

vom 07.12.2005

Begründung**zum Bebauungsplan Stellingen 23****Archiv**
Nr. 24512

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. <u>Grundlagen und Verfahrensablauf</u>	1
2. <u>Anlass der Planung</u>	1
3. <u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	1
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	1
3.1.1 Flächennutzungsplan	1
3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm	1
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht	2
3.1.3.2 Bahnanlage	2
3.1.3.3 Bauschutzbereich	2
3.1.3.4 Baulasten und Grunddienstbarkeiten	2
3.1.3.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Altlasten	3
3.1.3.6 Kampfmittelverdacht	3
3.1.3.7 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	3
3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung	3
3.2.2 Gutachten	4
3.2.3 Geplantes Wasserschutzgebiet	4
3.3 Angaben zum Bestand	4
3.3.1 Städtebaulicher Bestand	4
3.3.2 Erschließung	6
3.3.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild	7
4. <u>Umweltbericht</u>	7
5. <u>Planinhalt und Abwägung</u>	7
5.1 Allgemeines Wohngebiet	7
5.2 Mischgebiet	8
5.3 Gewerbegebiet	11
5.4 Stellplätze und Garagen	14
5.5 Gestalterische Anforderungen	15
5.6 Straßenverkehrsflächen/ Fahr- und Leitungsrecht	15
5.7 Bahnanlage	17
5.8 Lärmschutz	17
5.8.1 Straßen- und Schienenverkehrslärm	17
5.8.2 Gewerbelärm	20
5.9 Fachinformationssystem Altlasten	21
5.10 Baumschutz /Begrünungsmaßnahmen	23
5.11 Regen- und Schmutzwasserentsorgung	25
5.12 Schutz des Bodens und des Wassers	26
5.13 Bauschutzbereich	27
5.14 Geplantes Wasserschutzgebiet	27
6. <u>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</u>	27
6.1 Boden	27
6.2 Wasser	27
6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	28
7. <u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	28

Handwritten notes and bleed-through from the reverse side of the page, including the number 28.

8. Aufhebung bestehender Pläne

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

9.2 Kostenangaben

28

28

28

28

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i. V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 3/02 vom 24. Mai 2002 (Amtl. Anz. S. 2066) mit der Änderung vom 5. Juli 2004 (Amtl. Anz. S. 1395) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Februar 2003 und 6. Juli 2004 (Amtl. Anz. 2003 S. 1114, 2004 S. 1453) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Sie konnten daher unter Beachtung des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 23 hat die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Durchbau der Randstraße zu schaffen. Damit soll ein Beitrag zur Lösung vor Ort bestehender Verkehrsprobleme geleistet werden. Zugleich sollen vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert und als gemischte Nutzungen städtebaulich und planungsrechtlich neu geordnet werden. Nicht mehr für Bahnzwecke benötigte Flächen sollen für Gewerbenutzung neu ausgewiesen, die übrigen Bahnanlagen bestandsgemäß gesichert werden.

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) mit seiner 70. Änderung stellt zwischen Gutenbergstraße, Warnstedtstraße und Randstraße Wohnbauflächen und im übrigen Planbereich gewerbliche Baufläche dar. Im westlichen Planbereich verläuft die S-Bahntrasse Hauptbahnhof – Pinneberg.

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) mit seiner 55. Änderung stellt im Landschaftsprogramm die Milieus „Gewerbe, Industrie und Hafen“ und zwischen Gutenbergstraße, Warnstedtstraße und Randstraße „Etagenwohnen“ sowie „Gleisanlage, oberirdisch“ dar. Die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Wasserschutzgebiet, geplant“ gelten für den gesamten Planbereich; entlang der Randstraße ist eine „grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind im Westen und Süden die Biotopentwicklungsräume „Gleisanlagen“ (14d) und „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a) sowie im Norden „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittleren bis geringem Grünanteil“ (12) dargestellt.

3.1.3.1 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Stellingen - Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Gebiet östlich der Randstraße Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (W 2 o) aus. Westlich der Randstraße sowie südlich der Einmündung Randstraße / Warnstedtstraße ist in Tiefe der gewerblichen Baugrundstücke Industriegebiet und - in Abgrenzung zur Bahnanlage - ein ca. 12 m breiter Streifen als Außengebiet (Grünfläche) ausgewiesen. Die Bahnanlage ist als Außengebiet (Verkehrsfläche) dargestellt. Die Warnstedtstraße ist in Höhe des Flurstücks 2395 der Gemarkung Stellingen als Stichstraße in westliche Richtung verschwenkt mit Anschluss an die Bahnanlagen dargestellt.

Für die Randstraße gilt der Fluchtlinienplan Nummer 17 der Gemeinde Stellingen-Langenfelde vom 21. März 1922. Der Fluchtlinienplan sieht den Durchbau der Randstraße in einer Breite von 16 m als Verbindungsstraße zwischen Warnstedtstraße und Gutenbergstraße vor.

Für die Gutenbergstraße und Warnstedtstraße (früher Brüderstraße) gilt der Fluchtlinienplan Nummer 8 der Gemeinde Stellingen - Langenfelde von 1911. Für die Gutenbergstraße ist ein Straßenprofil von 16 m bzw. für die Warnstedtstraße von 14 m festgelegt.

Der Bebauungsplan Stellingen 40 vom 8. Juni 1983 (HmbGVBl. S.105), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S.494, 505, 506), stellt für das Flurstück 4455 eine Fläche für Versorgungsanlagen, Betriebshof für Omnibusse (Hamburger Hochbahn AG) dar.

3.1.3.2 Bahnanlage

Das Plangebiet wird auf der Westseite durch die in Nord-Südrichtung verlaufenden Trassen der S- Bahn sowie der AKN- Eisenbahn begrenzt. Die Bahnanlage ist in einem Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahn-Gesetz (AEG) festgesetzt und wird nachrichtlich übernommen. Zwischen Gutenbergstraße und Försterweg unterquert ein Fußgängertunnel die Bahnanlage.

3.1.3.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.1.3.4 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Flurstück 4388 (alt: 1923): Wegerecht zugunsten der Flurstücke 2240 und 4387;

Flurstück 4387 : Wegerecht zugunsten Flurstück 4388 (alt :1923);

Flurstück 4066 : Grunddienstbarkeit zugunsten der Flurstücke 1956 und 1599.

3.1.3.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Altlasten

Im Plangebiet befinden sich 8 Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten geführt werden:

- 6038-023/00 MEV (Metallverarbeitung) Warnstedtstraße 2-6 HHA Betriebshof, (Flurstück 4456);
- 6038-024/00 MÖL (Mineralöle) sowie ehemalige Tankstellenstandorte, 6038-133/00 und 134/00, Warnstedtstraße 28-32, (Flurstück 4158);
- 6038-132/00 Eigenverbrauchstankstelle Warnstedtstraße 26, (Flurstück 4070);
- 6038-124/00 Eigenverbrauchstankstelle Warnstedtstraße 26, (Flurstück 4070);
- 6038-114/00 Eigenverbrauchstankstelle Randstraße 38-48, (Flurstück 4464);
- 6038-115/00 Eigenverbrauchstankstelle Gutenbergstraße 55, (Flurstück 3827).

3.1.3.6 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden.

3.1.3.7 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung

Im zwischenbehördlich abgestimmten Programmplan für Stellingen von 1978 sind östlich der Randstraße allgemeines Wohngebiet (FZ 0,5) und westlich der Randstraße sowie südlich der Einmündung Randstraße / Warnstedtstraße Gewerbegebiet (GFZ 1,6) sowie oberirdische Bahnanlagen dargestellt.

Im Entwicklungsplan "Mittleres Stellingen" (Entwurf, Stand April 1999) ist östlich der Randstraße Mischgebiet mit Umstrukturierung und intensivierter Nutzung dargestellt, an Gutenbergstraße sowie Warnstedtstraße ist Wohngebiet vorgesehen. Westlich der Randstraße sowie südlich der Einmündung Randstraße / Warnstedtstraße sind gewerbliche Bauflächen (GE) sowie für den Bereich der AKN- und Bahnflächen Bahnanlagen dargestellt. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird u.a. der Durchbau der Randstraße empfohlen.

3.2.2 Gutachten

Zur Beurteilung und Bewertung der bestehenden Gemengelage von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie des vorhandenen und des zu erwartenden Verkehrslärms unter Berücksichtigung des Durchbaus der Randstraße wurde im März 2003 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklungsplanung „Mittleres Stellingen“ wurden 1998 im Rahmen einer verkehrliche Beratung Vorschläge zur Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse erarbeitet.

Die damalige Behörde für Bau und Verkehr hat im November 2002 zur Beurteilung der Auswirkungen der Verkehrsbelastung eine Analyse der Verkehrsmengen der Straßen im Plangebiet (Stand 2001) und eine Prognose der Belastung für das Jahr 2010 / 2015 unter Berücksichtigung des geplanten Durchbaus der Randstraße erstellt.

Für die im Plangebiet befindlichen 8 Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten geführt werden, wurden Ende 2002 / Anfang 2003 die erforderlichen Bodenuntersuchungen durchgeführt.

3.2.3 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Gebiet zwischen Gutenbergstraße, Warnstedtstraße und Randstraße befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Städtebaulicher Bestand

Östlich der Randstraße:

An der Gutenbergstraße und im Eckbereich zum heute fußläufigen Teil der Randstraße befindet sich Geschosswohnungsbau (3 Geschosse). Der nördliche Teil der Warnstedtstraße ist, auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen, bis auf eine gewerbliche Nutzungseinheit (Druckerei/ Büro - Flurstück 1935) von Wohnnutzung (vorwiegend 2 Geschosse, teilweise 1 Geschoss) geprägt. Der südlich an das Flurstück 4288 angrenzende Teilbereich - mit tiefen, bis zur Randstraße durchgehenden Grundstücken - weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Neben vorwiegender Wohnnutzung (1-2 Geschosse) an der Warnstedtstraße sind auf den rückwärtigen Teilbereichen, erschlossen von der Randstraße Büronutzungen (Flurstücke 2449, 1943) und gewerbliche Nutzungen (Reifenstation / Werkstatt - Flurstück 3890, Lagergebäude - Flurstück 1943) vorhanden.

