

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Eidelstedt 30**

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

25.06.1997

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 2/93 vom 13. April 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 753) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Oktober 1993 und 16. August 1994 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 2065, 1994 Seite 1949) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung im Rahmen von zwei eingeschränkten Bürgerbeteiligungen nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden.

#### **2. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner 482. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

#### **3. Anlaß der Planung**

Nach Aufgabe einer gewerblichen Nutzung südlich des Rungwischs ist beabsichtigt, die freigewordene Fläche im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Senats für den Wohnungsbau zu nutzen und entsprechend auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sinnvolle Einordnung dieser neuen Wohnbaufläche in die vorhandenen Nutzungsstrukturen geschaffen werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Nördlich der Eidelstedter Dorfstraße überwiegt gewerbliche Nutzung in ein- und zweigeschossigen Gebäuden. U. a. befinden sich hier ein Autohaus mit angeschlossener Werkstatt, ein Glasereibetrieb, Läden und zahlreiche Arztpraxen.

Östlich der gewerblichen Nutzung schließt sich Wohnungsbau an. Zwischen der gewerblichen Nutzung im Süden und der Straße Rungwisch im Norden liegt das Gelände einer ehemaligen Gummiwarenfabrik. Die Betriebsgebäude und -hallen sind zwischenzeitlich abgebrochen und weitgehend abgeräumt.

Die Fläche zwischen Oortskamp und Rungwisch ist im Bereich der Holsteiner Chaussee durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet. Neben Gewerbebetrieben (Kfz-Betriebe, Werkstätten, Bauhof u. a.) sind Wohngebäude und eine Gaststätte vorhanden. Die übrige Fläche nördlich Rungwisch ist bestimmt durch reine Wohnnutzung an den Straßen Oortskamp und Wiebischenkamp überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern und an der Straße Lohhörn in Geschößwohnungsbauten.

Die Hauptverkehrsstraße Holsteiner Chaussee ist zweispurig ausgebaut. Die übrigen Straßen des Plangebiets dienen der örtlichen Erschließung. Entlang der Ostgrenze des Plangebiets verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wohngebieten und dem Eidelstedter Zentrum. Parallel zum Rungwisch verläuft der Duvenackergraben, der innerhalb des Plangebiets verrohrt ist.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Reines Wohngebiet

Entlang den Straßen Oortskamp, Wiebischenkamp und östlich der Straße Lohhörn wird reines Wohngebiet in zwei- bzw. eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Mit Ausnahme der neu geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten östlich der Straße Lohhörn entspricht diese Ausweisung weitgehend der Bestandssituation. Unter Berücksichtigung von kleinteiligem Gebäude- und Grundstücksbestand wurde durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), unterschritten. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von geäußerten Bedenken und Anregungen für die Flurstücke 1271, 1272 und 1273 eine bestandsorientierte Flächenausweisung mit zulässiger zweigeschossiger offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um auch für das Flurstück 1272 eine hintere Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Ferner wurden die von diesen Flurstücken für den Straßenausbau benötigten Flächen in ihrer Tiefe von 3 m auf 2 m reduziert, um ein sicheres

Herausfahren aus den bestehenden Kellergaragen zu gewährleisten. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt.

Westlich der Straße Lohhörn erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung. Es wird reines Wohngebiet in dreigeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen.

Für die mit geschlossener Bauweise ausgewiesene Blockrandbebauung im reinen Wohngebiet südlich der Straße Rungwisch wird abweichend von der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Überschreitung begründet sich aus der architektonisch angemessenen und standortgerechten städtebaulichen Gesamtkonzeption, die eine Intensivierung der Nutzung im Hinblick auf den zentralen Standort vorsieht, sowie aus der engen Umschließung des Mittelblocks durch die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Blockinnern. Eine Dichtereduzierung ist nicht zu vertreten, da diese Flächen Bestandteil der angestrebten städtebaulichen Gesamtlösung für das geplante Wohngebiet südlich Rungwisch sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im südöstlichen Teil des reinen Wohngebiets südlich des Rungwischs ist bisher nur auf dem Flurstück 4203 an der Eidelstedter Dorfstraße und nördlich davon auf dem Flurstück 4370 Wohnnutzung vorhanden. Auf Grund der Nähe dieser Wohnbauflächen zu der AKN-Station Eidelstedt-Ost und zum Eidelstedter Zentrum soll die Ausschöpfung bzw. Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie 0,6 und teilweise einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine standortgerechte Bebauung ermöglicht werden. Dementsprechend wird im Bereich des Rungwischs eine geschlossene Bebauung in vier- bzw. dreigeschossiger Bauweise mit jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoß ausgewiesen, die im Blockinnenbereich in eine dreigeschossige offene Bauweise übergeht. Die viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoß am Rungwisch und an der Holsteiner Chaussee wird zwingend festgesetzt, um ein städtebaulich einheitliches Gesamtkonzept südlich des Rungwischs sowie eine der Schnellbahn- und Zentrumsnähe angemessene Nutzungsdichte zu ermöglichen. Die notwendigen Unterbrechungen der Straßenrandbebauung zur Sicherung der Blockinnenerschließung über einen Straßenbügel führen zu geringfügigen Überlagerungen der Abstandsflächen zwischen den Baukörpern der Straßenrandbebauung. Dies ist im Interesse der städtebaulichen Gesamtkonzeption mit einer weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung und torähnlichen Zufahrtbereichen vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt und es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Auch die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden, so daß öffentliche Belange den Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 321, 328), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Bauordnung.

Im Frühjahr, Sommer und Herbst tritt keine Verschattung der Grundstücke nördlich des Rungwischs durch die geplante viergeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschoß auf. Geringfügige Verschattungen bei sehr niedrigem Sonnenstand stellen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität in einem Stadtgebiet dar.

Jede Art der Bebauung wird zu einem gewissen Grad zur Lärmreflexion führen. Durch den geplanten Ausbau des Rungwischs und beidseitiger Baumanpflanzungen wird einer Lärmreflexion entgegengewirkt. Insgesamt müssen die auftretenden Lärmbelastungen unter Berücksichtigung der zentralen Lage als zumutbar angesehen werden.

Für das Wohngebiet an der Eidelstedter Dorfstraße wird eine nördliche Erweiterungsmöglichkeit geschaffen. Mit Rücksicht auf den Bestand wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ohne Festsetzung einer Bauweise ausgewiesen.

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

Für die im Nahbereich der Holsteiner Chaussee gelegenen Flurstücke 4954, 4955 (am Oortskamp) sowie für das Flurstück 5536 und einen Teil des Flurstücks 4665 südlich des Rungwischs wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee erfolgt, um die Ansiedlung von Einrichtungen zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung an diesem verkehrsgünstigen Standort zu ermöglichen, einen standortgerechten Übergang von den zentralen, gewerblichen Einrichtungen zu den Wohngebieten zu gewährleisten und eine der hohen Verkehrsbelastung der Holsteiner Chaussee angepaßte Nutzung realisieren zu können.

Für die mit geschlossener Bauweise ausgewiesene Blockrandbebauung im allgemeinen Wohngebiet im Eckbereich Holsteiner Chaussee/Rungwisch ergibt sich abweichend von der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6. Diese Überschreitung begründet sich aus der architektonisch geeigneten und standortgerechten städtebaulichen Gesamtkonzeption des neuen Wohngebiets südlich Rungwisch und kann nur im Zusammenhang mit den für das reine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen gesehen werden. Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Sonstige Belange stehen nicht entgegen.

Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen werden zum Schutz der Wohnfunktion sowie der benachbarten reinen Wohngebiete vor vermehrter Belastung durch ein höheres Verkehrsaufkommen sowie durch unkontrollierbares Eindringen von Zentrumsfunktionen in die Wohngebiete Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4).

### 5.3 Mischgebiet

Nördlich der Straße Rungwisch und östlich des Eidelstedter Platzes wird jeweils eine Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Ausweisung orientiert sich am gegenwärtigen Bestand. Auf beiden Flächen herrschen gewerbliche Nutzungen vor. Wohnnutzung ist nur entlang der Holsteiner Chaussee im nennenswerten Umfang, ca. 20 Wohnungen, vorhanden.

Auf Grund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll auf den Mischgebietsflächen eine Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Bestandsvielfalt einschließlich behutsam eingebundener Wohnnutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grunde wird für die vorgesehene Straßenrandbebauung eine viergeschossige und im Übergangsbereich zu angrenzenden zweigeschossigen Wohngebieten eine dreigeschossige Bauweise ausgewiesen und die Ausschöpfung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Im Zuge der festgesetzten geschlossenen Straßenrandbebauung östlich des Eidelstedter Platzes wird ein Leitungsrecht (vgl. Ziffer 5.5) über die Ausweisung einer Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m gesichert.

In den Blockinnenbereichen soll die Bebauung mit Rücksicht auf den kleingewerblichen Bestand und die benachbarte Wohnnutzung auf eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 beschränkt werden. Dies entspricht der Bestandssituation. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt mit Rücksicht auf eine flexible Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke nicht.

Die Flurstücke 1261 (Ecke Rungwisch/Holsteiner Chaussee) und 1254 (Holsteiner Chaussee 30) sind bereits durch den geltenden Teilbebauungsplan 87 Teil 8, festgestellt am 11. Mai 1954, überplant. Diese Festsetzungen übernimmt der Bebauungsplan weitgehend. Die vorgesehene Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Holsteiner Chaussee ist in Teilbebauungsplan und Bebauungsplan identisch. Die Vorgartenfläche ist nach dem Teilbebauungsplan auf 8 m, nach dem Bebauungsplan lediglich auf 5 m festgesetzt, so daß die Grundstücksausweisung zukünftig sogar günstiger ist. Eine Minderung des Ver-

kehrswertes liegt deshalb nicht vor. Im übrigen sind Fragen der Entschädigung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Für die vorhandenen Gebäude besteht Bestandsschutz. Bei Abgang des Gebäudes auf dem Flurstück 1261 war und ist eine eigenständige und plangemäße Bebauung des kleinen Grundstücks nicht möglich. Das Gebiet wurde dementsprechend im Bebauungsplan als vorgesehenes Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet. Im Hinblick auf bereits damals beabsichtigte Erweiterungen der Straßen Holsteiner Chaussee und Rungwisch sind die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 1261 nur auf Widerruf genehmigt worden.

In den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2).

Auf Grund der Nähe zum Eidelstedter Zentrum und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Eidelstedter Platz, dem Knotenpunkt von öffentlichem Nahverkehr und Individualverkehr, wären die ausgewiesenen Mischgebietsflächen für die ausgeschlossenen Nutzungen besonders interessant. Um sicherzustellen, daß weder das vorhandene Kleingewerbe noch die benachbarte Wohnnutzung durch besonders zahlungskräftige und von der vorhandenen Nutzungsstruktur abweichende Betriebe verdrängt werden, werden Branchen und Gewerbezweige ausgeschlossen, die das stadtplanerische Ziel gefährden, die Mischgebietsflächen für kleinere nicht störende Gewerbebetriebe einzusetzen und die Wohnfunktion im Plangebiet zu stärken. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerechtfertigt und notwendig ist. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe ist infolge der günstigen verkehrlichen Erreichbarkeit der Mischgebiete auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

Der Ausschluß von Tankstellen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1) erfolgt, da diese gewerblichen Betriebe sich in ihrem Erscheinungsbild städtebaulich und architektonisch nicht in die angestrebte geschlossene Straßenrandbebauung einfügen lassen und da ein reibungsloser Betriebsablauf in dem verkehrsmäßig stark belasteten Bereich Eidelstedter Platz/Holsteiner Chaussee/Rungwisch nicht sichergestellt werden kann. Ferner ist die benachbarte Wohnnutzung vor einer zusätzlichen Luft- und Verkehrsbelastung zu schützen. Die Versorgung des Gebiets ist durch vorhandene Tankstellen an der Holsteiner Chaussee und an der Kieler Straße, nahe dem Plangebiet, gewährleistet.

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Über die Hauptverkehrsstraße Holsteiner Chaussee und die Sammel- und Anliegerstraßen Oortskamp, Wiebischenkamp, Rungwisch, Lohhörn und Eidelstedter Dorfstraße ist die bestehende Bebauung ausreichend erschlossen. Die geplante Bebauung des Blockinnenbereichs zwischen Rungwisch und Eidelstedter Dorfstraße auf den Flurstücken 4665, 4939 und 4370 erfordert jedoch zusätzliche Erschließungsflächen. Die Holsteiner Chaussee kann den durch die neue Bebauung zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen.

Der Rungwisch ist laut Stichprobe an Werktagen durchschnittlich mit 7.700 Fahrzeugbewegungen belastet (Verkehrszählung vom 2. Juni 1993). Dieses Verkehrsaufkommen sowie der zusätzliche Verkehr durch die vorgesehene Wohnungsbaumaßnahme kann über den Rungwisch abgewickelt werden. Die bestehenden Probleme im Einmündungsbereich Holsteiner Chaussee, die insbesondere zu Verkehrsspitzenzeiten auftreten, werden durch die Anlage einer zusätzlichen Linksabbiegespur sowie die Anlage öffentlicher Parkplätze im Rahmen des Straßenausbaus entschärft.

Zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Flurstücke 4665 und 4939 ist eine kombinierte Lösung von Anliegerstraße und Wohnhof vorgesehen. Vom Rungwisch aus führen zwei Stichstraßen mit separaten Gehwegen und öffentlichen Parkplätzen in die Grundstückstiefe. Diese Stichstraßen werden über einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Wohnhof in 7 m Breite miteinander verbunden, so daß größere Fahrzeuge und insbesondere Müll- und Feuerwehrfahrzeuge im Wohngebiet nicht wenden müssen.

Die rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 4370 soll über eine Stichstraße mit einem 21 m breiten Wendeplatz an die Eidelstedter Dorfstraße angebunden werden. Dazu ist es notwendig, den bestehenden und befahrbaren öffentlichen Weg um 3 m auf 8 m und im Bereich der Kehre um 16 m zu Lasten privater Grundstücke zu erweitern. Diese Straßenerweiterung dient der Sicherung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen. Die relativ geringe Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist den Eigentümern zuzumuten, da damit eine erhebliche Verbesserung der Grundstücksnutzung verbunden ist. Nur bei Realisierung dieses Straßenausbaus ist es möglich, die ausgewiesenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten umzusetzen.

Darüber hinaus verbessert der vorgesehene Straßenausbau die Anfahrbarkeit der Garagen- und Stellplatzanlage auf dem Flurstück 4203 und des Parkplatzes des östlich benachbarten Friedhofs (außerhalb des Plangebiets).

Zur schadlosen und sicheren Ableitung des Regenwassers ist in den geplanten Stichstraßen südlich des Rungwischs und nördlich der Eidelstedter Dorfstraße die Verlegung und die Verlängerung von Regenwassersielen erforderlich.

