

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
Stellingen 63 / Eidelstedt 70**

Feststellung

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
3.1.3	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden	4
3.1.4	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.1.5	Geplantes Wasserschutzgebiet	4
3.1.6	Bestehende Bebauungspläne	5
3.1.7	Baumschutz	5
<b>3.2</b>	<b>Planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>5</b>
3.2.1	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel	5
3.2.2	Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Eidelstedt	5
3.2.3	Programmplanung	6
3.2.4	Thematischer Entwicklungsplan "2. Grüner Ring" - Freiraumverbundsystem	6
3.2.5	Fachtechnische Untersuchungen	6
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
4.1.1	Allgemeines	11
4.1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens	11
4.1.3	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums	12
<b>4.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Schutzgut Luft	12
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	16
4.2.3	Schutzgut Boden	18
4.2.4	Schutzgut Wasser	19
4.2.5	Schutzgut Klima	20
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	21
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	23
4.2.8	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	24
4.2.9	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	25
4.2.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungs-Alternativen)	28
<b>4.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>29</b>
4.3.1	Kenntnislücken bei der Umweltprüfung	29
4.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	29
<b>4.4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>29</b>
<b>4.5</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>31</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>31</b>
<b>5.2</b>	<b>Sondergebiet</b>	<b>33</b>
<b>5.3</b>	<b>Gewerbegebiet</b>	<b>46</b>
<b>5.4</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>51</b>
<b>5.5</b>	<b>Gehrechte</b>	<b>52</b>
<b>5.6</b>	<b>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses</b>	<b>54</b>
<b>5.7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>54</b>
<b>5.7</b>	<b>Wasserfläche</b>	<b>54</b>
<b>5.8</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>55</b>
<b>5.9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>55</b>
<b>5.10</b>	<b>Städtebauliches Erhaltungsgebot</b>	<b>59</b>

<b>5.11</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b>	<b>60</b>
5.11.1	Baum- und Landschaftsschutz .....	60
5.11.2	Begrünungsmaßnahmen .....	61
5.11.3	Gewässer- und Bodenschutz.....	65
<b>5.12</b>	<b>Bahnanlagen .....</b>	<b>66</b>
<b>5.13</b>	<b>Fachinformationssystem Bodenschutz /Altlasten .....</b>	<b>66</b>
<b>5.14</b>	<b>Geplantes Wasserschutzgebiet.....</b>	<b>73</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Fachplanung .....</b>	<b>74</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>74</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>74</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/07 vom 9. August 2007 (Amtl. Anz. S. 1914) eingeleitet. Mit Änderung vom 23. Dezember 2008 (Amtl. Anz. S. 238) wurde das Plangebiet erweitert. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. November 2007 und 24. Mai 2011 (Amtl. Anz. S. 2910 und S. 1270) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Stellingen 63 / Eidelstedt 70 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in ausgewiesenen Außen-, Gewerbe- und Industriegebieten differenziert neu regeln und begrenzen, um das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt und die geplante „Neue Mitte Stellingen“ entsprechend ihren Funktionen im Hamburgischen Zentrensystem zu schützen. Zuwächse von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sollen begrenzt und Gewerbeflächen für produzierende oder andere Gewerbebetriebe gesichert werden. Zudem sollen im Abschnitt des Plangebietes eine Qualitätsverbesserung des Düngelau-Grünzugs und Aufwertung der Freiraumverbundfunktionen des „2. Grünen Ringes“ erreicht werden.

Die übrigen Nutzungen sollen in Ihren Ausweisungen den heutigen Erfordernissen angepasst werden. Dabei sollen auch die Vorgaben des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen in den baulich verdichteten Bereichen Berücksichtigung finden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 123. Änderung stellt für den südlich der Güterumgebungsbahn liegenden Bereich des Plangebiets gewerbliche Bauflächen sowie einen Grünzug entlang der Düngelau und fortgesetzt Richtung Westen am Fuß des Dammes der Güterumgebungsbahn dar. Der Bereich nördlich der Güterumgebungsbahn ist als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Die Kieler Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße, die Güterumgebungsbahn als Bahntrasse hervorgehoben.