Im heute fußläufigen Bereich der Randstraße wurden Ende 2003 auf dem Flurstück 4464 (ehemals Bauhof) 22 Reihenhäuser und eine zur zukünftig durchgebauten Straße orientierte gewerblich zu nutzende Stadthauszeile fertig gestellt.

Westlich der Randstraße und südlich der Einmündung Randstraße / Warnstedtstraße :

Hier sind überwiegend produzierende Gewerbe- sowie Handelsbetriebe (überwiegend 2 Gewerbegeschosse) mit unterschiedlich intensiver Nutzung ansässig. Daneben sind einzelne Bürogebäude (2-3 Geschosse) und kleinere Ladeneinheiten vorhanden. Im Einzelnen:

Im Norden des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 3827 (Gutenbergstraße 55) ein Betrieb zur Aktenvernichtung mit Erschließung und offenem Lagerplatz in Höhe der Kehre der Randstraße. Das Bürogebäude des Unternehmens ist zur Gutenbergstraße gelegen.

Südlich angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 1949 (Randstraße 7) ein kleiner Gewerbehof mit Nutzungen wie KFZ-Handel- und Verkauf sowie Werkstatt, Tischlerei, Taxiruf und Druckerei/ Mediaberatung; an der Randstraße sind im Obergeschoss zwei Wohnungen vorhanden.

Im Einmündungsbereich der Randstraße zur Warnstedtstraße (Randstraße 1 - 5) befand sich auf den Flurstücken 3940, 3941 und 1951 ein Betrieb für Backofenbau mit angeschlossenem dreigeschossigem Verwaltungsgebäude. Diese Nutzung wurde Ende 2004 aufgegeben.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 4158 (Warnstedtstraße 30) ist ein Großteil des Gebäudebestands im Jahr 2002 abgebrochen worden. Hier ist die Errichtung eines Gewerbeparks geplant. Der 1. Bauabschnitt wurde Ende 2003 realisiert.

An der Warnstedtstraße 26 (Flurstück 4070) ist ein Betrieb für Kälte- und Klimatechnik ansässig.

Südlich angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 2395 (Warnstedtstraße 18) eine LKW-Reparaturhalle und eine Waschanlage.

Im Gewerbehof Warnstedtstraße 10 –16 (Flurstück 4066) sind im zur Warnstedtstraße orientierten vorderen Grundstücksteil zwei- bzw. dreigeschossige Bürogebäude (Computer-Center, Versicherung, Werbeagentur) vorhanden, im rückwärtigen Bereich befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen (Tischlerei, Malermarkt / Innenausstatter, Keks- und Baumkuchenfabrik) sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe. Außerdem ist ein offener Lagerplatz vorhanden.

Im rückwärtig gelegenen Gewerbehof Warnstedtstraße 8 (Flurstück 1956) sind kleinere Einheiten gewerblicher Nutzungen ansässig. Diese sind u. a. TK-Service, Bistro, Raumausstattung, Kälte- und Klimatechnik, Kanalbau und Druckerei. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit. Die Erschließung des Flurstücks erfolgt über einen durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten Weg über das Flurstück 4066.

Auf dem Flurstück 1599 (Warnstedtstraße 6) befindet sich angrenzend an den HHA -Betriebshof ein Schlachthof (BlmSchG-Betrieb) mit Fleischverkauf direkt ab Werk. Das ursprünglich zum Betriebshof gehörende Flurstück 4455 wurde zur Arrondierung und Verbesserung der Betriebsabläufe erworben und bildet mit dem Flurstück 1599 eine Nutzungseinheit.

Östlich der Bahntrasse:

Südlich der Kehre Gutenbergstraße befindet sich auf dem Flurstück 1922 (Gutenbergstraße 61) - ehemals im Bahneigentum - ein zweigeschossiges Wohnhaus. Südlich angrenzend ist auf dem Flurstück 4388 (Gutenbergstraße 63) im Gebäude des ehemaligen Bahnhofs ein Sanitärfachbetrieb ansässig. Auf dem Flurstück 2240 (Gutenbergstraße 59) befindet sich ein Umzugsunternehmen. Das im Besitz der AKN befindliche Flurstück 4387 ist bis auf einen offenen Lagerplatz für Förderbänder unbebaut. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über ein Wegerecht über die Flurstücke 4388 und 4387. Die AKN beabsichtigt das Flurstück 4387 zu veräußern und einer gewerblichen Nutzung zugänglich zu machen.

3.3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Warnstedtstraße und die Gutenbergstraße sowie die Randstraße, die heute mit einer Kehre in Höhe der Hausnummer 30 endet, erschlossen. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg stellt im Anschluss an die Kehre die Verbindung zur Gutenbergstraße dar.

Der Straßenzug Warnstedtstraße / Gutenbergstraße/ nördliche Randstraße stellt eine direkte Straßenverbindung zu den im Nordwesten angrenzenden Teilen Lurups und Eidelstedts bzw. zu den über Kieler Straße bzw. Langenfelder Damm nach Osten erreichbaren Stadtteilen dar. Die Verkehrsbelastung in der Warnstedtstraße beträgt heute nördlich der Einmündung Randstraße ca. 5.600 Kfz / Tag und im Bereich westlich der Kieler Straße ca. 9.000 Kfz / Tag.

Diese Größenordnung ist nicht allein das Ergebnis von plangebietsbezogenem Ziel- und Quellverkehr sondern wesentlich auf Durchgangs- und Schleichverkehr – verursacht durch die fehlende Linksabiegemöglichkeit am Knotenpunkt Kieler Straße / Volksparkstraße stadtauswärts und damit einhergehenden Umfahrungen des Knotenpunkts – zurückzuführen. Da in der Warnstedtstraße wegen fehlender bzw. nicht ausreichender Parkplätze zudem im öffentlichen Grund auf der 6 m breiten Fahrbahn geparkt wird, kommt es zu Behinderungen des fließenden Verkehrs. Vor Ort hat es mehrfach Initiativen gegeben, die unbefriedigende Situation durch verkehrslenkende Maßnahmen / Einbahnstraßenregelungen zu verändern.

Eine im Rahmen der Entwicklungsplanung Mittleres Stellingen durchgeführte verkehrliche Begutachtung führte zu dem Ergebnis, dass dem Durchbau der Randstraße eine „Schlüsselfunktion“ in der verbesserten Erschließung und Erreichbarkeit des Quartiers zukommt und dadurch eine Verkehrsberuhigung für den Bereich östlich der Randstraße - im Kontext mit anderen Maßnahmen - erreicht werden kann. Ohne den Durchbau der Randstraße sind verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenzug Warnstedtstraße / Gutenbergstraße aufgrund der überörtlichen Verbindungsfunktion ohne Veränderungen im übrigen Verkehrsnetz nicht möglich.

Für das Neubauvorhaben auf dem Flurstück 4464 ist – unter Berücksichtigung des endgültigen Durchbaus der Randstraße – im August 2004 zunächst ein provisorischer Ausbau erfolgt.

In der Gutenbergstraße befinden sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen, in der Warnstedtstraße sowie in der Randstraße befinden sich Niederdruck-Versorgungsleitungen der E.ON Hanse AG.

Schmutzwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung sind in der Gutenbergstraße, der Warnstedtstraße sowie in der Randstraße bis zur Hausnummer 7 (Flurstück 1949) vorhanden. Regenwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung sind in der Gutenbergstraße, der Warnstedtstraße sowie in der Randstraße bis zur Kehre vorhanden. Die Aufnahmekapazität der Siele für zusätzlich anfallendes Regenwasser ist eingeschränkt, für den nördlichen Teil des Plangebiets sogar ausgeschöpft.

Im Zuge des Neubauvorhabens auf dem Flurstück 4464 wurde zur Erschließung der Häuser ausgehend von der Gutenbergstraße ein Schmutzwassersiel gebaut. Ein Regenwassersiel ist in diesem Teilbereich nicht vorhanden und aufgrund nicht vorhandener Kapazitäten auch nicht geplant. Die Entwässerung des Oberflächenwassers erfolgt auf dem Flurstück 4464 über eine Versickerungsanlage.

Für die Erschließung der im Mischgebiet gelegenen Flurstücke 1938, 1939 und 1940 wird im Falle einer Grundstücksteilung weiterer Schmutzwasser-sielbau erforderlich werden, das Oberflächenwasser muss durch geeignete Maßnahmen auf diesen Grundstücken verbleiben. Weiterer Sielneubau ist ggf. im Zuge der Herstellung weiterer Verkehrsflächen erforderlich, die der Erschließung des neu für gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flurstücks 4387 sowie des Flurstücks 2240 dienen.

An der Gutenbergstraße 53 (Flurstück 1927) sowie an der Warnstedtstraße 10-12 (Flurstück 4066) befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke. Der Fortbestand der Netzstationen und der zu den Netzstationen führenden Kabeltrassen muss gesichert bleiben.

3.33 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Gebäude und befestigte Lager- und Stellplatzflächen geprägt. Größere Freiflächen befinden sich nur noch auf den Flurstücken 1938 und 1940 als gepflegte Haus- und Obstgärten sowie auf dem Flurstück 1939 als ungenutzte Garten- und Brachfläche.

Alter und erhaltungswürdiger Baumbestand befindet sich im Plangebiet

- an der Warnstedtstraße: 2 mächtige Buchen auf den Flurstücken 3865 und 1946,
- an der Gutenbergstraße: Silberhorn auf dem Flurstück 3827,
- an der Randstraße: Eichen auf den Flurstücken 1946 und 2449,
- am Rand der AKN-Fläche: Eiche auf dem Flurstück 4387.

Daneben haben sich die in der Randstraße gepflanzten Platanen zu einer straßenraumprägenden Baumreihe entwickelt.