Die Straßenverkehrsfläche des Rungwischs muß zu beiden Seiten erweitert werden, um notwendigen Verkehrsbelangen Rechnung tragen zu können. Der Ausbau soll auch zur Anlage von beidseitigen Radwegen dienen, da hier zur Zeit eine Netzlücke im Hauptradverkehrsnetz besteht. Darüber hinaus ist die Anlage von Parkstreifen und das Anpflanzen bzw. die Sicherung von Bäumen beabsichtigt.

Die Verbreiterung der Straße Rungwisch ist seit langem stadt- und verkehrsplanerische Absicht. Ausgelöst durch das Wohnungsbauvorhaben südlich des Rungwischs ergibt sich jetzt die Notwendigkeit, diese schon vorgezeichneten Ausbauabsichten durchzuführen. Der Ausbau wird jedoch stufenweise im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten baulichen Verdichtung erfolgen. Die Ausbaumaßnahmen im Rungwisch sehen eine Linksabbiegespur im Einmündungsbereich der Holsteiner Chaussee vor und beschränken sich im übrigen auf die Anlage von Parkbuchten für öffentliche Stellplätze sowie getrennte Geh- und Radwege beiderseits der Straße. Die öffentlichen Stellplätze dienen der Versorgung der jeweils anliegenden Straßenseite. Sie sind notwendig, um den Stellplatzbedarf zu decken, der sich aus den vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten ergibt. Die Anlage von getrennten und ausreichend bemessenen Geh- und Radwegen ist erforderlich, um sichere Verkehrsverhältnisse auf einer stark befahrenen sowie als Schulweg und wichtige Radwegeverbindung zu Naherholungsgebieten dienenden Straße zu schaffen. Die erhaltenswerten Eichen im Straßenraum sowie die vorhandenen Grundstückszufahrten werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Das öffentliche Interesse nach einem sicheren und den Verkehrsbelangen gerecht werdenden Straßenausbau ist in diesem Fall höher zu gewichten als das Interesse der privaten Grundeigentümer nach Erhalt der Vorgartenflächen. Mit Rücksicht auf die privaten Grundeigentümer wird ein funktionsgerechter Straßenausbau vorgesehen, der hinter den Ausbauabsichten zurückbleibt. Es werden lediglich 3 m bis 4,5m der anliegenden Grundstücke beansprucht.

Im Rahmen der Ausbauplanung des Rungwischs wurde auf die besondere Situation im Bereich des Flurstücks 1261 Rücksicht genommen und eine Sonderlösung vorgesehen, die vom Bestand des vorhandenen Gebäudes ausgeht. Erst nach Abbruch des Gebäudes soll eine plangemäße Beanspruchung der Grundstücksfläche und Herrichtung als Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Eine Erweiterung der Fahrbahnen ist nicht vorgesehen. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses in der Holsteiner Chaussee soll allerdings eine zusätzliche Linksabbiegespur im Einmündungsbereich des Rungwischs eingerichtet werden, die auch für die Busse des öffentlichen Personennahverkehrs Vorteile bringt.

Ein völliger Verzicht auf Straßenerweiterungsflächen nördlich Rungwisch bzw. eine einseitige Belastung des Flurstücks 4665 südlich Rungwisch würde nicht einer gerechten Abwägung entsprechen, da der Bebauungsplan auch den Grundstücken nördlich Rungwisch eine deutlich höhere Nutzungsmöglichkeit einräumt.

Eine wichtige Wegebeziehung verläuft in Nord-Süd-Richtung an der östlichen Plangebietsgrenze. Sie verbindet die Eidelstedter Dorfstraße mit dem Rungwisch und ist mit dem südlichen Teilabschnitt ein Bestandteil der auszubauenden Stichstraße, die in die Eidelstedter Dorfstraße mündet. Diese Wegeverbindung soll aufrecht erhalten werden und wird deshalb in 5 m Breite festgesetzt.

## **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf den Flurstücken 4665 und 4939 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in 5 m Breite festgesetzt. Sie umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1). Um diese Rechte uneingeschränkt wahrnehmen zu können, sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2). Um auf die örtlichen Gegebenheiten flexibler reagieren zu können, können geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 3). Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzen die neuen öffentlichen Erschließungsflächen der Wohnbebauung südlich des Rungwischs, sichern eine neue attraktive Wegeverbindung abseits des Straßenverkehrs und ergänzen die vielbenutzte, vorhandene Nord-Süd-Wegeverbindung am östlichen Plangebietsrand in Ost-West-Richtung. Die ausgewiesenen Leitungsrechte sichern die Möglichkeit, für notwendige Versorgungsleitungen auch auf diese Trassenführung zurückgreifen zu können. Insbesondere zur Durchführung der erforderlichen Wartungsarbeiten ist die Befahrbarkeit der Fläche notwendig.

Das ausgewiesene Leitungsrecht auf dem Flurstück 4370 dient zur Sicherung der Abwasservorflut der Anlieger. Darüber hinaus liegt im Bereich des Leitungsrechts eine vorhandene unterirdische Gasleitung. Es wird deshalb in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß das festgesetzte Leitungsrecht die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung umfaßt, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, und die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Damit ist sichergestellt, daß die erforderlichen Wartungs- und Reinigungsarbeiten durchgeführt werden können.

## 5.6 Stellplätze

Um bei der geplanten baulichen Verdichtung ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen und gleichzeitig einen möglichst hohen Grünanteil zu erhalten, sind Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 1). Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (vgl. § 3 Nummer 5). Die Mindeststärke der zu überdeckenden Schicht ist die Voraussetzung für einen ausreichenden Wurzelraum und für die Entwicklung eines dauerhaften Grünvolumens.

Für die Flurstücke 4665, 1294 und 4939 südlich der Straße Rungwisch wird festgesetzt, daß Stellplätze nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung dient dem Schutz der Wohnfunktion in einem verdichteten reinen Wohngebiet und dem Freihalten eines Blockinnenbereichs von ruhendem Verkehr, um eine attraktive, mit Grün und Wasser gestaltete öffentliche Wegeverbindung zu sichern. Die Tiefgaragen können nur zu einem Teil unter den Gebäuden angeordnet werden, da notwendige Abstellräume sowie Räume zur Ver- und Entsorgung der Wohnungen in den Gebäudekellern unterzubringen sind. Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine Festsetzung der jeweiligen Tiefgaragenausfahrten am Rungwisch in die Planzeichnung aufgenommen. Hierdurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## 5.7 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Darüber hinaus werden gebietsprägende Einzelbäume durch Festsetzungen besonders geschützt und in § 3 Nummer 4 Satz 1 bestimmt, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen sind. Dabei handelt es sich um eine Buche auf dem Flurstück 1242 am Oortskamp und um Eichen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Holsteiner Chaussee und des Rungwischs. Die Buche am Oortskamp und die Eiche an der Holsteiner Chaussee sind stadtbildprägende Einzelbäume, die auf Grund ihrer Größe und Schönheit einen besonderen Wert für den Naturhaushalt und das Stadtbild darstellen und daher eines besonderen Schutzes bedürfen.

