

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Landes- und Landschaftsplanung  
Aller Steinweg 4 · 20459 Hamburg  
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

**Begründung**

zum Bebauungsplan Schnelsen 84

Vom 13.12.2010

Archiv  
Nr. 24678

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Baumschutz	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen	4
3.3.2	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel	5
3.3.3	Landschaftsschutzgebiet	5
3.3.4	Schalltechnische Untersuchung	5
3.3.5	Gutachten Luftschadstoffe	5
3.3.6	Informationen aus dem Fachinformationssystem Boden / Altlasten	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage des Plangebietes	5
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	5
3.4.3	Erschließung und ÖPNV	6
3.4.4	Ver- und Entsorgung	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht und Umweltprüfung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>6</b>
5.1	Mischgebiet	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	7
5.1.3	Grundflächenzahl	8
5.2	Private Grünfläche	8
5.3	Straßenverkehrsfläche	8
5.4	Oberflächenentwässerung	8

5.5	Erschließung .....	9
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	9
5.6.1	Baumschutz .....	9
5.6.2	Begrünungsmaßnahmen .....	9
5.7	Einzelhandel .....	9
5.8	Lärmschutz .....	12
5.9	Luftschadstoffe.....	15
5.10	Werbeanlagen.....	15
<b>6</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>16</b>
9.1	Flächenangaben .....	16
9.2	Kostenangaben.....	16

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 01/ 08 vom 15.01.2008 (Amtl. Anz. S.139) eingeleitet und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14.10.2008 und 17.08.2010 (Amtl. Anz. S. 2014 und S. 1388) stattgefunden.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Das Bebauungsplanverfahren Schnelsen 84 hat die Zielsetzung, die bauliche Entwicklung von heute teilweise brachliegenden Flächen südlich der Frohmestraße zu ordnen und zu steuern. Planerisches Ziel ist dabei die Entwicklung eines Mischgebietes mit Wohnnutzungen und wohnverträglichen Gewerbenutzungen. Gleichzeitig wird die vorhandene Wohnnutzung mit den vereinzelt eingestreuten Dienstleistungsnutzungen gesichert.

Des Weiteren ist eine Regelung für eine Bebauung der heute brachliegenden Flurstücke im östlichen Plangebiet sowie für eine rückwärtige Bebauung in der zweiten bzw. dritten Reihe der zum Teil lang gestreckten Flurstücke Ziel der Planung.

Insbesondere zum Schutz der Stadtteilzentren Schnelsen (Frohmestraße) und Niendorf (Tibarg) sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden. Zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die keine strukturschwächenden oder –gefährdenden Impulse auf die Stadtteilzentren ausüben.

Damit wird u. a. ein Bauvorhaben eines Autohauses ermöglicht, für das bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Dieses Vorhaben entspricht auf Grund der verkehrsorientierten Lage an der Frohmestraße der planerischen Zielstellung, in Mischgebieten geeignete Flächen für wohnungsnahes und wohnverträgliches Gewerbe zu sichern.

## **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 das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Frohmestraße ist als Hauptverkehrsstraße und Bundesstraße dargestellt.

Bei einer Bebauung des Plangebietes sind Höhenbeschränkungen von 36 m über NN (untere Begrenzung des Bauschutzbereiches) gem. §§ 12, 17 Luftverkehrsgesetz einzuhalten.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“, sowie die Frohmestraße als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Entlang der Frohmestraße ist die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt, südlich der Frohmestraße ist der Bereich mit der milieuübergreifende Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ gekennzeichnet. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ und „2. Grüner Ring“ dargestellt.

Entlang der südlichen Grenzen des Plangebietes gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für die Flächen des Bebauungsplans gilt der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt- Schnelsen vom 11.6.1951, erneut festgestellt am 14.1.1955 (Amtl. Anz. S. 61). Dieser weist Mischgebiet in zweigeschossiger offener Bauweise aus, wobei er für die rückwärtigen Teilbereiche der Grundstücke Außengebiet dargestellt. Die Darstellung als Außengebiet gilt ebenso für die drei östlichen Flurstücke (2467, 8459, 8461) des Plangebietes. Im südöstlichen Teil des Plangebietes auf den Flurstücken 2462, 6231, 6232, 5635, 8461 ist eine Fläche als Verkehrsfläche (Außengebiet) dargestellt.