Das Gelände ist eben, das Niveau bewegt sich zwischen ca. 24 m und 27 m über Normalnull (NN). Beiderseits der Randstraße befindet sich mit über 27 m über NN die höchste natürliche Geländehöhe im Gebiet des Bezirksamtes Eimsbüttel. Die Geologische Baugrunderkarte stellt für das Plangebiet „Geschiebelehm“ dar. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3.7).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Gutenbergstraße und der nördliche Teil der Warnstedtstraße sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Dieses ist in Übereinstimmung mit dem bisherigem Planrecht nach Baustufenplan (W II o). In der im Jahr 2003 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung wurde die hohe Immissionsvorbelastung des Gebietes durch insbesondere Straßen- und Schienenverkehr aufgezeigt. Die im Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm (Überarbeitung vom November 2005) für den Abwägungsprozess in der Bauleitplanung dargelegte Grenze für das Ausweisen von Wohngebieten in Bestands-situationen von 70 dB (A) während des Tageszeitraums wird dabei nicht überschritten; für den Nachtzeitraum liegen geringfügige Überschreitungen der Grenze von 60 dB (A) vor. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan getroffenen planerischen Maßnahmen zur Verbesserung einer bestehenden Gemengelage und unter Berücksichtigung einer zukünftig verringerten Belas-

tung durch Straßenverkehrslärm nach einem Durchbau der Randstraße, erfolgt eine dem Gebietscharakter und dem bisherigem Planrecht entsprechende Ausweisung als allgemeine Wohngebiete (siehe hierzu auch Ziffer 5.8).

Im Einzelnen:

An der Gutenbergstraße wird dreigeschossiges, im Eckbereich zur Warnstedtstraße zweigeschossiges, allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht in Bezug auf Bauweise und Maß der Nutzung im Wesentlichen dem vorhandenen baulichen Bestand.

Im nördlichen Teilbereich der Warnstedtstraße wird - dem überwiegenden Bestand und bisherigem Planrecht entsprechend - zweigeschossiges, allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Auf dem nördlichen Teilstück des Flurstück 4464 wird auf der Grundlage des Ende 2003 realisierten Neubaufvorhabens zweigeschossiges, allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Es erfolgen am Bestand orientierte Baukörperausweisungen mit Bautiefen von 9 m bis 19 m. Dadurch werden ausreichende Abstände zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung sowie ökologisch und räumlich wirksame grüne Innenbereiche sichergestellt.

Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) werden nicht bzw. nur teilweise ausgenutzt, um eine quartiersbezogen maßstäbliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit der Ausweisung als allgemeine Wohngebiete sollen die zusammenhängenden Wohnnutzungen innerhalb eines insgesamt durch gemischte Nutzungen gekennzeichneten Quartiers gestärkt und gesichert werden. Gleichzeitig sollen neben reinen Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, allgemein ermöglicht werden. Diese sind im Eckbereich Gutenbergstraße / Warnstedtstraße bereits vorhanden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3) um den prägenden Wohngebietscharakter zu erhalten. Damit sind Baulichkeiten des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe führen können, unzulässig.

5.2 Mischgebiet

An der Randstraße (einschl. des heute fußläufigen Teilbereichs) hat sich im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung eine gemischte Nutzungsstruktur entwickelt.

In der im Jahr 2003 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung wurde die hohe Immissionsvorbelastung des Gebietes insbesondere durch Straßen- und Schienenverkehr dokumentiert. Die im Orientierungsrahmen für den Abwägungsprozess in der Bauleitplanung im Konfliktbereich von Stra-

Ben- und Schienenverkehrslärm für Neuplanungen festgelegten Werte für Mischgebiete während der Nachtzeit wurden dabei deutlich überschritten (siehe hierzu auch Ziffer 5.8). Nach Abwägung der unterschiedlichen und teilweise gegensätzlichen Belange von Wohn- und Gewerbenutzungen und unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gemengelagensituation erfolgt insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung einer latent vorhandenen Konfliktsituation eine dem tatsächlichen Gebietscharakter entsprechende Änderung des bisherigen Planrechts durch eine Ausweisung als Mischgebiet. Um den vorhandenen gemischten Gebietscharakter dauerhaft zu sichern, erfolgt eine Gliederung des Mischgebiets. Dieses schafft die planerischen Voraussetzungen zur Steuerung zukünftiger Bauvorhaben im Gebiet und sichert ein verträgliches Nebeneinander zu angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Beibehaltung des vorhandenen Planrechts Wohnen würde ansonsten in der Zukunft zwangsläufig zu einem Vordringen der Wohnnutzung führen. Dieses ist im Übergang zum Gewerbegebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkten unerwünscht und würde dem Gebot der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen widersprechen. Insofern stellen die vorgenommenen Ausweisungen eine notwendige Regelung dar, um das Mit- und Nebeneinander von gewerblichen und gemischten Nutzungen zu verbessern und langfristig zu sichern.

Im Einzelnen:

An der Gutenbergstraße 53 a-d (Flurstück 1927) wird dreigeschossiges Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Auf eine Festlegung der Bauweise wird verzichtet, um bei evtl. Um- oder Neubauvorhaben einen geschlossenen Baukörper zu ermöglichen, dessen Länge u.U. mehr als 50 m betragen würde. Im Hinblick auf die in einem Mischgebiet zulässigen unterschiedlichen Nutzungen erfolgt eine Flächenausweisung, um entsprechende Entwicklungsspielräume über den Bestand hinaus zu sichern.

Auf dem Flurstück 4464 erfolgt auf der Grundlage des Ende 2003 realisierten Bauvorhabens von 18 rückwärtigen Reihenhäusern und einer zur zukünftig durchgebauten Randstraße orientierten gewerblich zu nutzenden 12 m tiefen Stadthauszeile eine Ausweisung als zweigeschossiges Mischgebiet in einer geschlossenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Durch die geschlossene Bauweise wird erreicht, dass für die 10 m tiefen Reihenhäuserzeilen jeweils eine den Verkehrs- und Gewerbeemissionen abgewandte Seite entsteht. Gleichzeitig wird durch die Anordnung der zur Randstraße orientierten weniger empfindlichen gewerblichen Nutzung auf die hohe Belastung insbesondere durch den zukünftigen Straßenverkehrslärm eingegangen.

Südlich angrenzend wird zweigeschossiges Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Parzellenstruktur mit z.T. ungünstigen Zuschnitten zur Straßenseite und unter Berücksichtigung des Bestands die wünschenswerte geschlossene Bauweise zum Schutz rückwärtiger Wohnbebauung hier nicht allgemein festgelegt werden kann. Gleichwohl sollen – unter der Voraussetzung der Einigung der Grundeigentümer – für zukünftige Entwicklungen derartige Spielräume freigehalten werden. Dieses betrifft insbesondere die Baulücke auf den Flurstücken 1938, 1939 und 1940. Es erfolgt eine Flächenausweisung, um die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsstrukturen ausreichend zu berücksichtigen.

Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Mischgebiete sind Wohnnutzungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3). Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der lärmtechnischen Untersuchung sollen wegen der hohen Im-

missionsvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm keine über den Bestand hinausgehenden Wohnnutzungen an der zukünftig stärker belasteten Randstraße zugelassen werden. Vorhandene Wohnnutzungen im Mischgebiet können gesichert werden, da die im Orientierungsrahmen für Bestandsplanungen dargelegte Grenze von 70 dB (A) am Tag im Außenbereich eingehalten und die Nachtwerte von 60 dB (A) nur geringfügig überschritten werden (siehe hierzu auch Ziffer 5.8).

Zielsetzung ist es an der Randstraße, aufgrund der geringeren Empfindlichkeit, die nach § 6 Absätze 2 bis 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen anzusiedeln. Da die mit „(A)“ bezeichneten Flächen Flurstücke umfassen, die für gewerbliche Nutzungen genehmigt bzw. noch keiner Nutzung zugeführt sind, verbleibt den Eigentümern ein ausreichender Handlungsspielraum.

Gleichzeitig soll durch den Ausschluss von Wohnnutzungen für die bezeichneten Flächen erreicht werden, dass das heute vorhandene quantitative Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen, das das Gebiet prägt, auch in der Zukunft gesichert bleibt. Ein Vordringen der Wohnfunktion ist im Übergang zum Gewerbegebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erwünscht und würde den Gebietscharakter verändern.

Insgesamt stellt der Ausschluss daher eine städtebaulich notwendige Regelung dar, um den vorhandenen gemischten Gebietscharakter zu erhalten, zukünftig zu steuern und Fehlentwicklungen entgegen zu wirken.

Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung werden überwiegend nicht ausgenutzt, sichern aber den vorhandenen Baubestand und bieten ausreichende Möglichkeiten für eine quartiersbezogene städtebauliche Entwicklung.

In den Mischgebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie 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 überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen der Mischgebiete unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen der Gebiete werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Sätze 1 und 2). Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten soll eine Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen verhindern und damit einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenwirken.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden sind und mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen führen würden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dem Druck auf produzierende Nutzungen entgegengewirkt werden, der dadurch entsteht, dass Betreiber von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, in der Regel höhere Mieten und Pachten als andere Betriebe zahlen können und sich daher ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als im gewerblichen-produzierenden Sektor. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen, z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden

den, vielfach „reißerisch“ aufgemachte Reklame, in den ausgewiesenen Mischgebieten zu abträglichen Strukturveränderungen.

