der Verkehrsmengen auf dem Wunderbrunnen von keiner grundsätzlich schlechteren Schadstoffsituation auszugehen. Die prognostizierten Verkehrsmengensteigerungen auf dem Wunderbrunnen führen zu keiner relevanten Änderung der Schadstoffsituation in diesem Bereich.

Sichtschutz

Entlang der mit einer Schutzwand versehenen Fassade der Garagenanlage ist ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2 m über Oberkante des Fußbodens des obersten Stellplatzgeschosses zu gewährleisten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf hierzu bis zu 90 cm überschritten werden. Der Sichtschutz kann technisch mit der Lärmschutzwand verbunden oder konstruktiv auf die Lärmschutzwand aufgesetzt werden. (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Wand dient dem Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke vor Blicken von Besuchern und - Scheinwerfern von Pkws vom obersten offenen Stellplatzgeschoss.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst etwa 11,73 ha. Auf etwa 3,2 ha oder rund 27 v.H. der Plangebietsfläche sind keine eingriffsrelevanten Veränderungen feststellbar. Es handelt sich um die bestehenden Straßenverkehrs-, Wasser- und öffentlichen Grünflächen. Veränderungen sind dagegen im Sondergebiet auf etwa 8,53 ha entsprechend etwa 73 v.H. des Plangebiets feststellbar. Für das Sondergebiet wurde formal die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB untersucht. Die Fläche des Sondergebietes wurde daher im Rahmen der Eingriffregelung durch Abgleich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Schnelsen 48 mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes auf Eingriffspotenziale näher untersucht.

Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Erholung) keine Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die über die bestehenden Vorbelastungen als auch über das nach bisher gültigem Baurecht zulässige Maß hinausgehen und die als erhebliche und nachhaltige Eingriffe zu bewerten sind. Der Eingriffs-Tatbestand ist somit nicht gegeben.

Obwohl der Versiegelungsgrad des geplanten Sondergebietes zukünftig 80 v.H. betragen wird, sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten, da das Sondergebiet bereits einen Versiegelungsgrad von etwa 80 v.H. durch befestigte Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen sowie überbaute Bereiche aufweist.

Durch die verstärkte bauliche Inanspruchnahme im Bereich der Stellplatzanlage des Sondergebietes wird zwar in deutlichem Umfang in den vorhandenen Baumbestand der

Stellplatzanlage eingegriffen, es ist aber zu berücksichtigen, dass der vorhandene Baumbestand aufgrund der relativ kurzen Entwicklungszeit bisher noch keine hochwertigen Habitatfunktionen insbesondere für die Vogelwelt erbringt. Für den unvermeidbaren baubedingten Verlust von geschützten Bäumen ist Ersatz auf der Grundlage der Baumschutzverordnung zu erbringen. Durch die festgesetzten Fassadenbegrünungen werden vertikale Grünstrukturen im Sondergebiet und somit wertvolle Nist- und Nahrungsbiotope für die Vogelwelt und Insekten neu geschaffen. Darüber hinaus bestehen für die Vogelwelt erhebliche Ausweichquartiere im direkten Umfeld des Sondergebietes.

Aufgrund der umfangreichen Verluste an Grünvolumen in Folge baubedingt unvermeidbarer Eingriffe in den Gehölzbestand werden auch Auswirkungen auf das örtliche Klima als auch auf das Landschafts- und Ortsbild hervorgerufen. Hierfür werden in erheblichem Umfang Ersatzpflanzungen im Sondergebiet bereitgestellt, so dass langfristig das klimatisch-lufthygienisch und für das Landschafts- und Stadtbild wirksame Grünvolumen wieder hergestellt werden kann.

Insgesamt sollen die landschaftsplanerischen Festsetzungen für das Sondergebiet gewährleisten, dass Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sondergebiet vermindert und ausgeglichen werden: Sicherung eines Grün-/ Freiflächenanteils von mindestens 20 % der Grundstücksfläche, Begrünung und Durchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen, sowie intensive Begrünung der Schutzwand am Parkhaus und Fassadenbegrünung am Möbelmarktgebäude.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Für die Realisierung des Vorhabens wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger geschlossen.

8 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Schnelsen 48 vom 23. Juni 1986 (HmbGVBl. S. 147), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 5005, 507) aufgehoben.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 11,7 ha groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 13.225 m², auf Grünflächen etwa 14.690 m² (davon Parkanlage etwa 8.130 m², Böschung etwa 6.560 m²) und auf Wasserflächen neu 4.130 m².

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Es wurde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Hierin wird unter anderem geregelt, dass der Vorhabenträger die Kosten für Planung und Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen übernimmt.