Die vier zu erhaltenden Eichen am Rungwisch sind zwischen 100 und 125 Jahren alt und verfügen je nach Standortbedingungen über entsprechend entwickelte Kronen. Die Bäume haben unter den gegebenen Bedingungen noch eine Lebenserwartung zwischen 30 und 50 Jahren. Die Wurzelräume der Eichen am Rungwisch sowie der Eiche an der Holsteiner Chaussee entsprechen etwa der Kronengröße und orientieren sich zu den unversiegelten Flächen.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind mit Ausnahme der Eiche zwischen den Straßen Lohhorn und Wiebischenkamp bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen (vgl. § 3 Nummer 4 Satz 1). Diese Ersatzpflanzverpflichtung gilt somit nicht für die Bäume Höhe Rungwisch 19, von denen einer mit einem Erhaltungsgebot belegt ist. Nach Abgang dieser Bäume ist beabsichtigt, den vorhandenen räumlich beengten Radweg auszubauen. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung waren hier zwei mit einem Erhaltungsgebot belegte Eichen vorhanden, von denen die westliche nach der öffentlichen Auslegung wegen Pilzbefalls beseitigt werden mußte. Dementsprechend wurde nach der öffentlichen Auslegung das Erhaltungsgebot aus der Planzeichnung herausgenommen; die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 3 Nummer 4 Satz 2). Auf Grund der Größe und des Standortes der betreffenden Bäume ist davon auszugehen, daß die Wurzelräume sich nicht auf die öffentlichen Flächen beschränken, sondern sich auch auf die angrenzenden privaten Grundstücke erstrecken.

Die Eichen am Rungwisch kennzeichnen den geschichtlichen Ursprung einer Wegeverbindung, die die ehemaligen Dörfer Eidelstedt und Niendorf über die freie Landschaft miteinander verband und noch heute eine wichtige Stadtteilverbindung darstellt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten markiert der Großbaumbestand am Rungwisch den Übergangsbereich zwischen dem Eidelstedter Zentrum und den landwirtschaftlich genutzten und der Naherholung dienenden Flächen des Raumes zwischen den Achsen Schnelsen-Eidelstedt und Niendorf-Lokstedt. In dieser Funktion, als Verbindungsglieder unterschiedlich genutzter Flächen, kommt den Bäumen auch eine ökologische Bedeutung zu, indem sie eine Grünverknüpfung fast bis an das Eidelstedter Zentrum heran sichern und somit einen wichtigen Beitrag zur Grünversorgung Eidelstedts leisten. Die Eichen stehen in einem geschichtlichen, städtebaulichen und ökologischen Funktionszusammenhang, der die besondere Schutzwürdigkeit begründet.

Zwischen den Wohn- und den Mischgebietsflächen südlich der Straße Rungwisch wird zur Verbesserung der Abschirmfunktion und zur Sicherung der angestrebten hohen Wohnqualität ein Streifen von insgesamt 6 m, südlich der Straße Oortskamp im Hinblick auf das bestehende Wohngebiet von 3 m für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus sind für die Wohngebietsfläche parallel zu dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie zum öffentlichen Weg im Osten Anpflanzungen für Einzelbäume ausgewiesen, um die öffentliche Wegeführung optisch zu unterstützen sowie attraktiv und einheitlich zu gestalten.

Die Flurstücke 2820 und 2821 nördlich Rungwisch und 4203 nördlich Eidelstedter Dorfstraße weisen bereits zum Schutze der reinen Wohnnutzung Grünanpflanzungen an den Grenzen zu den zukünftigen Mischgebieten auf. Um diese Anpflanzungen zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen, wird für die genannten Flurstücke in Ergänzung der Anpflanz-

verpflichtung auf der Mischgebietsfläche ein 3 m breiter Streifen zum Zwecke der Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen aufweisen (vgl. § 3 Nummer 1). Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume vermindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen der Stellplatzanlage. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild des jeweiligen Baugebiets. Die Anlage der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen zu gewährleisten; der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Um die positiven Wirkungen der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Stammumfang von mindestens 18 cm vorgeschrieben.

Um die insgesamt hohe bauliche Verdichtung im gesamten Plangebiet zu kompensieren, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 3 Nummer 5).
- Auf den Flurstücken 1266 bis 1273 sind Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen zu begrünen (vgl. § 3 Nummer 3).

## **5.8 Lärmschutz**

Die Holsteiner Chaussee ist eine Hauptverkehrsstraße und weist ebenso wie der Eidelstedter Platz eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die Auswertung einer lärmtechnischen Untersuchung von 1994 hat keine der Planung entgegenstehenden Sachverhalte ergeben. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete getroffen werden können. Aus städtebaulichen, stadtbildgestalterischen und erschließungstechnischen Gründen scheidet sowohl Veränderungen in der Trassierung der Verkehrswege als auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden - aus. Insoweit verbleiben für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Für die Bebauung entlang der Holsteiner Chaussee und des Eidelstedter Platzes wird deshalb festgesetzt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung in den allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume und in den Mischgebieten die Aufenthaltsräume den lärmabge-

wandten 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 3). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. 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 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

### **5.9 Schutz des Wasserhaushalts**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

In den Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 2). Diese Festsetzung erfolgt, um den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen.

### **5.10 Werbeanlagen**

In den Mischgebieten sind Werbeanlagen an Fassaden nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung erfolgt, um die Werbeanlagen auf das bisher übliche Maß zu beschränken und die Attraktivität der benachbarten Wohngebiete sowie die Wohnfunktion der Mischgebiete nicht zu gefährden.

### **5.11 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen**

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 3 Nummern 1 und 3 Festsetzungen nach § 6 Absatz 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 3 Nummern 2, 4 und 5 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

## **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Auf den Grundstücken zwischen Rungwisch und Eidelstedter Dorfstraße überwiegt gewerbliche Nutzung. Außer der Versiegelung durch Gebäude sind auch die Außenflächen zum Teil vollständig mit Asphalt oder Betonverbundsteinen versiegelt (Flurstücke 4188, 4463, 1297 und 5536). Pflanzenbewuchs ist nur ausnahmsweise vorhanden.

Südlich Rungwisch auf dem Flurstück 4665 und einem Teil des Flurstücks 4939 befand sich eine ehemalige Gummiwarenfabrik. Einen großen Teil des Grundstücks nahmen die Betriebshallen ein, umgeben von Asphalt- und Betonflächen. In den Randbereichen befanden sich Beete mit Baum- und Gehölzbestand. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 4939 umgab die Halle eine Rasenfläche mit Gehölzen.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets (Teil des Flurstücks 4370 und Flurstück 4203) stehen Wohngebäude mit Gartenland. Der südliche und östliche Teil des Flurstücks 4939 ist mit Grand versehen, in Randbereichen wachsen Gras und Gehölze.

Auf den Grundstücken zwischen Oortskamp und Rungwisch überwiegt Wohnnutzung: Am Lohhörn befinden sich Wohnzeilen umgeben von Rasenflächen mit altem Baumbestand. Auf den übrigen Flächen nördlich Rungwisch stehen überwiegend Einzelhäuser umgeben von Gartenland.

Daneben wird der südwestliche Bereich dieser Fläche gewerblich genutzt und ist zum großen Teil mit Asphalt und Betonverbund versiegelt.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen im Bereich des neuen Wohngebiets südlich Rungwisch und im Kehrenbereich der geplanten Erweiterung der Stichstraße im südöstlichen Plangebiet zu Eingriffen in erhaltenswerten Baumbestand. Insgesamt sind elf Birken, drei Eichen und eine Roteiche betroffen.

Für die im Zuge des Straßenausbaus zu fallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen im Rungwisch vorgesehen, die im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Die durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die durch das Wohnungsbauprojekt betroffen sind, werden durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Rahmen der Erteilung von Ausnahmegenehmigungen nach der Baumschutzverordnung auf der Wohngebietsfläche ersetzt. Ferner ist im Wohngebiet neben einer die Ost-West-Wegeachse begleitenden Baumreihe auch die Begrünung der Blockinnenhöfe und die Herrichtung einer grünen Blockmitte mit einem Wasserbecken südlich des 7 m breiten Wohnhofs vorgesehen.