Insgesamt stellt der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

53 Gewerbegebiet

Westlich der Randstraße und der Warnstedtstraße (ab Einmündung Randstraße) wird zur langfristigen Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der Änderung der bisherigen Ausweisung Industriegebiet (nach Baustufenplan in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung) in Gewerbegebiet ist ein Eingriff in bestehende Nutzungen nicht verbunden. Eine im Jahr 2003 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung der im Gebiet vorhandenen Betriebe zeigt dieses für den Bereich der Lärmemissionen auf.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der gewerblichen mit der vorhandenen Wohn- und Mischnutzung ergeben sich für die Gewerbegebiete besondere Anforderungen:

In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Tankstellen sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe werden ausgeschlossen, um zusätzliche Umwelteinwirkungen durch betriebliche Immissionen genehmigungsbedürftiger Betriebe im Sinne § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juni 2005, (BGBl. I S. 1865) in Verbindung mit der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 19) zu vermeiden, da die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete durch die Verkehrsemissionen der Bundesautobahn, der Kieler Straße und durch den Bahnbetrieb erheblich vorbelastet sind. Die in der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen sind, obwohl sie ebenso wie die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des BImSchG, den Forderungen des Standes der Technik unterliegen, auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe nicht im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, um das durch deren Betriebsablauf bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen zu vermeiden und dadurch negative Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen auf die schon stark belasteten angrenzenden Wohn- und Mischgebiete zu begrenzen.

Der Ausschluss gewerblicher Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird durch die üblichen langen, täglichen Öffnungszeiten (einschließlich der Wochenenden) und den mit dem Besucherwechsel in relativ kurzen Zeitabständen verbundenen erhöhten Belastungen durch An- und Abfahrten für die angrenzenden Wohngebiete begründet. Damit wird auch einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung entgegen gesteuert, nach der im Besonderen versucht wird, unter Inanspruchnahme erschlossener Flächen das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung in Bereichen zu nutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung für Gewerbebe-

triebe aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Produktion vorgehalten werden sollen, um das bestehende geringe Angebot gewerblicher Bauflächen im Westen Hamburgs zu erhöhen.

Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2). Mit dem Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der in dem Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Gewerbebetriebe wie Großhandel, produzierendes Gewerbe, Büro und Verwaltungsnutzungen entgegengewirkt werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung des städtebaulichen Ziels, hier Betriebe anzusiedeln bzw. langfristig zu sichern, die für unterschiedlich qualifizierte Arbeitnehmer Arbeitsplätze sichern bzw. schaffen können. Die Gefahr einer Verdrängung der Gewerbebetriebe ist auch dadurch gegeben, dass die Betreiber der oben angeführten Vergnügungsstätten in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen. Darüber hinaus wäre zu befürchten, dass durch eine Zulässigkeit dieser Branchen und Gewerbebezüge eine insgesamt als nachteilig zu bewertende Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde. Bei dem Mangel an gewerblichen Bauflächen im Westen Hamburgs wäre eine solche Entwicklung nicht vertretbar. Sie könnte dazu führen, dass Außengebiete für die Ansiedlung produzierender Betriebe erschlossen werden müssten.

Im Gewerbegebiet können Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen nur ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 3). Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, um negative städtebauliche Auswirkungen auf das System der zentralen Standorte; insbesondere auf das am Kamerbalken / Alte Volksparkstraße vorgesehene „Zentrum Stellingen“ durch Ablenkung von Kaufkraft zu verhindern. Einzelhandel in einer begrenzten Größe und mit einem eingeschränkten Warensortiment ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Unterordnung dieser Nutzungen unter den Gebietscharakter des Gewerbegebiets erfolgt und eine Zentrengefährdung, die insbesondere durch eine Ballung derartiger Nutzungen entsteht ausgeschlossen ist.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrengefährdenden Warensortimenten bzw. die Anhäufung zentrenrelevanter Randsortimente, die in ihrer Summe zentrengefährdend wirken, sind unzulässig, um die Entwicklungs- und Versorgungsfunktion des geplanten Stellingener Zentrums vor einem unerwünschten Nebenstandort zu schützen.

Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, sind unter der Voraussetzung, das angrenzende Wohnnutzungen durch betriebsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr keinen erheblichen Belastungen ausgesetzt werden, in begrenzter Größenordnung zulässig, da sie mit den angeführten Artikeln in kleinteilig strukturierten Zentren nicht eingebunden werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können sind unzulässig. Sie sind nach § 11 Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch den gewählten Standort, Betriebsgröße und Abwicklung des Zu- und Abfahrtverkehrs sichergestellt wird, dass eine Beeinträchtigung vorhandener schutzwürdiger Wohnnutzungen nicht erfolgt.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen stellt eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erlauben. Angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe werden durch die überwiegende großzügige Flächenausweisung und das zulässige Maß der baulichen Nutzung über den Bestand hinaus gegeben.

Im Gewerbegebiet bestehen gute Standortbedingungen zur Ansiedlung von Betrieben bzw. zur intensiveren Ausnutzung einzelner Grundstücke. Deshalb wird allgemein eine höhere als die im Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung festgesetzt.

Für die Gewerbeflächen werden – bis auf das Flurstück 3827 - jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei maximalen Traufhöhen von 9 m bzw. 12 m als Höchstmaß über Gelände festgesetzt. Für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen sind Flächenausweisungen vorgenommen worden, um damit den Gewerbebetrieben einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum entsprechend den jeweils sehr unterschiedlichen Bedürfnissen einzelner Betriebsformen einzuräumen.

Auf dem Flurstück 3827 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 verbunden mit einer Baukörperausweisung und differenzierten Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt auf der Grundlage eines im August 2003 auf der Basis des bisher geltenden Rechts erteilten positiven Vorbescheids für ein Hochregallager und unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestands. In Verbindung mit den differenziert festgesetzten Traufhöhen wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 erreicht. Die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung von 2,4 wird danach nicht überschritten. Diese im Gegensatz zu den südlichen Gewerbeflächen höhere städtebauliche Ausnutzung ist damit begründet, dass der bestehende Aktenvernichtungsbetrieb zur Sicherung der wirtschaftlichen Perspektiven und des Standorts sein bisheriges Aufgabenspektrum veränderten Rahmenbedingungen anpassen will. So soll zukünftig verstärkt der Marktnachfrage entsprechend das Angebot einer Aktenlagerung / Archivierung und damit verbunden eine Reduzierung des Wertstoffrecyclings erfolgen. Diese Veränderungsvorstellungen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung einer Verbesserung der Gemengelagensituation, da von diesem Geschäftszweig weniger Störungen als bisher zu erwarten sind. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist für das Hochregallager das in einer Baukörperausweisung mit Bautiefen von 20 m bis 30 m und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m festgesetzte Bauvolumen erforderlich. Im Rahmen des Vorbescheidsantrags wurde geprüft, ob das Vorhaben gemäß § 30 Absatz 3 BauGB nach der Industriegebietsausweisung (einfacher Bebauungsplan) und nach § 34 BauGB unter Einfügungsgesichtspunkten in die gewachsene Umgebung genehmigungsfähig ist bzw. ob es mit der Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Stellingen 23 in Übereinstimmung zu bringen ist. Nach Abwägung der verschiedenen Belange und nach Beteiligung der direkt angrenzenden Nachbarn ist für das Bauvorhaben Hochregallager eine positive Entscheidung ergangen, um insbesondere die wirtschaftliche Existenz eines eingesehnen Unternehmens mit seinen Arbeitsplätzen langfristig abzusichern.

Mit der in den Gewerbegebieten festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eingehalten. Gleichzeitig wird dem zukünftig noch besser erschlossenen Standort eine angemessene und der verstärkten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit hohen Ausnutzungsmöglichkeiten entsprechende Ausnutzung ermöglicht, die über den heutigen Bestand hinausgeht. Eine Verdichtung vorhandener gewerblicher Bauflächen reduziert zudem die Beanspruchung noch freier Landschaftsteile und ist erklärte städtebauliche Zielsetzung.

Die Unterschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl von 2,4 im überwiegenden Teil des Gewerbegebiets wird unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen für angemessen gehalten und begründet sich auch aus der Nachbarschaft zu den Wohngebieten.

Auf die Festsetzung einer Geschosshöhe wird verzichtet, weil die Geschosshöhen im Gewerbebau sehr unterschiedlich sein können. Es sind auf den Gewerbeflächen südlich des Flurstücks 3827 maximale Traufhöhen von 9 m bis 12 m über Straßenniveau festgesetzt worden. Diese ermöglichen drei bis vier Normal- / Bürogewerbegeschosse bzw. mindestens zwei Gewerbegechosse und fügen sich damit in vorhandene und umgebende Strukturen ein. Die festgesetzten Traufhöhen von 9 m als Höchstmaß über Straßenniveau entlang der Randstraße sollen den gestalterischen Übergang in der Höhenentwicklung zu den Gebäuden von 2 und 3 Geschossen östlich der Randstraße räumlich unterstützen. Im Bereich der Warnstedtstraße sind zur gegenüberliegenden Wohnbebauung großzügigere Abstände vorhanden. Deshalb ist dort allgemein eine maximale Traufhöhe von 12 m über Straßenniveau festgesetzt worden.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 3827 werden die Traufhöhen wegen der bereits hohen städtebaulichen Ausnutzung des Grundstücks und unter Berücksichtigung der zur Realisierung eines Hochregallagers im südlichen Teil erforderlichen Gebäudehöhe von 18 m auf den Bestand von 6 m bzw. 9 m als Höchstmaß zurückgenommen. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die festgesetzten Traufhöhen durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9 m bzw. 15 m als Höchstmaß über Gehwegniveau ergänzt, um die heute vorhandenen Höhenverhältnisse im Übergang zum Mischgebiet beizubehalten. Außerdem wurde die für das Hochregallager festgesetzte Traufhöhe in eine Gebäudehöhe von 18 m als Höchstmaß über Gehwegniveau geändert, um weitere Dach- bzw. Staffelgeschosse auszuschließen. Durch diese Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt; sie konnten daher unter Beachtung des (bisher) geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Auf den Flurstücken 1922 und 4388 des Gewerbegebiets wird unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden bestandsgemäß gesicherten Gebäude auf dem Flurstück 3827 eine Traufhöhe von 9 m als Höchstmaß festgesetzt.

Auf die Festlegung einer Bauweise in den Gewerbegebieten wird verzichtet, da auch hier Spielräume für eine bauliche Entwicklung nicht eingeschränkt werden sollen.