Für die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Frohmestraße gilt der Teilbebauungsplan TB 18 vom 5. Januar 1954 (Amtl. Anz. S. 27), dieser sieht entlang der Frohmestraße eine Straßenverbreiterung vor. Auf den angrenzenden Grundstücken weist dieser einen 6 m breiten Streifen als von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche aus.

#### **3.2.2 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt 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 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen**

Im Programmplan-Entwurf Schnelsen (Stand: April 1985) ist für das Plangebiet reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt.

Die Bezirksentwicklungsplanung (BEP) Eimsbüttel hebt neben dem Stadtteilzentrum Tibarg das Stadtteilzentrum Schnelsen (Frohmestraße) als Versorgungsbereich hervor. Die Attraktivität der Zentren soll perspektivisch verbessert werden.

### **3.3.2 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel**

Der Bezirk Eimsbüttel hat mit gutachterlicher Unterstützung ein bezirkliches Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept erarbeitet. Dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wird auf der Basis eines entsprechenden Beschlusses Grundlage für die konsequente Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels im Bezirk sein.

### **3.3.3 Landschaftsschutzgebiet**

Für die Flächen südöstlich des Plangebietes gilt die Landschaftsschutzverordnung, Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (HmbBL I 791-r), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Es handelt sich im Wesentlichen um öffentliche Grünflächen entlang der Kollau.

### **3.3.4 Schalltechnische Untersuchung**

Eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Schnelsen 84 von Mai 2010 liegt vor.

### **3.3.5 Gutachten Luftschadstoffe**

Im November 2009 wurde eine Abschätzung der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung mit Stickoxiden und Feinstaub mit Hilfe eines Screeningverfahrens für den Zustand 2009 und den Prognosehorizont 2020 erarbeitet.

### **3.3.6 Informationen aus dem Fachinformationssystem Boden / Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Schnelsen (Ortsteilnummer 319) südlichwestlich der Frohmestraße und grenzt im Südosten unmittelbar an den Kollau-Grünzug an, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Die nordwestliche Begrenzung bildet die Flurstücksgrenze des Flurstücks 2437, nach Süden wird das Plangebiet durch die Flurstücke der Bestandsbebauung am Dachsberg und an der Pfenningwiese abgegrenzt.

### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich vornehmlich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit eingestreuten Dienstleistungsnutzungen. Stellenweise ist eine rückwärtige Bebauung vorhanden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere unbebaute Flurstücke. Hier liegt eine Baugenehmigung für ein Autohaus vor.

### **3.4.3 Erschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet wird über die Frohmestraße erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer gibt es eine Verbindung „Pfenningwiese“ durch das Plangebiet, die die Frohmestraße über die Straße Pfenningwiese an den Dachsberg anbindet.

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich der U-Bahn-Haltepunkt Niendorf-Markt der Linie U 2. Die A-Bahn-Haltestelle Schnelsen befindet sich in einer Distanz von etwa 2 km zum Plangebiet. Mehrere Buslinien (191, 195, 5) tangieren das Plangebiet. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Sellhopsweg/ Heidlohstraße (400 m Entfernung).

### **3.4.4 Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdisch an. Gemäß der vorgelegten Leitungskataster sind die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht von den Planungen betroffen. Im Einzelnen handelt es sich um Leitungen der Medien Gas, Wasserversorgung, regen- und Schmutzwasser sowie Elektrizität.