Nach einer vorgenommenen Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung führen die Ausweisungen des Bebauungsplans einerseits zu einer negativen Bilanz beim Naturhaushaltsfaktor Boden und andererseits zu einer positiven Bilanz beim Naturhaushaltsfaktor Pflanzen- und Tierwelt. Die negative Bilanz beim Naturhaushaltsfaktor Boden resultiert aus einer Vergrößerung der bebaubaren Flächen im östlich der Straße Lohhörn gelegenen Teil des Plangebiets. Zum Ausgleich wird deshalb für diesen Plangebietsteil die Begrünung der Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen festgesetzt. Die positive Bilanz beim Naturhaushaltsfaktor Pflanzen- und Tierwelt ergibt sich aus der zu erwartenden rechnerischen Entsiegelung bisher stark versiegelter Grundstücke.

Die genannten Festsetzungen schöpfen die umsetzbaren Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus. Ein vollständiger Ausgleich für die im Plangebiet verlorengegangenen Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kann jedoch nicht erzielt werden. Im Rahmen der Gesamtabwägung ist dies angesichts der Wohnraumknappheit im Zusammenhang mit der Standortgunst der Flächen, den städtebaulichen Belangen gegenüber den Grünbelangen vertretbar.

## 7. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen und zwei Altstandorte. Bei einer Altlastverdachtsfläche auf den Flurstücken 4370 und 4463 im südlichen Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit Geländeänderungen, die nur in einem Trinkwasserschutzgebiet Bedeutung haben könnte und für die vorgesehene Bebauung nicht relevant ist. Die Altstandorte und die weitere Altlastverdachtsfläche befinden sich auf den Flurstücken 4665 und 4939. Sie wurden auf Grund ihres Gefährdungspotentials für das Grundwasser unabhängig von dem Wohnungsbauvorhaben untersucht und als Sanierungsfall geführt. Diese Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Auf dem genannten Gelände wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen der Bodenluft haben einen Sanierungsbedarf ergeben. Die Bodenluftsanierung wurde bereits durchgeführt.

Es wurden in zehn Bodenproben Analysen auf Mineralölkohlenwasserstoffe, chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), BTEX (einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), extrahierte (EOX) und adsorbierte (AOX) halogenierte Kohlenwasserstoffe, polychlorierte Biphenyle (PCB), Phenolindex, Schwermetalle und Arsen vorgenommen. Die Bodenprobennahme erfolgte vor der Bodenluftsanierung. Die Bodenproben sind für die Parameter BTEX, PAK, EOX, AOX, PCB, Phenolindex, Schwermetalle und Arsen unauffällig bzw. es ergibt sich kein Sanierungsbedarf. Für die Mineralölkohlenwasserstoffe ergibt sich bei einem Gehalt von bis zu 27100 mg/kg Trockensubstanz punktuell ein Sanierungsbedarf. Die chlorierten Kohlenwasserstoffe sind im Boden nachweisbar. Die vorliegenden Bodenuntersuchungen lassen an einigen Stellen einen Sanierungsbedarf erkennen.

Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahme muß eine Bodensanierung erfolgen. Eine Sanierung des Grundwassers ist eventuell ebenfalls erforderlich, kann jedoch unabhängig von dem Bauvorhaben durchgeführt werden.

Die Nutzung der betroffenen Flächen kann entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplans erfolgen.

Auf Grund einer festgestellten Verunreinigung des tieferen Grundwasserleiters wurden im Plangebiet weitere Standorte von Firmen, die Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben, untersucht. Auf den Flurstücken 1262 bis 1264 nördlich Rungwisch sowie 4188 und 4463 nördlich Eidelstedter Dorfstraße konnten keine nennenswerten Bodenluftverunreinigungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt werden. Im Boden der Flurstücke 1262 und 1263 wurden allerdings erhöhte Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalte festgestellt. Es wurde, soweit die Bebauung dies erlaubte, eine Bodensanierung (Auskoffierung) durchgeführt.

## **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und der Teilbebauungsplan 87 Teil 8 vom 11. Mai 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 399) aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 99.500 m<sup>2</sup> groß. Davon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 19.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5.000 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch zum größten Teil durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Auf den für die Erweiterung der Straße Rungwisch vorgesehenen Flächen steht auf dem Flurstück 1261 ein älteres zweigeschossiges Gebäude mit eingeschossigen Anbauten. Dieses Gebäude berherbergt zur Zeit eine Gaststätte. Es ist beabsichtigt, den Ausbau der Straße Rungwisch so vorzunehmen, daß das Gebäude erhalten bleiben kann und keine Kosten für den Erwerb und die Beseitigung des Gebäudes entstehen. Gleiches gilt sinngemäß für die Bebauung des Flurstücks 1254 an der Holsteiner Chaussee.

Kosten werden durch den Straßen-, Wege- und Sielbau entstehen.

#### **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In den als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereichen sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzuweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist.

**Begründung  
zur Änderung des Gesetzes über den  
Bebauungsplan Eidelstedt 30**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>2</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.....	3
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.1.4	Erfordernis einer Umweltprüfung .....	4
3.1.5	Baumschutz .....	4
3.1.6	Kampfmittelverdachtsflächen.....	4
3.1.7	Geplantes Wasserschutzgebiet .....	4
3.2	Planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel .....	5
3.2.2	Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Eidelstedt .....	5
3.2.3	Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen.....	5
3.2.4	Bezirkentwicklungsplanung.....	6
3.2.5	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .....	6
3.2.6	Lärmtechnische Untersuchung .....	7
3.2.7	Luftschadstoffuntersuchung.....	7
3.3	Angaben zum Bestand.....	7
3.3.1	Lage des Plangebietes .....	7
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung.....	7
3.3.3	Ver- und Entsorgung .....	8
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Art der Nutzung: Mischgebiet .....	8
4.2	Immissionsschutz.....	10
4.2.1	Lärmtechnische Untersuchung .....	10
4.2.2	Luftschadstoffuntersuchung.....	13
<b>5</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>13</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 7/08 vom 22. August 2008 (Amtl. Anz. 2008, S. 1936) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. März 2009 und 15. Juli 2011 (Amtl. Anz. 2009 S.494 und 2011 S. 1652), stattgefunden.

Die Textplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt und durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Absatz 1 Nummer 1 BauG) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30“ hervorgeht.

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

Das Änderungsgebiet liegt nördlich des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedt und umfasst die nördlich des Rungwisch im Bebauungsplan Eidelstedt 30 als Mischgebiet festgesetzten Flächen. Zum Schutz des Zentrums Eidelstedt soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt werden.

Weiterer Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 30 in diesem Teilbereich ist das in den letzten Jahren zunehmende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in gemischt genutzte Quartiere oder sonstige Arbeitsstättenflächen an nicht zentrenintegrierten Standorten. Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen diese stark verkehrsorientierten Lagen zunehmend an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbe- und Mischgebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen, hier insbesondere durch den Lebensmitteleinzelhandel, festzustellen.

Aufgrund der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb die Bodenpreise in den betroffenen Gebieten. Durch diese Verschiebung des Bodenpreisgefüges verschlechtern sich die Ansiedlungschancen insbesondere für kleinere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe in Mischgebieten, was den sukzessiven Verlust dieser ohnehin knappen, gemischten Bauflächen in innerstädtischen Lagen für diese Betriebstypen als Ansiedlungsstandort bedeutet. Aus diesem Grund soll im Änderungsgebiet auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet *Wohnbauflächen* dar. Die Straßen Eidelstedter Platz und Holsteiner Chaussee sind als *Sonstige Hauptverkehrsstraßen* dargestellt.