5.4 Stellplätze und Garagen

Die in den Wohn- und Mischgebieten festgesetzte Grundflächenzahl kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn eine Dachbegrünung um das Maß der Überschreitung hergestellt wird (vgl. § 2 Nummer 4). Eine differen-

zierte Festsetzung der Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist erforderlich um den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen, die nach § 19 Absatz 4 der BauNVO bei der Berechnung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind. Zielsetzung ist es, dass bei Neubauvorhaben notwendige Stellplätze in Tiefgaragen hergestellt werden, um großflächige oberirdische Stellplatzanlagen zu vermeiden und die Aufenthaltsqualität der Außenbereiche zu steigern. Durch die Pflicht zur Begrünung von Tiefgaragen wird die im Vergleich zu oberirdischen Anlagen höhere mögliche Versiegelung gemindert.

In den Gewerbegebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung soll die Planung von Stellplätzen und Garagen in oder unter den Gebäuden fördern und so die mit ebenerdigen Stellplatzanlagen verbundene Flächenversiegelung im Gewerbegebiet reduzieren. Damit ergibt sich eine verbesserte Möglichkeit für landschaftsplanerische Gestaltung der Freiflächen sowie eine gute Zuordnung von Stellplätzen zu den Gebäuden.

5.5 Gestalterische Anforderungen

In den Wohn- und Mischgebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis 1,5 m zulässig. Die Überschreitung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront betragen. Soweit die Überschreitungen der Baugrenze in die Straßenverkehrsfläche hineinragen, ist dort eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über Gelände einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung ermöglicht sowohl bei Neubauten wie auch bei Modernisierungen im Bestand trotz vorwiegender Baukörperausweisung horizontale und vertikale Gliederungen durch einzelne Architekturelemente bis zu einem Drittel der Fassaden, ohne dabei mit der gesamten Bauflucht zurückzuspringen. Dieses ermöglicht architektonische Vielfalt und erweitert die Gestaltungsspielräume, ohne planerische Grundzüge zu verletzen. Bei Überschreitungen, die in die Verkehrsflächen hineinragen, sind zur Sicherung der Funktionsabläufe Lichtraumprofile von 3,5 m über Gelände als Mindestmaß einzuhalten.

In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage zur Randstraße und Warnstedtstraße ausgerichtet sind, nur unterhalb der festgesetzten Traufhöhe zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Festsetzung sollen Werbeanlagen, die die äußere Gestaltung der Gebäude beeinträchtigen bzw. diese dominieren, unterbunden werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen / Fahr- und Leitungsrecht

Eine wichtige Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die planerischen Voraussetzungen zum Durchbau der Randstraße zu schaffen und damit die verkehrliche Situation direkt vor Ort im Vergleich zur heutigen Situation zu verbessern. Dieses ist unter Abwägung aller Vor- und Nachteile Ergebnis einer im Rahmen der Entwicklungsplanung „Mittleres Stellingen“ in Auftrag gegebenen Verkehrsberatung.

Durch den Durchbau der Randstraße wird die im Straßenzug Warnstedtstraße / Gutenbergstraße vorhandene Belastung aus Straßenverkehr in einen peripheren Bereich mit weniger empfindlicher Wohnnutzung verlegt. Gleichzeitig ist mit dem Durchbau eine verbesserte Erschließung der westlich angrenzenden Gewerbeflächen verbunden. Im Vergleich zur engen Situation in der Warnstedtstraße / Gutenbergstraße wird die Randstraße nach dem

Durchbau wesentlich besser in der Lage sein, die prognostizierten Verkehrsmengen, insbesondere LKW-Verkehr, aufzunehmen.

Für die Randstraße wird unter Berücksichtigung vorhandener Grundstücksgrenzen im nördlichen Teilbereich eine Straßenverkehrsfläche von 17 m bzw. 19 m festgesetzt. Im südlichen Teilbereich wird eine Straßenverkehrsfläche von 19 m ausgewiesen, um den auf der westlichen Straßenseite vorhandenen Baumbestand zu erhalten, wenn die vorhandene Straße um Parkplätze auf der Gewerbeseite ergänzt wird. Das geplante Profil beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 7 m, sowie beidseitige Nebenflächen für Parkplätze und Geh- bzw. Radwege. Zur Gliederung des Straßenraums und Entwicklung einer alleeartigen Bepflanzung sind zwischen den Parkplätzen Bauminselfür Straßenbäume vorgesehen.

Die neu erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind südlich der Kehre in ca. 2 m Breite, im nördlichen Bereich entsprechend den Erfordernissen in unterschiedlicher Breite ausgewiesen.

Die Warnstedtstraße südlich der Einmündung Randstraße wird zukünftig einen durchgehenden Straßenzug mit der durchgebauten Randstraße bilden, während der nördliche Teilbereich der Warnstedtstraße als Nebenstraße in etwa rechtwinklig in die Randstraße einmünden wird. Hierzu ist der heutige Kreuzungsbereich umzubauen. Der Straßenzug Warnstedtstraße – Randstraße ist zudem Bestandteil des Hamburger Hauptradverkehrsnetzes.

Analog dem Profil des nördlichen Teilbereichs der Randstraße ist für den südlichen Teil der Warnstedtstraße eine Straßenverkehrsfläche von 17 m vorgesehen. Dieses beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 7 m, sowie beidseitige Nebenflächen für Parkplätze sowie Geh- bzw. Radwege. Zur Sicherung eines einheitlichen Profils sind an der Westseite neue Verkehrsflächen ausgewiesen, weitere Verkehrsflächen werden im angrenzenden Bebauungsplanverfahren Stellungen 9 auf der Ostseite der Warnstedtstraße gesichert werden.

Im Teilbereich nördlich der Einmündung Randstraße ist für die Warnstedtstraße eine Straßenverkehrsfläche von 10 m bzw. 13 m anteilig vorgesehen. Das schmalere Profil entspricht dem Bestand und beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 6 m und beidseitig 2 m breite Gehwege, in den breiteren Teilbereichen sind zusätzliche Parkplätze geplant. Zur Sicherung der erforderlichen Flächen sind auf der Westseite geringfügige Verkehrsflächen neu ausgewiesen, auf der Ostseite der Warnstedtstraße sollen im angrenzenden Bebauungsplanverfahren Stellungen 9 ebenfalls neue Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Die Straßenverkehrsflächen der Gutenbergstraße werden überwiegend bestandsgemäß festgesetzt. Auf der südlichen Seite der Gutenbergstraße werden zur Sicherung eines einheitlichen Straßenprofils geringfügig neue Verkehrsflächen ausgewiesen.

Für die Erschließung der Flurstücke 4387 und 2240 der Gemarkung Stellingen sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 10). Durch diese Festsetzung soll für die neu als Gewerbegebiet ausgewiesenen ehemaligen Bahnflächen sichergestellt werden, dass eine den zukünftigen Entwicklungen gerecht werdende Erschließung möglich ist. Durch die Hinzunahme dieser weiteren Verkehrsflächen wird Sielbau erforderlich werden.

Das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den Anschluss des Flurstücks 1956 der Gemarkung Stellingen an die Warnstedtstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 1956 der Gemarkung Stellingen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst zudem die Befugnis der E.ON Hanse AG und der Deutschen Telekom AG unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Das in 4 m Breite festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht an der Südostseite des Flurstücks 4066 ist erforderlich, um den Anschluss des zur Warnstedtstraße rückwärtig gelegenen Flurstücks 1956 (Warnstedtstraße 8), auf dem sich ein Gewerbehof befindet, dauerhaft zu sichern. Die vorhandene Zu- und Abfahrt über das Flurstück 4066 ist derzeit durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert. Die festgesetzte Breite von 4 m entspricht dem Bestand und ist erforderlich um ausreichend Raum für die Verlegung von Versorgungsleitungen zu erhalten und eine angemessene Zufahrtsmöglichkeit auch für Lkw bei gleichzeitigem Fußgängerverkehr zu ermöglichen. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst zudem zur Sicherung der technischen Infrastruktur des Gewerbegebiets die Befugnis der E.ON Hanse AG und der Deutschen Telekom AG unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.7 Bahnanlage

Das Plangebiet wird auf der Westseite durch die in Nord-Südrichtung verlaufenden Trassen der S- Bahn sowie der AKN- Eisenbahn begrenzt. Die Bahnanlage ist in einem Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahn-Gesetz (AEG) festgesetzt und wird nachrichtlich übernommen. Zwischen Gutenbergstraße und Försterweg unterquert ein Fußgängertunnel die Bahnanlage. Die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des Flurstücks 4387 werden neu als Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Entwidmung dieser Bahnflächen ist in einem gesonderten Verfahren beim Eisenbahnbundesamt durchgeführt worden. Die übrigen Bahnflächen werden bestandsgemäß nachrichtlich als oberirdische Bahnanlagen übernommen.

5.8 Lärmschutz

Die im März 2003 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung (LTU) zur Bewertung des vorhandenen und zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärms hat eine erhebliche Vorbelastung des Plangebiets sowie der östlich und westlich angrenzenden Wohngebiete aufgezeigt.

5.8.1 Straßen- und Schienenverkehrslärm

Das gesamte Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind durch den Verkehrslärm der Kieler Straße und der Bundesautobahn BAB 7 (außerhalb des Plangebiets) stark belastet; hinzu kommt der Schienenverkehrslärm der Bahnanlage. Zusätzlich ist der Straßenzug Gutenbergstraße / Warnstedtstraße durch Schleich- und Durchgangsverkehr belastet. Dieses wird durch die fehlende Linksabiegemöglichkeit am Knotenpunkt Kieler Straße / Volksparkstraße stadtauswärts und damit einhergehenden Umfahrungen des Knotenpunkts verursacht.