## **4 Umweltbericht und Umweltprüfung**

Die Erstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieser Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen ebenfalls nicht und der Bebauungsplan unterliegt auch nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann hierbei abgesehen werden.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Mischgebiet**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Plangebiets entlang der Frohmestraße erfolgt als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Damit wird die Zielsetzung umgesetzt, die bauliche Entwicklung von heute teilweise brachliegenden Flächen südlich der Frohmestraße zu ordnen und die Entwicklung eines Mischgebietes mit Wohnnutzungen und wohnverträglichen Gewerbenutzungen voranzutreiben. Gleichzeitig werden die vorhandene Wohnnutzung mit den vereinzelt eingestreuten Dienst-

leistungsnutzungen sowie die bereits genehmigte gewerbliche Nutzung (Autohaus) planerisch gesichert.

Aufgrund der günstigen verkehrsorientierten Lage sowie der starken lärmbezogenen Vorbelastung wird mittelfristig eine Stärkung der gewerblichen Ausrichtung entlang der Frohmestraße angestrebt.

*Vergl. § 2 Nr. 6: Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen.*

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie sich aufgrund ihrer Öffnungszeiten auch in den Abends- und Nachtstunden und des Zu- und Abgangsverkehrs städtebaulich schlecht in das Plangebiet einfügen. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind in großen Teilen von bestehender Wohnnutzung geprägt. Das geplante Mischgebiet soll daher auch bzgl. seiner gewerblichen Ausrichtung wohnverträglicheren Nutzungen vorbehalten werden. Zudem führen die mit Vergnügungsstätten oftmals verbundenen Begleiterscheinungen, z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden und „reißerisch“ aufgemachter Reklame, in den Mischgebieten häufig zu abträglichen Strukturveränderungen, die hier zu vermeiden sind.

Zudem dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten dem planerischen Ziel, in dem Mischgebiet eine stärkere Ausrichtung im originär gewerblich-produzierenden Sektor, insb. entlang der Frohmestraße, zu entwickeln. Durch die Möglichkeit einer Vergnügungsstättennutzung entsteht häufig Druck auf produzierende Nutzungen, da Betreiber von Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen etc.) in der Regel höhere Mieten und Pachten als andere Betriebe zahlen können und sich daher ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als im gewerblich-produzierenden Sektor. Dieser Folgeerscheinung soll durch den Vergnügungsstättenausschluss entgegengewirkt werden.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht im Bereich entlang der Frohmestraße in Anlehnung an den vorhandenen Bestand eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß vor.

Die Baugrenzen vollziehen das bisher bestehende Planrecht des Teilbebauungsplans, das einen Abstand zur Straße vorsieht, in diesem Bereich nach und umfassen dabei den Bestand weitgehend. Auf Grund der erheblichen Verkehrs- und Lärmbelastungen an der Frohmestraße wird der vorhandene Bestand planerisch nicht vollständig in das Baufenster integriert. Perspektivisch soll ein größerer Abstand der Neubauten von den Straßenverkehrsflächen erreicht werden (vgl. hierzu auch Ausführungen unter 5.6).

Des Weiteren wird eine rückwärtige Bebauung in der zweiten Reihe der zum Teil lang gestreckten Flurstücke ermöglicht. Im östlichen Plangebiet wird das Baufenster in zweiter Reihe mit einer Tiefe von 28 m festgesetzt, um das erwähnte Autohaus bzw. andere gewerbliche Betriebe aufnehmen zu können.

Die Bebauung in zweiter Reihe ist eingeschossig auszuführen. Damit wird ein Übergang von der durch Stadtvillen und Geschosswohnungsbau geprägten Bebauung an der Frohmestraße zu den südwestlich angrenzenden, kleinteilig strukturierten Einfamilienhäusern an den Straßen Pfenningwiese und Dachsberg bzw. zum Grünzug an der Kollau im Südosten geschaffen. Diesem gleichen Ziel dient die Festsetzung der offenen Bauweise im zentralen sowie westlichen Plangebietsabschnitt. Lediglich im südöstlichen Bereich wird eine freiere Struktur zugelassen, um hier eine flexible und funktionstaugliche Ausnutzung der Grundstücke durch die bereits genehmigte oder alternative gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen.