Darüber hinaus stellt das Beiblatt zum o. g. Flächennutzungsplan als Nachrichtliche Übernahme die Kennzeichnung der Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet dar.

##### System der zentralen Standorte im Flächennutzungsplan

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breit gefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden, neu gebauten Einkaufszentren basiert. Das Konzept der Zentrenhierarchie von großen, übergeordneten und kleineren, nachgeordneten Standorten ist gemeinsam mit dem Prinzip der Siedlungs- und Landschaftsachsen konstituierendes Element der Hamburger Stadtentwicklungsplanung. Es findet sich daher im Flächennutzungsplan als planerisches Instrument für die gesamtstädtische Entwicklung wieder. Das Eidelstedter Zentrum ist hier als Bezirksentlastungszentrum ausgewiesen.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 das Milieu *Etagenwohnen* sowie die milieuübergreifende Funktion *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* dar. Die Straßen Eidelstedter Platz und Holsteiner Chaussee sind als Milieu *Sonstige Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 den Biotopentwicklungsraum *Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)* dar. Die Straßen Eidelstedter Platz und Holsteiner Chaussee sind als Biotopentwicklungsraum *Hauptverkehrsstraßen (14e)* dargestellt.

##### **3.1.3 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Eidelstedt 30 vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 289), zuletzt geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524). Nördlich der Straße Rungwisch weist dieser im westlichen Bereich und entlang der Holsteiner Chaussee *Mischgebiet in drei- bis viergeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2)*, im rückwärtigen Bereich *Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 0,8)* aus. Östlich daran anschließend ist zwischen Rungwisch und Oortskamp *Reines Wohngebiet in ein- bis dreigeschossiger offener Bauweise (GRZ 0,3 bis 0,6, GFZ 0,6 bis 1,2)*, sowie für die beiden westlichsten Flurstücke

am Oortskamp *Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise (GRZ 0,4)* ausgewiesen.

Südlich der Straße Rungwisch ist entlang der Holsteiner Chaussee *Allgemeines Wohngebiet in zwingend viergeschossiger geschlossener Bauweise plus zwingend ein Staffelgeschoß (GRZ 0,6)* sowie *Allgemeines Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise (GRZ 0,4)* festgesetzt. Entlang des Eidelstedter Platzes ist *Mischgebiet in viergeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2)*, entlang der Eidelstedter Dorfstraße *Mischgebiet in dreigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2)*, im rückwärtigen Bereich *Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 0,8)* ausgewiesen. Die übrigen Flächen zwischen Rungwisch und Eidelstedter Dorfstraße sind als *Reine Wohngebiete in zwei- bis zwingend viergeschossiger offener und geschlossener Bauweise (GRZ 0,4 bis 0,6, teilweise GFZ 1,2), teilweise mit Staffelgeschossen*, festgesetzt.

In den Übergangsbereichen zwischen Misch- und Wohngebieten sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt.

### **3.1.4 Erfordernis einer Umweltprüfung**

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

### **3.1.5 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich 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).

### **3.1.6 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.

### **3.1.7 Geplantes Wasserschutzgebiet**

Das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 30 liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Eidelstedt / Stellingen - Schutzzone III. Das Wasserschutzgebiet ist derzeit noch nicht räumlich festgesetzt, jedoch können sich aus einer künftigen Festlegung Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben, Dadurch können zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung erforderlich werden. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme ist nicht auszuschließen, dass

Kosten der Erfüllung der dann geltenden Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen.

## **3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel**

Am 16. Dezember 2010 wurde das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel durch die Bezirksversammlung beschlossen. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der bezirksspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes im Bezirk Eimsbüttel. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurde untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das bezirkliche Zentrenkonzept als auch für das Nahversorgungskonzept erarbeitet.

Aufgrund des förmlichen Beschlusses durch die Bezirksversammlung des Bezirks Eimsbüttel ist das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen. Somit sind die Ergebnisse und Zielformulierungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes Eimsbüttel bei der Abwägung der Inhalte der Planänderung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.2.2 Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Eidelstedt**

Für das Zentrum wurde von 2006 bis 2007 mit einer Projektgruppe aus Geschäftsleuten, Akteuren vor Ort und Politikvertretern gemeinsam ein städtebauliches Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums Eidelstedt erarbeitet (Attraktivitätssteigerung Stadtteilzentrum Eidelstedt, Mai 2007).

Im Rahmen des Gutachtens zur Attraktivitätssteigerung des Eidelstedter Zentrums wurde auch eine Einzelhandelsexpertise erstellt (Einzelhandelsexpertise Stadtteilzentrum Eidelstedt, City Concult, November 2006) die ausdrücklich auf das Risiko verweist, dass das Zentrum bei erhöhter Kundenmobilität durch Discounter- und/ oder Fachmarktstandorte an Ausfallstraßen weiter geschwächt werden könnte. Diesen Tendenzen gilt es planungsrechtlich entgegen zu wirken.

Derzeit gibt es Bestrebungen, das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt durch Modernisierung des Eidelstedt-Centers sowie dessen Erweiterung um rd. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu stärken und den Standort nachhaltig wettbewerbsfähig zu halten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Umsetzung dieses Erweiterungsvorhabens zu schaffen, befindet sich derzeit der Bebauungsplan *Eidelstedt 71* in Aufstellung.

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

Der Programmplan-Entwurf Eidelstedt von 1978 (mit Fortschreibungen bis 1987) stellt für das Plangebiet bis zum Oortskamp *Gewerbe für Nahversorgung (GFZ 0,8)* dar. Für den öst-

lich daran anschließenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eidelstedt 30 zwischen Rungwisch und Oortskamp ist *Reines Wohngebiet (GFZ 0,4)* dargestellt.

Außerhalb des Änderungsgebietes, im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eidelstedt 30 zwischen Eidelstedter Dorfstraße und Rungwisch, stellt der Programmplan überwiegend *Gewerbegebiet (GFZ 1,0)* dar. Für einen ca. 30 m breiten Streifen entlang des Eidelstedter Platzes ist *Kerngebiet (GFZ 1,4)* dargestellt. Im südöstlichen Bereich ist für das Flurstück 4203 *Reines Wohngebiet (GFZ 0,7)* dargestellt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eidelstedt 30 ist im Programmplan zwischen Eidelstedter Dorfstraße und Oortskamp eine *Fußwegverbindung* dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 liegt mit Entfernungen zwischen 300 und 600 m im Einzugsbereich der Schnellbahnstation (AKN).

### **3.2.4 Bezirksentwicklungsplanung**

Die Bezirksentwicklungsplanung (BEP) Eimsbüttel legt verschiedene Leitziele für die bezirkliche Entwicklung fest, von denen mit Blick auf die Inhalte der Planänderung insbesondere folgende Ziele von Bedeutung sind:

1. Sicherung und Stärkung der Zentren
2. Wirtschaftsstandort Eimsbüttel stärken und profilieren

Zur Sicherung und Stärkung der Zentren sind ergänzend folgende Leitprojekte formuliert:

- Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums Eidelstedt (siehe auch 3.2.2),
- Vorbereitung für ein Business Improvement District (BID) Osterstraße,
- Neue Mitte Stellingen: Entwicklung einer zentralen Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistung am südlichen Sportplatzring und
- Schnelsen-Süd Center: Entwicklung einer familienfreundlichen Nahversorgung.

### **3.2.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten**

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten ist innerhalb des Plangebietes für das Grundstück Holsteiner Chaussee 32 – 34 die Fläche mit der AHKF Nummer 6042-102/00 verzeichnet.