Die damalige Behörde für Bau und Verkehr hat zur Beurteilung der Auswirkungen der Verkehrsbelastung für das Bebauungsplanverfahren Stellingen 23 eine Analyse der Verkehrsmengen der Straßen im Plangebiet (Stand 2001) und eine Prognose der Belastung für das Jahr 2010 / 2015 unter Be-

rücksichtigung des geplanten Durchbaus der Randstraße erstellt. Danach bleiben die Belastungen im Plangebiet in etwa gleich, verlagern sich durch den Durchbau der Randstraße jedoch in einen peripheren Bereich mit weniger empfindlicher Wohnnutzung.

In der Analyse für 2001 ergeben sich für:

- den Straßenzug Gutenbergstraße / Warnstedtstraße nördlich der Einmündung Randstraße eine Verkehrsbelastung von 5000 - 5600 Kfz/ 24Std.,
- die Warnstedtstraße westlich Kieler Straße ca. 9.000 Kfz / 24 Std und südlich der Einmündung Randstraße ca. 5.700 Kfz / 24 Std.,
- Randstraße 700 Kfz/ 24 Std.,
- Kieler Straße 49.000 Kfz/ 24 Std..

In der Prognose 2010 / 2015 (mit Durchbau der Randstraße) ergeben sich für:

- den Straßenzug Gutenbergstraße / Warnstedtstraße nördlich der Einmündung Randstraße eine Verkehrsbelastung von 1200 – 1700 Kfz/ 24 Std. ,
- die Warnstedtstraße westlich Kieler Straße ca. 10.000 Kfz / 24 Std. und südlich der Einmündung Randstraße ca. 6.500 Kfz / 24 Std.
- die Randstraße 5800 Kfz/ 24 Std.,
- Kieler Straße 54.000 Kfz/ 24 Std..

Durch die Belastung aus Straßen- und Schienenverkehr stellen sich im Plangebiet für die Prognose 2010 / 2015 zum Teil Beurteilungspegel oberhalb der als Richtwerte angehaltenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) sowohl tags wie nachts ein.

In Teilbereichen des Plangebietes werden Werte am Tag von 70 dB(A) (begrenzt auf die Straßen- und Schienenverkehrsflächen) und in der Nacht von 60 dB(A) (innerhalb der Baugebiete) geringfügig überschritten. Im Bereich von 60 bis 65 dB(A) in der Nacht sowie bei Werten von 70 bis 75 dB(A) am Tag gelten diese Werte als Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Grund für die hohe Belastung ist eine großräumige Gemengelagensituation die von außerhalb des Plangebietes verursacht wird und sich somit den Eingriffsmöglichkeiten, die im Bebauungsplanverfahren ergriffen werden können, entzieht. Die durch dieses Planverfahren verursachten Lärmimmissionen sind im Hinblick auf diese Vorbelastung als gering einzustufen. Dennoch sind innerhalb des Bebauungsplans eine Vielzahl von planerischen Lärminderungsmaßnahmen ergriffen worden, um einen Beitrag zu dieser städtebaulich nicht befriedigenden Situation zu leisten. Sie stellen ein Optimum dessen dar, welches auf der Grundlage des Baugesetzbuches getroffen werden kann.

Ein theoretischer Verzicht auf die Planung hätte bedeutet, dass das bestehende Planrecht weiter zur Anwendung gekommen wäre und somit eine nicht befriedigende städtebauliche Situation festgeschrieben worden wäre. Lärmangepasste unempfindliche Nutzungsausweisungen stellen ebenfalls keine Alternative dar, da sie die städtebauliche Situation im Hinblick auf das Aneinandergrenzen von schutzwürdigen und nicht schutzwürdigen Nutzungen verschlechtert hätten.

Im Einzelnen:

In den allgemeinen Wohngebieten muss mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tag und in der Nacht in großen Bereichen gerechnet werden. Es erfolgte eine Beurteilung auf der Grundlage einer Bestandssituation. Die im Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm (Überarbeitung vom November 2005) für die Abwägung in der Bauleitplanung dargelegte Grenze für die Ausweisung von Wohngebieten in Bestandssituationen von 70 dB (A) während des Tagzeitraums wird nicht überschritten, für den Nachtzeitraum liegen geringfügige Überschreitungen der Grenze von 60 dB (A) vor. Im Hinblick auf die nur geringfügigen Überschreitungen der Nachtwerte und die im Bebauungsplan getroffenen planerischen Maßnahmen zur Verbesserung einer bestehenden Gemengelage, sowie unter Berücksichtigung einer nach einem Durchbau der Randstraße zukünftig verringerten Belastung durch Straßenverkehrslärm, wird eine dem Gebietscharakter und dem bisherigem Planrecht entsprechende Ausweisung als allgemeine Wohngebiete für vertretbar gehalten.

Die im Orientierungsrahmen für den Abwägungsprozess in der Bauleitplanung im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm für Neuplanungen dargelegten Werte für Mischgebiete von 54 dB (A) während der Nachtzeit werden deutlich überschritten. In den Mischgebieten können sich am Tag an vielen Gebäuden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben. An den meisten Gebäuden sind jedoch Gebäudeseiten oder Teile von Gebäudeseiten vorhanden, an denen die Beurteilungspegel eingehalten werden. Nachts werden im Mischgebiet an keinem Gebäude die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB (A) eingehalten. Die Neuausweisung eines Mischgebietes an der zukünftig durchgebauten Randstraße wird in diesem Einzelfall – insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters - trotz der Überschreitungen der als Richtwerte geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für vertretbar erachtet, da die Beibehaltung des geltenden Planrechts in der Zukunft zu einem Vordringen der Wohnnutzung führen würde, welches im Übergang zum Gewerbegebiet unter städtebaulichen und planerischen Gesichtspunkten nicht gewünscht wird. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird – unter Beachtung sämtlicher abzuwägender Umweltgesichtspunkte, ein planerischer Beitrag zur Konfliktlösung einer bestehenden Gemengelage – in Form einer stufenweisen Abzonierung (§ 50 BImSchG) geleistet. Die vorgenommene Ausweisung entspricht damit dem Verbesserungsgebot in Gemengelagesituationen.

Im Gewerbegebiet wird der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag lediglich an einzelnen Gebäudefassaden überschritten, in der Nacht können sich jedoch Überschreitungen des Richtwertes an fast allen Gebäuden ergeben.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung einen zumutbaren und erträglichen Lärmwert für die angrenzende Bebauung zu erreichen. Da weder eine Veränderung der Trassen der BAB bzw. der Kieler Straße (außerhalb des Plangebiets) sowie der Bahnanlage möglich ist, aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Schutzwällen oder -wänden) aus Gründen der erforderlichen Höhen sowie der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten sind, kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Gewerbe- und Mischgebieten die Aufenthaltsräume

durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 8). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S.281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Soweit sich durch den Ausbau der Randstraße Ansprüche auf Lärmschutz nach §§ 41 ff. BImSchG in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergeben werden, wird nach Abwägung der räumlichen Situation, des Stadtbildes und wegen der begrenzten Wirksamkeit aktiven Lärmschutzes dahingehend entschieden, dass passiver Lärmschutz (Verbesserung der Schalldämmung von Außenbauteilen der betroffenen baulichen Anlagen) nach Maßgabe der vorgenannten gesetzlichen Bestimmungen und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Straßenausbaus auf Antrag der Berechtigten beim Bezirksamt Eimsbüttel durchgeführt werden soll.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der lärmtechnischen Untersuchung sollen wegen der hohen Immissionsvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie der nach einem Durchbau der Randstraße zukünftig verstärkten Immissionsbelastung keine über den Bestand hinausgehenden Wohnnutzungen an der Randstraße zugelassen werden. Deshalb wird in § 2 Nummer 2 Satz 3 festgesetzt, dass auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Mischgebiete Wohnnutzungen unzulässig sind. Zielsetzung ist es, aufgrund der geringeren Empfindlichkeit dort die nach § 6 Absatz 2 bis 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen anzusiedeln. Vorhandene Wohnnutzungen an der Randstraße können gesichert werden, da die im Orientierungsrahmen für Bestandsplanungen dargelegte Grenze von 70 dB (A) am Tag eingehalten und die Nachtwerte von 60 dB (A) nur geringfügig überschritten werden.

5.8.2 Gewerbelärm

Um die Immissionsbelastung der Wohn- und Mischgebiete aus dem Gewerbegebiet zu reduzieren, wurden folgende Einschränkungen für die Gewerbegebietsausweisung vorgenommen:

- Tankstellen sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 Sätze 1 und 2).
- Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Wohn- und Mischgebiete sind durch das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet sowie durch Verkehrslärm (Straße und Bahn) immissionsmäßig vorbelastet. Insgesamt sollen die obigen Festsetzungen gewährleisten, dass

durch das Gewerbegebiet keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung für die angrenzende Bebauung erfolgt.

Die lärmtechnische Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die an die Gewerbegebiete angrenzenden Wohn- und Mischgebiete für den Tageszeitraum im Wesentlichen eingehalten werden. Für die lauteste Nachtstunde sind jedoch Überschreitungen zu erwarten

Um insbesondere die nächtliche Ruhe gewährleisten zu können, wurde aufgrund der lärmtechnischen Untersuchung (LTU) vom März 2003 folgende Festsetzung unter § 2 Nummer 7 vorgenommen: Auf Flächen der Gewerbegebiete dürfen zur Einhaltung des für ein Wohngebiet in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zulässigen Beurteilungspegels von $L_r = 40 \text{ dB(A)}$ (allgemeine Wohngebiete) bzw. $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ (Mischgebiete) der Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) maximal 45 dB(A)/m^2 betragen.

In der LTU wurden 4 Betriebe / Bereiche gesondert betrachtet, für die ein Lärmkonflikt mit der Nachbarschaft im Vorwege nicht ausgeschlossen werden konnte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die bestehenden Betriebe die festgesetzten, flächenbezogenen Leistungspegel einhalten. Der gewerbliche Bestand wird durch diese Festsetzungen nicht gefährdet, zukünftige Investoren sollen jedoch auf die Anforderungen bezüglich nächtlicher Aktivitäten im Gewerbegebiet deutlich hingewiesen werden.