Auf dem Flurstück 2462 wird, um der Tiefe des Grundstücks gerecht zu werden, in dritter Baureihe ein Baufenster festgesetzt. In diesem ist eine eingeschossige Bebauung zulässig.

### **5.1.3 Grundflächenzahl**

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 als Höchstmaß gemäß der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO 1990 festgesetzt. Diese Ausnutzung wird erforderlich, um die beabsichtigten Mischgebietenutzungen effizient aufnehmen zu können.

## **5.2 Private Grünfläche**

Die südlich gelegenen Flächen (Flurstück 8461 und teilweise Flurstück 2467) des Plangebiets werden als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird funktional sowie gestalterisch ein vermittelnder Grünpuffer aus dem Plangebiet in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie die öffentlichen Grünflächen entlang der Kollau geschaffen. Mit diesem grünen Übergang wird einer Einengung der Eimsbütteler Landschaftsachse entgegen gesteuert und dem übergeordneten Planungsziel eines Ausbaus der Landschaftsachse Rechnung getragen. Daher werden die zwei südöstlichen Flurstücke im Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Auf eine konkrete Grüngestaltungsfestlegung wird aber verzichtet, so dass eine weit gehende Gestaltungsfreiheit für die Fläche besteht.

## **5.3 Straßenverkehrsfläche**

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Verkehrsflächen des Straßenzuges Frohmestraße sowie der Wegeverbindung Pfenningwiese werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **5.4 Oberflächenentwässerung**

Die in der Frohmestraße vorhandenen Regenwassersiele sind nicht mehr zusätzlich aufnahmefähig. Ohne eine Vergrößerung der Siele können daher neuen Sielanschlüsse nur genehmigt werden, wenn das anfallende Oberflächenwasser so weit zeitverzögert eingeleitet wird, bis wieder freie Kapazitäten im Regenwassersiel vorhanden sind.

Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher bevorzugt auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Wenn eine Versickerung aufgrund der geologischen Gegebenheiten oder der Nutzungsart nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und verzögert und gedros-

selt in das öffentliche Regenwassersiel abzugeben. Von einer Einleitung des Niederschlagswassers in das Fließgewässer Kollau ist abzusehen. Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Ein Anschluss zusätzlicher Grundstücke an den südlich der Flurstücke 2436 bis 2441 gelegenen Entwässerungsgraben ist nicht vorgesehen.

In die Verordnung wird folgende Festsetzung zur Oberflächenentwässerung aufgenommen:

*„Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann eine zeitverzögerte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“*

## **5.5 Erschließung**

Derzeit ist die Erschließung der Grundstücke über die Frohmestraße gesichert. Im Falle einer Realteilung der Grundstücke, verbunden mit einer hochbaulichen Nutzung, ist eine gesicherte Erschließung nachzuweisen.

## **5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.6.1 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **5.6.2 Begrünungsmaßnahmen**

*Vergl. § 2 Nr. 5: „Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.“*

Diese Festsetzung dient der gestalterischen Gliederung und optischen Einbindung der Anlagen des ruhenden Verkehrs in das städtebauliche Umfeld. Zudem wird durch die Begrünung eine klimatische Ausgleichswirkung der Versiegelung hergestellt.

## **5.7 Einzelhandel**

Der Bezirk Eimsbüttel hat mit gutachterlicher Unterstützung ein bezirkliches Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept erarbeitet. Hierbei wurden bezirksumgreifend der vollständige Einzelhandelsbesatz und die Struktur der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren untersucht, u. a. auch die zum Plangebiet benachbarten Stadtteilzentren Frohmestraße (Schnelsen, 800 m Entfernung) und Tibarg (Niendorf, 1,5 km Entfernung).

Bestandteile dieses Konzeptes sind, neben der flächendeckenden Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe, die Ermittlung und Aufbereitung der sekundärstatistischen Grundlagen. Ergänzt wird diese Angebotsanalyse durch eine mittels einer Haushaltsbefragung unterstützte Nachfrageerhebung sowie durch eine städtebauliche Analyse. Auf Basis dieser

Elemente wurden ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen, räumliche Leitbilder sowie ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt. Sämtliche benannten Elemente dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes liegen vor.