Holsteiner Chaussee 32 – 34 Spezifizierung keine - AHKF-Nr 6042-102/00

Aus der Historie sind für das Grundstück von 1965 bis 1975 die Nutzung durch eine Tankstelle, ab 1975 die Autohilfe Meyer und ab 1980 Werkstatt und Lagerräume für Feinmechanik und Werkzeugbau bekannt. Die Erdtanks der Tankstelle wurden 1975 ausgebaut.

Ausgehend von diesem Sachstand ist die Fläche im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten aus Sicht der Boden- und Grundwasserschutzes als erledigt eingestuft. Eine Kennzeichnung als Fläche die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist somit nicht erforderlich.

Für zukünftige Baumaßnahmen sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

Aufgrund der o.g. Nutzung ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen zumindest punktuell Böden angetroffen werden, die nicht als unbelasteter Bodenaushub entsorgt werden können und bei der Entsorgung zu Mehrkosten führen.

Für sensibel genutzte Bereiche wie z.B. Kinderspielflächen oder Hausgärten ist sicher zu stellen, dass der Oberboden keine Prüfwertüberschreitungen gemäß Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) aufweist. Bei Baumaßnahmen ist daher entweder eine Oberbodenuntersuchung durchzuführen oder ein Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag (Mächtigkeit mindestens 0,35 m) vorzunehmen.

### **3.2.6 Lärmtechnische Untersuchung**

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung im Gebiet der Planänderung mit den vorhandenen und prognostizierten Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm wurde im Juni 2009 eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt.

### **3.2.7 Luftschadstoffuntersuchung**

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den vorhandenen und prognostizierten Luftschadstoffbelastungen wurde im November 2010 eine Luftschadstoffuntersuchung erarbeitet.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Eidelstedt 30 liegt im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Eidelstedt (Ortsteilnummer 320) und wird im Westen durch die Holsteiner Chaussee, im Norden durch den Oortskamp, im Osten durch den Wiebischenkamp und im Süden durch die Eidelstedter Dorfstraße begrenzt.

Das Änderungsgebiet umfasst den Teilbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 zwischen der Straße Holsteiner Chaussee, der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 6304, der Nordgrenze des Flurstücks 1264, der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2667 der Gemarkung Eidelstedt und der Straße Rungwisch.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 zu entnehmen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Im Planänderungsgebiet befinden sich entlang der Holsteiner Chaussee ein- bis dreigeschossige Wohngebäude, eine Kfz-Werkstatt, ein Gebrauchtwagenhandel, ein Handwerksbetrieb sowie, rückwärtig, ein Werkzeugbaubetrieb. Entlang des Rungwisch ist ein größeres Wohnungsbauvorhaben genehmigt, das die Errichtung von Geschoss- sowie Reihenhauswohnungen vorsieht. Es befindet sich derzeit in Realisierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 befinden sich außerhalb des Änderungsbereichs entlang der Holsteiner Chaussee und am Eidelstedter Platz u.a. Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. In den oberen Geschossen sowie im

rückwärtigen Bereich des Eidelstedter Platzes sind Arztpraxen, eine Krankengymnastikpraxis sowie ein Einzelhandelsbetrieb vorhanden.

In der Eidelstedter Dorfstraße 7 sind ein Glasereibetrieb sowie ein großflächiger Kfz-Betrieb mit Kundenzentrum, Service, Gebrauch- und Neuwagenhandel ansässig. Auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 befinden sich ein- bis viergeschossige Wohngebäude.

### **3.3.3 Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdisch an. Sie sind von den Planungen nicht betroffen. Im Einzelnen handelt es sich um Leitungen der Medien Gas, Wasserversorgung, Regen- und Schmutzwasser sowie Elektrizität. In der Holsteiner Chaussee und im Rungwisch befinden sich Hochdruck- sowie Niederdruckleitungen zur Gasversorgung.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Art der Nutzung: Mischgebiet**

Übergeordnetes planerisches Ziel ist, das benachbarte Zentrum Eidelstedt langfristig zu sichern und zu stärken und deshalb die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in dem Mischgebiet des Planänderungsbereiches zu beschränken.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel grenzt den zentralen Versorgungsbereich des B2-Zentrums Eidelstedter Platz ab und definiert die Hauptlage des Einzelhandels um das Eidelstedt Center, die Nebenlagen des Einzelhandels im Bereich der Lohkampstraße und den funktionalen Ergänzungsbereich um den Eidelstedter Platz. Ferner werden für das Zentrum Eidelstedter Platz Handlungsempfehlungen gegeben.

Die Sicherung und die Weiterentwicklung der bestehenden Zentren zu ermöglichen ist die Aufgabe des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Eimsbüttel. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment grundsätzlich in den Zentren (i. S. v. zentralen Versorgungsbereichen) angesiedelt sein. Damit können die Zentren in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine räumliche Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote und ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber den Zentren sowie die potenzielle Gefährdung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verhindert.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen groß- als auch kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ebenso primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen lediglich zur Behebung identifizierter Ausstattungsdefizite verfolgt werden. Da die umgebenden Stadtteile sowie das Plangebiet im Bestand bereits über eine gute Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten verfügen, besteht kein Bedarf zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Da das Planänderungsgebiet des Bebauungsplans Eidelstedt 30 in nördlicher Richtung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, gilt es somit zum Schutz und zur Weiterentwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Eidelstedter Platz sowie basierend auf den städtebaulichen Grundsätzen zur gesamtbezirklichen Steuerung des Einzelhandels, Betriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten planungsrechtlich auszuschließen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen ebenso nicht an dem Standort zulässig sein, sondern an den gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel empfohlenen Sonderstandorten angesiedelt werden. Hierdurch sollen Angebote kundenfreundlich räumlich gebündelt, einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für Produktions- und Handwerksbetriebe entgegengewirkt und eine mögliche (schleichende) Nutzungsveränderung durch Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen soll ausnahmsweise der Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zugelassen werden, weil unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen Handwerksbetriebe Möglichkeiten benötigen, in einem nachrangigen Umfang Güter, die mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen, auszustellen und auch zu verkaufen. Jedoch sind diese Verkaufsstellen nur zulässig, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb gegeben ist und nicht mehr als 20% der überbauten Fläche der Betriebsgebäude als Verkaufsfläche in Anspruch genommen wird. Hierdurch werden eine deutliche Unterordnung zum Hauptbetrieb sowie die Nachrangigkeit des Einzelhandels gegenüber dem Handwerk oder dem Gewerbe gewährleistet.

Auf Grund der geringen Flächengröße des Planänderungsgebietes von ca. 1,4 ha und des Wohnanteiles im Mischgebiet, ist auch bei einer Bündelung dieser nachrangigen Handelsnutzungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe eine strukturelle Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Insofern kann die Möglichkeit der Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe mit nachrangigen Einzelhandelsnutzungen hingenommen werden.

Aus den oben beschriebenen Gründen wird für das Gebiet der Planänderung im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 folgende Nummer 9 angefügt, in der unter 9.1 folgendes gilt:

*„Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche nicht mehr als 20 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche beträgt.“*

## 4.2 Immissionsschutz

### 4.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung im Gebiet der Planänderung mit den vorhandenen und prognostizierten Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm wurde im Juni 2009 eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt.