Dieses bedeutet, dass zukünftig möglichst Gewerbebetriebe ohne nächtliche Betriebszeiten angesiedelt werden sollten. Gebäudetechnische Anlagen sollen, insbesondere, wenn sie auch nachts betrieben werden, an Gebäudeseiten oder auf dem Dach so positioniert werden, dass die Eigenabschirmung des Gebäudes genutzt wird. Neue Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets sollen so angeordnet werden, dass sie schallabschirmend wirken.

Im Rahmen von Bau- und Nutzungsanträgen ist durch eine gesonderte lärmtechnische Untersuchung nachzuweisen, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschritten wird.

5.9 Fachinformationssystem Altlasten

Im Plangebiet befinden sich 8 Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten geführt werden:

Fläche 6038-023/00 MEV (Metallverarbeitung) Warnstedtstraße 2-6 HHA Betriebshof (Flurstück 4456)

Diese Fläche, die nur mit ihrem nördlichen Teil (Warnstedtstraße 6 Flurstücke 1599 / 4455) in den Grenzen des Plangebietes liegt und den HHA-Betriebshof bis auf Warnstedtstraße 6 darstellt, wurde am 28.8.1991 als altlastverdächtige Fläche eingestuft. 1992 wurde ein Mineralölkohlenwasserstoffschadensfall festgestellt, der zur Stilllegung von Tankanlagen und Einbau neuer Dieseltanks führte. Dieser Schadensfall wurde im Busdepotbereich im süd-westlichen Bereich des Grundstückes festgestellt und betrifft insoweit nicht den Flächenteil der im Plangebiet liegt. Im Bereich des sanierten Schadensfalls wurde eine Ölkontamination durch eine Spundwand sowie eine Oberflächenversiegelung gesichert. Der gesicherte Bereich wurde durch Kontrollbrunnen überprüft. Eine Schadstoffimmission in den Bereich des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

**6038-024/00 MÖL (Mineralöle) sowie ehemalige Tankstellenstandorte
6038-133/00 und 134/00, Warnstedtstraße 28-32 (Flurstück 4158)**

Die Fläche 6038-024/00 wurde am 4.1.1994 in das Altlastenhinweiskataster aufgenommen. Auf dem Betriebsgelände wurde seit ca. 1923 ein Mineralölgroßhandel betrieben. Laut Aktenlage bei der Bauprüfteilung im Ortsamt Stellingen kam es 1969 zu einem wassergefährdenden Vorfall. Ca. 9.000 Liter der Stoffe Benzin und Diesel waren aufgrund eines Defektes an den Behältern in den Untergrund ausgelaufen. Weiterhin ist aus der Bauakte zu entnehmen, dass es während des 2. Weltkrieges durch Kriegseinwirkungen zu massiven Schäden an den Gebäuden gekommen ist. 1981 stellte die Bauprüfteilung diverse entwässerungstechnische Missstände fest. Auch diese Missstände könnten zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers geführt haben. Daher wurde das Grundstück als altlastverdächtig eingestuft. Die Flächen 6038-024/00 und 6038-133/00 (als altlastverdächtig eingestuft am 18.1.1999), die im westlichen Bereich des Grundstückes liegen und auf denen Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt wurden, sind im Jahre 2000 saniert worden und werden seit dem 20.11.2002 als vollständig dekontaminiert geführt. Zu diesem Zweck wurden 2.157 t belasteter Bodenaushub ausgehoben und entsorgt. Der ehemalige Tankstellenstandort 6038-134/00 (als altlastverdächtig eingestuft am 18.1.1999), im östlichen Bereich des Grundstückes wurde im Zuge der auf dem Westteil durchgeführten Sanierung ebenfalls untersucht. Die Bohrungen erbrachten keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen, so dass diese Fläche seit dem 20.11.2002 als erledigt geführt wird. Auch eine im Zuge der Planaufstellung durchgeführte historische Erkundung erbrachte keine weiteren Hinweise auf grundwassergefährdende Vorfälle, die auf planrelevante Bodenverunreinigungen schließen lassen könnten.

6038-114/00 Eigenverbrauchstankstelle Randstraße 38-48 (Flurstück 4464)

Im nordwestlichen Bereich des Flurstückes befand sich nach den Ergebnissen einer historischen Erkundung ca. 1961 ein 5000 l fassender unterirdischer Dieseltank mit vermutlicher Kleinzapfanlage. Planrelevante Bodenverunreinigungen wurden nicht recherchiert. Dabei ist die Lage des Tanks so verzeichnet, dass er vermutlich am Rande oder innerhalb der Baugrube der im Jahre 2003 errichteten Gebäude Rändstraße 38-48 lag. Im Zuge des Aushubes der Baugrube für die Tiefgarage / Keller der Gebäude sind lokale Bodenbelastungen, für die es aus einer im Jahre 2002 durchgeführten historischen Erkundung auch keine Hinweise gibt, nicht gefunden worden.

6038-115/00 Eigenverbrauchstankstelle Gutenbergstraße 55 (Flurstück 3827)

Eine im Jahre 2002 durchgeführte historische Erkundung bestätigte eine Eigenverbrauchstankstelle auf diesem Gelände. 1984 wurde ein 10.000 l fassender oberirdischer Dieseltank mit Kleinzapfanlage errichtet. Hinweise auf grundwasser- oder bodengefährdende Vorfälle wurden im Zuge der historischen Erkundung nicht recherchiert.

6038-132/00 Eigenverbrauchstankstelle Warnstedtstraße 26 (Flurstück 4070)

Der Hinweis auf eine Eigenverbrauchstankstellennutzung hat sich nicht bestätigt. Im Rahmen einer historischen Erkundung ergaben sich weder Hinweise auf eine Eigenverbrauchstankstelle noch auf planrelevante Grundwasser- oder Bodenverunreinigungen.

Fläche 6038-124/00 Eigenverbrauchstankstelle Warnstedtstraße 26 (Flurstück 4070)

Von 1962 bis 1982 wurde auf dem Gelände eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben. Durch Befüllungsverluste während des zwanzigjährigen Betriebs und durch eine unsachgemäße Stilllegung eines Tanks, kam es wahrscheinlich zu den bei Ausschachtungsarbeiten für Einzelfundamente 1994 vorgefundenen Mineralölverunreinigungen sowie Benzinkohlenwasserstoffverunreinigungen des Bodens. Es wurde durch einen Sachverständigen Mineralölgehalte des Bodens von über 1000mg/Kg TS nachgewiesen. Darüber hinaus wurden max. Benzolkonzentrationen bis zu 1,9 mg/Kg TS ermittelt. Die sanierungsrelevante Bodenverunreinigung wurde bis Ende 1994 unter gutachterlicher Begleitung saniert. Dafür wurden 205 t benzinkohlenwasserstoff- bzw. mineralölverunreinigter Boden ausgekoffert und entsorgt.

Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist eine Sondierung durch den Kampfmittelräumdienst zu veranlassen.

5.10 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Für die das Landschafts- und Ortsbild in besonderem Maß prägenden Bäume sind in der Planzeichnung Erhaltungsgebote von Einzelbäumen festgesetzt und die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Baumschutzes festgelegt worden.

In den Wohn- und Mischgebieten sind für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll trotz baulicher Dichte eine Durchgrünung des Quartiers gewährleisten. Die Entwicklung eines bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt eine Stabilisierung des Kleinklimas. Die Pflanzqualität der Bäume gewährleistet schon nach wenigen Jahren ein visuell wahrnehmbares und bioökologisch wirksames Grünvolumen. Mit der alternativen Anpflanzverpflichtung groß- oder kleinkroniger Bäume je Flächeneinheit wird eine flexible und grundstücksspezifische Handhabung ermöglicht. Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil ökologisch wirksamer Gehölzstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsgebiet bieten, geschaffen.

In den Gewerbegebieten sind 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen; davon sind 40 v.H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Nach § 2 Nummer 14 anzupflanzende Bäume sind anzurechnen. (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung soll dazu beitragen, die gewerblich genutzten Grundstücke zu durchgrünen und trotz der möglichen hohen baulichen Dichte und Flächenversiegelung die Funktionen des Naturhaushalts zu entwickeln und zu sichern. Die nach § 2 Nummer 14 auf ebenen Stellplatzanlagen anzupflanzenden großkronigen Bäume dienen der gestalterischen Aufwertung des Erscheinungsbildes dieser Anlagen sowie deren Einbindung in das städtische Umfeld; sie stellen einen Beitrag zur

Durchgrünung der Gewerbegebiete und zur Verbesserung des Stadtbildes dar und sind daher auf die nach § 2 Nummer 15 Satz 2 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Es wird festgesetzt, dass für Baum- und Strauchanpflanzungen standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 19). Die Bestimmung, dass für die anzupflanzenden Gehölze nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen dient dem Ziel, eine stadtoökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und eine landschaftsgestalterische Einbindung der Bauvorhaben zu erreichen. Als großkronig gelten Bäume, die im ausgewachsenen Zustand eine Baumkrone von mehr als 6 m im Durchmesser ausbilden. Blühende und fruchtende Gehölze bieten einer Vielzahl von Tieren, insbesondere Insekten und Vögeln, eine Lebensgrundlage, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher unmittelbar dem Artenschutz. Eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² im Kronenbereich jedes Baumes soll eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung und damit ein nachhaltiges Wachstum gewährleisten.

Um die Funktionen langfristig zu sichern ist bestimmt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen sind, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 17).

Zum Schutz des festgesetzten Baumbestandes sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 21). Die Festsetzung dient dem Schutz erhaltenswerten Baumbestandes durch einen offenen, unverdichteten, wasserdurchlässigen und belebten Boden im Wurzelbereich und gewährleistet die dauerhafte Erhaltung von Neuanpflanzungen.