Die Ergebnisse und Entwicklungsziele haben im thematischen Kontext von Zentrenschutz und Einzelhandelssteuerung Eingang in den Bebauungsplan Schnelsen 84 gefunden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist somit integrativer Bestandteil einer umfassenden städtebaulichen Strategie, die auch die Aufstellung bzw. Änderung weiterer Bebauungspläne umfasst.

Mit dem Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept werden die Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels formuliert, dass

- der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des Einzelhandel- und Nahversorgungskonzeptes generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Bezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren (B-, C- und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat und die Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur zur Behebung identifizierter Ausstattungsdefizite erfolgen soll,
- neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

Mit diesen Grundsätzen ist eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte verbunden.

Dies findet im Bebauungsplan Schnelsen 84 entsprechende Anwendung. Bezogen auf das Plangebiet und den thematisch relevanten, konkreten Einzugsbereich sollen die bestehenden Zentren Schnelsen (Frohmestraße) und Niendorf (Tibarg) in ihrer Funktion geschützt und gestärkt werden. Daher sollen Einzelhandelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verkaufen, auf die zentralen Versorgungsbereiche, bezüglich der Nahversorgung bei Ausstattungsdefiziten ergänzend auf die wohnungsnahen Standorte beschränkt werden.

*Vergl. § 2 Nr. 1: Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verkaufen, sind unzulässig:*

- *Nahrungs- und Genussmittel,*
- *Drogerien, Parfümerien,*
- *Textilien, Bekleidung,*
- *Schuhe, Lederwaren,*
- *Uhren, Schmuck,*
- *Foto, Optik,*
- *Spielwaren, Sportartikel,*
- *Bücher, Papier- und Schreibwaren,*
- *Kunstgewerbe, Geschenkartikel,*
- *Unterhaltungselektronikartikel (sog. braune Ware),*
- *Haushaltselektroartikel, Bild- und Tonträger, Kommunikationselektronik,*

- *Haushaltswaren, Glas, Porzellan*
- *Fahrräder.*

Der als zentren- und nahversorgungsrelevant definierte Sortimentskatalog ist den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ entnommen (beschlossen von der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 15.02.1996).

Im Rahmen des Eimsbütteler Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde auf Grundlage der Bestandserhebung eine Sortimentsliste für Eimsbüttel hergeleitet. Die Eimsbütteler Liste bestätigt die Sortimentsliste der „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ und somit auch den für die Verordnung des Bebauungsplans Schnelsen 84 maßgeblichen Sortimentskatalog.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks Eimsbüttel. Durch den Bebauungsplan wird die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Dadurch wird Kaufkraftabflüssen aus den im Einzugsbereich des Plangebietes liegenden zentralen Versorgungsbereichen und daraus resultierenden negativen oder gar strukturschädigenden Auswirkungen auf diese integrierten Standorte gegengesteuert.

#### **Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente**

Übergeordnetes planerisches Ziel ist, die benachbarte Zentren Schnelsen (Frohmestraße) und Niendorf (Tibarg) langfristig zu sichern und zu stärken. Hierfür ist der zentrenrelevante Einzelhandel als Hauptsortiment in den erkannten und in den im Einzelhandelskonzept jeweils definierten zentralen Versorgungsbereichen bzw. zugeordneten Ergänzungsbereichen zu konzentrieren, wo er auch auf ein entsprechendes Begleitangebot sowie eine ansprechende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr trifft. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des für Schnelsen abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches.

Im bezirksweiten Vergleich zeigt sich, dass das Zentrum Schnelsen über die geringste Zentralität verfügt. Diese liegt deutlich unter der Hälfte von anderen Zentren im Bezirk und äußeren Stadtbereich. Auch mit dem Ziel der Zentralitätsstärkung sollen keine weiteren zentrenrelevanten Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen. Bezogen auf das Plangebiet gilt es insbesondere, den Zentralen Versorgungsbereich Schnelsen zu stärken und die Voraussetzungen zu schaffen, dass dieser seiner zentralen Aufgabe perspektivisch verbessert und nachhaltig gerecht werden kann.