An der Holsteiner Chaussee werden die Schallpegel (tags < 64 dB(A) und nachts < 54 dB(A)) der 16. BImSchV für Mischgebiete durch den Verkehrslärm teils deutlich überschritten. So liegen beispielsweise die Pegel an dem Wohngebäude Holsteiner Chaussee 30 tags bei ca. 70 dB(A) und nachts bei ca. 63 dB(A). Ähnlich sieht es bei dem Gebäude Holsteiner Straße 22 aus. An der Fassade des Gebäudes Rungwisch 9, das sich in einer Entfernung von ca. 100 m zur Holsteiner Chaussee befindet, werden die Schallpegel (tags < 64 dB(A) und nachts < 54 dB(A)) der 16. BImSchV für Mischgebiete durch den Verkehrslärm eingehalten.

An den lärmzugewandten Seiten der Gebäude an der Holsteiner Chaussee ist mit Werten oberhalb 70 dB(A) tags/ 60 dB(AB) teilweise eine Belastungssituation gegeben, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. In den rückwärtigen Bereichen werden die Pegel von 54 dB(A) durchgängig eingehalten.

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen von der Holsteiner Chaussee wie Lärmschutzwände, eine Untertunnelung o.ä., scheiden aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen der Stadtbildgestaltung in diesem Umfeld aus. Eine geänderte Trassenführung der Holsteiner Chaussee oder die Umlenkung der Verkehre zur Minderung der Verkehrsbelastung ist auf Grund der Hauptverkehrsstraßenfunktion ebenfalls nicht vertretbar.

Vor dem Hintergrund der bestehenden hohen Tag- und Nachtbelastung durch den Straßenverkehrslärm insbesondere der Holsteiner Chaussee sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um in der Planumsetzung künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Aus diesen Gründen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung über passive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm sichergestellt. Diese gelten sowohl für die stark belasteten Bereiche entlang der Holsteiner Chaussee sowie für den Bereich entlang des Rungwisch, in dem laut Schallschutzuntersuchung die relevanten Werte der 16. BImSchV eingehalten werden. Sie zielen vor allem auf die Einhaltung der nach aktueller Rechtsprechung geltenden Werte der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ab. Ihre Anwendung wird durch den Hamburger Leitfaden Lärm sichergestellt, der entsprechende Regelungen zur planungsrechtlichen Umsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorsieht. Für Wohnnutzungen in lärmbelasteten Bereichen wird der Lärmschutz über die Festsetzung einer geeigneten Grundrissgestaltung erreicht, die die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern zu der lärmabgewandten Gebäudeseite vorsieht. Unempfindlichere Räume wie Küchen, Bäder, Abstellräume oder Flure hingegen, sollen zu den lärmzugewandten Seiten orientiert werden. Verbleibende Aufenthaltsräume, die zur Lärmquelle ausgerichtet sind, müssen darüber hinaus passiv geschützt werden.

Aus diesem Grund wird für das Gebiet entlang des Rungwisch im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 Nummer 9 angefügt, in der unter 9.2 folgendes gilt:

*„Entlang des Rungwisch sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Für den Bereich an der Holsteiner Chaussee werden aufgrund der erhöhten Belastung weitere, verschärfte Regelungen getroffen. Da hier laut Schallschutzuntersuchung auch Werte von über 70 dB(A) tags auftreten, werden zusätzliche Regelungen zum baulichen Schallschutz an den lärmzugewandten Seiten getroffen. Dazu gehören u.a. verglaste Loggien oder Wintergärten. Zusätzlich sind in dem belasteten Bereich an der Holsteiner Chaussee die Außenbereiche der schützenswerten Wohnnutzungen, wie etwa Balkone, Terrassen oder Loggien, zu schützen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die hier maßgeblichen Tagpegel von 65 dB(A) durch bauliche Maßnahmen eingehalten werden.

Aus diesem Grund wird im Änderungsgebiet für den Bereich entlang der Holsteiner Chaussee im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 Nummer 9 angefügt, in der unter 9.4 die Festsetzung des § 2 Nummer 3 wie folgt ersetzt wird:

*„Entlang der Holsteiner Chaussee sind Schlafräume 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.*

*Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

Darüber hinaus gilt für das Gebiet der Planänderung auch ein Lärmschutz für Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen. Mit dieser Regelung, die ebenfalls eine Grundrissorientierung fordert, sollen gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Falls eine solche Orientierung nicht möglich ist, müssen die Aufenthaltsräume ebenfalls passiv geschützt werden.

Aus diesem Grund wird für das Gebiet entlang des Rungwisch im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 Nummer 9 angefügt, in der unter 9.3 folgendes gilt:

*„Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den 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.“*

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden auf Baugenehmigungsebene regelhaft hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz für Außenbauteile von Gebäuden, z.B. Wände oder Fenster, gestellt. Diese hohen Ausbaustandards gelten auch für Vorhaben unterhalb der für eine potenzielle Gesundheitsgefährdung maßgeblichen Schwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A). Sie sind im Bauordnungsrecht verankert und ihre Einhaltung gilt unabhängig von planungsrechtlich getroffenen Lärmschutzfestsetzungen.

Maßgabe für diese 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 ist die als technische Baubestimmung – Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 281, 1993, S. 2121) eingeführte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Hiernach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Mindestschallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt sowohl bei Neubebauungen als auch bei Lärmsanierungen im Bestand (siehe hierzu auch weiter unten „Lärmsanierung im Bestand“). In der DIN 4109 werden konkrete Werte und Maße als technische Regeln für den passiven Schallschutz baulicher Anlagen benannt, die für Gebäude einzuhalten sind. Sie sind baurechtlich als Anforderungs- und Bewertungsgrundlage allgemein verbindlich.

### **Lärmsanierung im Bestand**

Auch für bestehende Gebäude im Gebiet der Planänderung an der Holsteiner Chaussee ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzustreben, wengleich 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 Leitfaden Lärm ist in Bestandsgebieten an Hauptverkehrsstraßen ggf. die Durchführung einer Lärmsanierung erforderlich.

Die Beurteilung hierfür richtet sich nach § 42 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV und der 24. BImSchV. Für die im Sanierungsfalle zu erreichenden Lärmpegelwerte ist ebenfalls die DIN 4109 als Maßgabe für das Erreichen eines Mindestschallschutzes auch für Bestandsbebauung einschlägig.

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 Lärminderungskonzeptes 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 Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da der Lärmsanierungsstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

#### **4.2.2 Luftschadstoffuntersuchung**

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den vorhandenen und prognostizierten Luftschadstoffbelastungen wurde im Herbst 2010 ein Gutachten vorgelegt. Beurteilungsgrundlage ist die 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV). Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte (Mittelwert eines Kalenderjahres) für NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>), PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) und PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>) (jeweils Summe aus städtischer Hintergrundbelastung und Zusatzbelastung aus dem Straßenverkehr) für das Bezugsjahr 2010, die Nullvariante (2015) und die Planvariante (2015) eingehalten.

Auch der Stundenmittelgrenzwert für NO<sub>2</sub> (200µg/m<sup>3</sup> bei max. 18 Überschreitungen im Kalenderjahr) und der Tagesmittelimmissionsgrenzwert für PM<sub>10</sub> (50 µg/m<sup>3</sup> bei max. 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr) werden eingehalten. (Abschätzung aus den Jahresmittelwerten und der Anzahl an Überschreitungen an Hamburger Messstationen).

Ergänzend wird auf die zu Grunde gelegten Berechnungsparameter verwiesen. Den Berechnungen liegen Verkehrsbelastungsprognosen unter Berücksichtigung der Verkehrssteigerungen durch die Ansiedlung von Möbel Höffner zu Grunde sowie auch eine abweichend von der Festsetzung im Plangebiet beidseitig geschlossene Bebauung der Holsteiner Chaussee. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind aus der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen führt.

### **5 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,3 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Mischgebietes oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

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