Weiterhin wird bestimmt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist (vgl. § 2 Nummer 14). Die Baumanpflanzungen tragen zur visuellen Belebung und Gliederung von Stellplatzanlagen und durch Verschattung sowie Filterung von Abgasen und Stäuben zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Zur qualitätsvollen Einbindung von Tiefgaragen wird bestimmt, dass, soweit Dächer von Tiefgaragen nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, sind sie mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. In Bereichen, in denen Bäume gepflanzt werden, muss die Schichtstärke mindestens 100 cm betragen (vgl. § 2 Nummer 13). Mit der Begrünung soll die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation, auch von Bäumen, sichergestellt werden. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus gewährleistet auch über längere Trockenperioden eine Wasserverfügbarkeit für die Vegetation.

Dächer von Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 18). Dachbegrünungen zeichnen sich durch zahlreiche positive Wirkungen aus. Sie tragen durch eine Regenwasserrückhaltung zur Siel- und Vorflutentlastung bei. Das Kleinklima und die Lufthygiene werden durch Reduzierung der Aufheizungseffekte, Staubfilterung sowie Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Dachbegrünungen tragen mit einer Be-

grünung aus Sedum-, Gras- und Krautvegetation zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei.

Fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 16). Durch diese Festsetzung sollen ungegliederte Fassaden eine gestalterische Aufwertung erfahren; sie trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

5.11 Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung sind in der Gutenbergstraße, der Warnstedtstraße und in der Randstraße bis zur Hausnummer 7 (Flurstück 1949) vorhanden. Im Zuge des Neubaufvorhabens auf dem Flurstück 4464 wurde in dem zukünftig durchgebauten Teil der Randstraße zur Erschließung der Häuser ausgehend von der Gutenbergstraße ein Schmutzwassersiel gebaut. Ein Lückenschluss bis zum Siel der Randstraße ist nicht erfolgt. Insofern wird für die Erschließung der im Mischgebiet gelegenen Flurstücke 1938, 1939 und 1940 im Falle einer Grundstücksteilung weiterer Schmutzwassersielbau erforderlich werden. Weiterer Sielneubau ist ggf. im Zuge der Herstellung weiterer Verkehrsflächen erforderlich, die der Erschließung des neu für gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flurstücks 4387 sowie des Flurstücks 2240 dienen.

Regenwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung sind in der Gutenbergstraße, der Warnstedtstraße sowie in der Randstraße bis zur Kehre vorhanden. Die Aufnahmekapazität der Regensiele für zusätzlich anfallendes Regenwasser ist eingeschränkt, für den nördlichen Teil des Plangebiets sogar ausgeschöpft. Der Bau von weiteren Regensielen ist aus diesem Grund nicht vorgesehen.

Um nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Entwässerungsanlagen zu vermeiden, ist deshalb auf dem Flurstück 4464 der Gemarkung Stellingen das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (vgl. § 2 Nummer 22).

Im Zusammenhang mit dem Neubaufvorhaben auf dem Flurstück 4464 wurde im Jahr 2001 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 16 Sondierbohrungen bis in Tiefen von 5 m bis 8 m unter Geländehöhe erstellt. Aus den Sondierprofilen wurde ersichtlich, dass unter oberflächennahen, sandigen, z.T. humosen, mit Beton- und Ziegelresten durchsetzten Auffüllungen und Mutterboden (Schichtstärke 0,5 – 2 m) zunächst bis in Tiefen zwischen 4 m und 6,5 m unter Ansatzpunkt bindige Böden anstehen, und zwar handelt es sich um Geschiebelehme und -mergel. Der Grundwasserspiegel lag unter der Erkundungstiefe. Bei zwei Sondierungen wurde in Tiefen von 2,1 m bzw. 2,2 m ein Schichtwasserspiegel erkundet, der sich in den relativ gering durchlässigen Geschiebeböden gebildet hatte. Grundsätzlich kann daher das Auftreten von Schichten- und Stauwasser auf den Geschiebeböden unter Berücksichtigung ihrer geringen Durchlässigkeitswerte nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem Flurstück 4464 wurde im Rahmen der Neubaumaßnahme eine Versickerungsanlage zur Entwässerung des Oberflächenwassers realisiert. Für die noch unbebauten Grundstücksteile der Flurstücke 1938, 1939 und 1940 stellt sich die gleiche Problematik, da bei einer Teilung keine Belegenheit an einem Regensiel besteht bzw. das Siel der Warnstedtstraße ausgelastet ist.

Deshalb wird festgesetzt, dass auf den im Mischgebiet gelegenen Grundstücksteilen der Flurstücke 1938, 1939 und 1940 der Gemarkung Stellingen die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Regensiel der Warnstedtstraße unzulässig ist (vgl. § 2 Nummer 23). Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf den noch unbebauten Teilflächen der im Mischgebiet gelegenen Flurstücke 1938, 1939 und 1940 ist auf die Problematik der Oberflächenwasserentsorgung und die dementsprechend erforderlichen besonderen Maßnahmen und Flächenbedarfe hinzuweisen. Bei Bauvorhaben muss durch jeweilige Probebohrungen und Gutachten im Einzelnen bestimmt werden, welche Maßnahmen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers in Frage kommen. Dieses sind:

- Versickerung über flächige Mulden, Rigolen, Rohre, Teiche oder punktuell angeordnete Sickerschächte (oder Kombinationssysteme).
- Rückhaltung in Zisternen mit gedrosselter Einleitung und Notüberlauf in das vorhandene Regensiel der Warnstedtstraße. Je Grundstück kann lediglich ein zusätzlich gedrosselter Niederschlagsabfluss von max 0,2 l/s eingeleitet werden. Ausnahmsweise kann auf Antrag im Einzelfall eine Einleitung in das Regensiel der Warnstedtstraße für zulässig erklärt werden, wenn eine Rückhaltung des Regenwassers nicht mehr schadlos möglich ist.

Ziel dieser Maßnahmen ist, das nicht oder gering belastete Oberflächenwasser der Dächer und befestigten Flächen über ein offenes Oberflächenentwässerungssystem zurückzuhalten, zumindest teilweise zu versickern und so eine stoßweise Belastung der Vorflut zu vermeiden.

Für den zukünftig durchgebauten Teilbereich der Randstraße ist im Rahmen des provisorischen Ausbaus die Anlage einer Entwässerungsmulde für die Oberflächenentwässerung mit einem Notüberlauf in das Regensiel der Gutenbergstraße vorgesehen. In der endgültigen Ausbauplanung der Straßenverkehrsmaßnahme ist noch festzulegen, welche Maßnahmen im Einzelnen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers der Randstraße im genannten Teilbereich in Frage kommen.

5.12 Schutz des Bodens und des Wassers

Zur Sicherung einer dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird festgesetzt:

In den Wohngebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 20 Satz 1). Durch diese Festsetzung können die durch zusätzliche Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts zu einem Teil gemindert werden. Die Herrichtung der Stellplätze soll in begrünungsfähigem Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen erfolgen, um so eine Versickerung und einen mikrobiellen Abbau möglicher Tropföle zu optimieren.

Aus Gründen eines vorsorgenden Grundwasserschutzes sind in den Gewerbegebieten und auf gewerblich genutzten Flächen der Mischgebiete Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze und Lagerplätze in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 20 Satz 2).

5.13 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.14 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht insbesondere auf den Flurstücken 1938, 1939 und 1940 sowie auf den gewerblichen Bauflächen eine bauliche Verdichtung, deren Realisierung eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Da diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ist ein Ausgleich nach § 1 Absatz 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl werden Festsetzungen getroffen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vermeiden oder mindern:

6.1 Boden

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind auf den Wohnbauflächen Geh-, Fahr- und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einer Dachbegrünung auszubilden. Auf diese Weise können verloren gegangene Bodenfunktionen wie Regenwasserspeicherung, Standort für Pflanzen und Tiere, zumindest teilweise wieder hergestellt werden.

6.2 Wasser

Die Bodenversiegelung über bauliche Nebenanlagen, z.B. ebenerdige Stellplätze ist zu minimieren. Für die Anlage von Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken der Wohnbauflächen sind wasser- und luftdurchlässige Wegebbaumaterialien zu verwenden, um so die dezentralen Versickerungsmöglichkeiten auszuschöpfen und pflanzenverfügbares Wasser anzubieten. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagswassers wird den nachteiligen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen durch Gebäudekörper und Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt und mögliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts werden wirkungsvoll gemindert.

Direkte Eingriffe in das Grund-/Stauwasserregime sind durch bauliche Maßnahmen wie Leitungsbau, Keller und Tiefgaragen nicht auszuschließen.

Aus Gründen eines vorsorgenden Grundwasserschutzes sind die Fahrwege und Stellplätze auf den gewerblich genutzten Flächen des Mischgebietes und im Gewerbegebiet nur in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.3 **Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Nach der gegenüberstellenden Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebung/-bewertung und der naturschutzfachlichen Bewertung möglicher Beeinträchtigungen im Zusammenhang der Ausweisungen des neuen Baurechts unter Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten nach dem geltenden Planrecht zeigt sich, dass schutzwürdige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Pflanzen-/Tierwelt entsteht kein Ausgleichserfordernis über die im B-Plan festgesetzten Minderungsmaßnahmen hinaus.

7. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

8. **Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne:

- Baustufenplan Stellingen Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61);
- Stellingen 40 vom 8. Juni 1983 (HmbGVBl. S.105), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S.494, 505, 506);
- Fluchtlinienplan Nummer 8 der Gemeinde Stellingen - Langenfelde von 1911 und
- Fluchtlinienplan Nummer 17 der Gemeinde Stellingen-Langenfelde vom 21. März 1922

aufgehoben.

9. **Flächen- und Kostenangaben**

9.1 **Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 148.515 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 10.589 m² (davon neu etwa 3.960 m²) und für Bahnflächen etwa 23.245 m² benötigt.

9.2 **Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben

werden. Weitere Kosten entstehen durch den Durchbau der Randstraße, die Verlegung einer LKW-Waage im zukünftig durchgebauten Teilbereich der Randstraße, ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen und den Sielbau.