#### **Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente**

Im Plangebiet werden ebenso nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung als wesentliche Zentrumsfunktion sowie der gutachterlich entwickelten und abgestimmten übergeordneten Ziele der Nahversorgung.

Das Ziel der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche hat auch in Bezug auf die Nahversorgung Priorität. Lebensmittelmärkte sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht

höchst wichtige Frequenzbringer sowohl in den kleineren D-Zentren als auch in den weit größeren B- und C-Zentren. Sie stabilisieren somit auch die Nutzungsdichte und die Funktionsfähigkeit der Zentren als Ganzes. Sie versorgen weite Teile der Wohnbevölkerung im unmittelbar fußläufigen Einzugsbereich der siedlungsräumlich in der Regel sehr gut integrierten Zentren (Nahversorgungsfunktion der Zentren). Die zentralen Versorgungsbereiche sollten daher auch mit Blick auf die Nahversorgung funktionsfähig erhalten und entsprechend ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden. Ansiedlungen außerhalb sollten nur zur Behebung erkannter Ausstattungsdefizite erfolgen.

Der Bereich des Plangebietes verfügt über eine angemessene Nahversorgung in fußläufiger Entfernung. Ein Ausstattungsdefizit konnte hier nicht festgestellt werden und ist für den zudem gering besiedelten Bereich auch künftig nicht zu erwarten.

Neben dem im nahe gelegenen Zentrum Frohmestraße vorhandenen Einzelhandels- und Nahversorgungsbesatz existiert weiter östlich des Zentrums an der Frohmestraße, zwischen A7 und dem Kreuzungsbereich Schleswiger Damm, in rd. 500 m Entfernung zum Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter, der für das nähere Umfeld - ergänzend zum Zentrum Frohmestraße - eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt. Darüber hinaus gibt es sehr realistische Bestrebungen, weiter östlich an der Frohmestraße, in rd. 300 m Entfernung zum Plangebiet, einen weiteren Lebensmitteldiscounter - in Ergänzung zum Zentralen Versorgungsbereich - anzusiedeln.

Die Tragfähigkeit eines Lebensmitteleinzelhändlers durch die im fußläufigen Bereich befindlichen Einwohner wird zudem nicht gesehen, so dass unweigerlich weitere Kunden angesprochen und vom eigentlichen Zentrum abgezogen werden müssten.

Mit Blick auf das bereits vorhandene Lebensmittelangebot sowie auf die zusätzlich bestehenden eingestreuten Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums Frohmestraße, wird eine weitere Ansiedlungsmöglichkeit von zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ausgeschlossen.

## **5.8 Lärmschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet erheblich durch Verkehrslärm von der Frohmestraße belastet ist.

Die Verkehrsbelastungen lagen in 2006 bei ca. 41.000 Kfz/ 24 h. In der Prognose 2020 sind ca. 45.000 Kfz/ 24 h zu erwarten.

### **Bestandssituation**

Die Verkehrszahlen führen an den zur Frohmestraße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung zu Beurteilungspegeln von 70 – 71 dB(A) am Tag und 63 – 64 dB(A) in der Nacht. Im nordwestlichen Plangebiet sind die Pegel auf Grund der Lichtsignalanlage um 1 – 2 dB(A) höher. An den lärmzugewandten Seiten werden demnach Belastungen erreicht, die als gesundheitsgefährdend anzusehen sind.

An den seitlichen Gebäudeseiten werden überwiegend Beurteilungspegel von 65 - 67 dB(A) tags und 56 - 58 dB(A) nachts erreicht. Die Beurteilungspegel liegen hier damit über den

Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64/54 dB(A), jedoch unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts.

An den rückwärtigen Gebäudeseiten des Bestandes betragen die Beurteilungspegel 52 - 55 dB(A) tags und 44 - 47 dB(A) nachts. Damit werden nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, sondern auch die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten. Da die rückwärtigen, ruhigen Gebäudeseiten nach Südwesten hin orientiert sind, sind hier angeordnete Außenwohnbereiche nicht nur lärmgeschützt, sondern auch optimal belichtet.

### **Planung**

Das leichte Zurücksetzen der Baugrenze in der Planung um ca. 4 m gegenüber einigen Gebäuden des Bestandes an der Frohmestraße entspricht dem bisher geltenden Planrecht und wirkt sich schalltechnisch günstig aus. Hierdurch wird entlang der Straße eine Pegelminderung von 1 bis 1,5 dB(A) erreicht, so dass im Abschnitt zwischen Pfenningwiese und östlicher Plangebietsgrenze Pegel von 69 – 70 dB(A) am Tag und 62 – 63 dB(A) in der Nacht an der Straßenseite erreicht werden. Auch im Planfall liegen die Pegelwerte im nordwestlichen Plangebiet auf Grund der Lichtsignalanlage höher. Die Werte liegen hier bei 72 – 74 dB(A) tags und 64 – 66 dB(A) nachts, womit weiterhin die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung relevant überschritten ist.

Für die rückwärtig gelegenen bestehenden Wohngebäude und künftig möglichen Nutzungen ergibt sich – auch bei offener Bauweise – durch die straßenbegleitende Bebauung in „1. Reihe“ eine spürbare Abschirmwirkung. Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich u.a. durch das neue Planrecht auf den Flurstücken 2464, 2465, 5635, 2467 und 8459 (östliches Plangebiet) eine Pegelminderung in der „2. Reihe“ um 3-5 dB(A). Für diese Bauflächen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts somit eingehalten.

Die vorhandene Mischnutzung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe soll, unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie des gesamten städtebaulichen Umfeldes mit der Ausweisung eines Mischgebietes planungsrechtlich abgebildet und gesichert werden. Vor dem Hintergrund der bestehenden erheblichen Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm sind jedoch Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um für die Planumsetzung künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen von der Frohmestraße, wie Lärmschutzwände, eine Untertunnelung etc., sind aus Gründen der erforderlichen Höhen sowie der Stadtbildgestaltung in diesem Umfeld nicht vertretbar.

Eine geänderte Trassenführung der Frohmestraße oder Umlenkung der Verkehre zur Minderung der Verkehrsbelastung scheidet aufgrund der Hauptstraßenfunktion mit unmittelbar anschließender Autobahnzubringerfunktion in diesem Bereich ebenfalls aus.

Aus diesen Gründen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Für die Neuplanung von Wohngebäuden wird folgende Festsetzung in den § 2 Nr. 2 der Verordnung aufgenommen:

*„Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind an den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“*

Da der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) für MI-Gebiete tags überschritten ist, wird auch eine Regelung für gewerbliche Aufenthaltsräume aufgenommen. In § 2 Nr. 3 der Verordnung wird festgesetzt:

*„Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an dem von Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“*

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) zu stellenden baurechtlichen Anforderungen jedoch nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 281, 1993, S. 2121) maßgebend.

### **Vorbelastung durch Verkehrslärm im Bestand/ Lärmsanierung**

Aber auch für die Bestandsgebäude an der Frohmestraße ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzustreben, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist.

Die Freie und Hansestadt Hamburg bemüht sich im Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung um Maßnahmen der Lärmsanierung. Gemäß Hamburger Leitfadens Lärm ist in Bestandsgebieten an Hauptverkehrsstraßen ggf. die Durchführung einer Lärmsanierung erforderlich. Die Beurteilung hierfür richtet sich u.a. nach Maßgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Für das Plangebiet wird vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den zur Straßenseite orientierten Bereichen in Frage stellen, seitens der Verwaltung die Aufstellung eines Lärm-minderungskonzeptes im Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung geprüft. Darüber hinaus können sich für die betroffenen Gebäude Förderansprüche für passive Schallschutzmaßnahmen aus Landes- und Bundesförderprogrammen ergeben. Zeitpunkt, Art und Umfang derartiger Bezuschussungen unterliegen jedoch haushaltstechnischen und förderpolitischen Erwägungs- und Entscheidungsprozessen, so dass nicht sichergestellt ist, dass Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Umsetzung von Maßnahmen der Lärmaktionsplanung bzw. von passiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch nicht Gegen-

stand des Bauleitplanverfahrens, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

### **Reflexionsschall**

Die erarbeitete LTU kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neuplanung der Bebauung im südöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Frohmestraße bei der gegenüberliegenden Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes geringfügige Pegelsteigerungen (0,1 – 0,3 dB(A)) ausgelöst werden. Die Beurteilungspegel im Bestand überschreiten bereits die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts). Der maßgebliche Anteil dieser hohen Belastung ist auch hier der bestehenden (und künftigen) Verkehrsbelastung zuzuschreiben und durch Regelungen im Bebauungsplan nicht zu beeinflussen. Bezüglich der planbedingten Erhöhungswerte ergeben sich gemäß LTU Unterschiede bei der Ausweisung einer geschlossenen und offenen Bauweise. Bei der für das Plangebiet gewählten offenen Bauweise fällt der Pegelsteigerungswert am geringsten aus. In Kombination mit der hier realistischerweise zu unterstellenden gegliederten, nicht schallharten Fassadenausführung beträgt der Steigerungswert lediglich 0,1 dB(A). Eine derart geringfügige Pegelerhöhung kann akustisch nicht als erhöhte Belästigung wahrgenommen werden. Weitere Anforderungen an die Fassadenausbildung mit dem Ziel, die Schallreflexion zusätzlich rechnerisch zu verringern, stellen aus baulich-technischer Sicht sowie vor wirtschaftlichem Hintergrund einen nicht zu vertretenden Aufwand dar, der die Eigentümer zudem unverhältnismäßig einseitig belasten würde. Vor diesem Hintergrund ist die planungsinduzierte Pegelerhöhung als hinnehmbar einzustufen.

Mit Blick auf die allgemein bestehende erhebliche Lärmbelastung auch außerhalb des Plangebietes entlang der Straße gelten auch für die nördlich an der Frohmestraße gelegene Gebäude die obigen Ausführungen zu eventuellen Förderansprüchen für Schallschutzmaßnahmen sowie zur Prüfung der Aufstellung eines Lärminderungskonzeptes. Diese Bereiche wären in eine Aktionsplanung mit aufzunehmen.

### **5.9 Luftschadstoffe**

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Frohmestraße ist die Belastung des Bebauungsplangebietes mit Luftschadstoffen mittels eines Screenings ermittelt worden. Für zwei Bezugsjahre, den Ist-Zustand 2009 und den Planzustand 2020, wurde die Luftschadstoffbelastung mit Stickoxiden und Feinstaub untersucht. Im Ergebnis treten bei der Betrachtung beider Bezugsjahre jeweils keine Überschreitungen von Grenzwerten für diese Schadstoffe ein.

### **5.10 Werbeanlagen**

*Vgl. § Nr. 7: „Im Mischgebiet sind Werbeanlagen oberhalb der unteren Dachkante unzulässig.“*

Hiermit soll eine durch Werbung verunstaltete Dachlandschaft sowie unangemessene Dachaufbauten für Werbeanlagen mit Rücksicht auf das stark durch Wohnnutzung geprägte städtebauliche Umfeld verhindert werden.

## 6 Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die Eingriffsregelung nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt somit.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Realisierung der Planung ist abhängig vom Bauwillen der Grundeigentümer.

## 8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der vorhandene Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 11.6.1951, erneut festgestellt am 14.1.1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Teilbebauungsplan TB 18 vom 5. Januar 1954 (Amtl. Anz. S. 27) aufgehoben.

## 9 Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 2,3 ha groß. Davon entfallen auf (alle Angaben Cirka-Werte):

Mischgebiet	18.030 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	3.830 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.550 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>23.410 m<sup>2</sup></b>

### 9.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.