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet mit Ausnahme des nördlichen Randbereichs in der Fluglärmschutzzone 2 als Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburgs (Bereich 2) dar.

Sowohl entlang der Kieler Straße als auch des westlichen Teilbereichs des Plangebiets verläuft jeweils eine 200 m breite Richtfunktrasse. Daraus erfolgt eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 111 m bzw. 91 m über NN (über Normal-Null; Geländehöhen im Bestand: etwa 15 m bis 21 m über NN). Ferner geht aus dem Beiblatt zum Flächennutzungsplan hervor, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines in Planung befindlichen Wasserschutzgebiets befindet. Ferner ist die das Plangebiet querende Freileitung (110 kV) dargestellt.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 106. Änderung stellt südlich der Güterumgebungsbahn die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie „Parkanlage“, „Gewässerlandschaft“ und „Dauerkleingärten“ dar. Nördlich der Güterumgebungsbahn sind die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“, „Parkanlage“, „Gewässerlandschaft“ und „Kleingärten“ dargestellt. Die Kieler Straße ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ und die Güterumgebungsbahn als Milieu „Gleisanlage oberirdisch“ dargestellt.

Die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und der Vermerk „Wasserschutzgebiet, geplant“ gelten für den gesamten Planbereich. Der Düngelau-Grünzug ist als Bestandteil des „2. Grünen Ringes“ dargestellt. Im östlichen Abschnitt Kronsaalsweg ist am Rand des Plangebietes eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Die Karte für den Arten- und Biotopschutz stellt entsprechend der Darstellung im Landschaftsprogramm südlich der Güterumgebungsbahn die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) sowie „Kleingärten“ (10b) und „Parkanlage“ (10a) sowie „Stillgewässer“ (4) dar. Im Bereich der Düngelau ist ein Verbindungsbiotop „Verbindung von Biotoptypen der Bäche und Graben“ dargestellt. Für den Bereich nördlich der Güterumgebungsbahn gilt die Darstellung als „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Kleingärten“ (10b), „sonstige Grünanlage“ (10e), „Übrige Fließgewässer“ (3a) sowie als „Parkanlage“ (10a) mit der überlagernden Darstellung als Verbindungsbiotop „Verbindung von Biotoptypen der Bäche und Graben“. Die Kieler Straße ist als „Hauptverkehrsstraße“ (14 e) dargestellt und die Güterumgebungsbahn als Biotopentwicklungsraum „Gleisanlagen“ (14d) dargestellt.

### 3.1.3 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten geführt werden:

- Altlast 6040-004/02 Metallgießerei Kronsaalsweg 45 Flurstück 777
- Altlast 6040-059/00 Gewerbehof Kielerstr. 571
- Altlast 6040-106/00 Schrottplatz, Autowrackplatz Kieler Str. 595
- Altlastverdächtige Fläche 6040-057/00 Herstellung von Speiseölen und Nahrungsfetten Kieler Straße 557
- Altlastverdächtige Fläche 6040-058/00 Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka Kieler Straße 545-555
- Altlastverdächtige Fläche 6040-049/00 Mineralöllagerung (mittelständische Betriebe) Kronsaalsweg 55
- Fläche 6040-004/01 Verfüllung oder Aufhöhung ohne Hinweis auf schädliche Verunreinigungen -Regenrückhaltebecken Kronsaalsweg-
- Fläche 6040-256/00 Bollweg
- Kleingartenverein 343 Bollweg
- Kleingartenverein 335 „Morgenpracht“

Die aufgeführten Flächen sind in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet (siehe hierzu auch Ziffer 5.13).

### 3.1.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Eine Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass für das Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

### 3.1.5 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Die Schutzgebietsausweisung soll allerdings erst nach weiterer Absenkung der bestehenden Grundwasserbelastung erfolgen.

### 3.1.6 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich südlich der Güterumgehungsbahn gilt der Bebauungsplan Stellingen 5 vom 14. März 1966, geändert durch Gesetz am 13.11.1987 (HmbGVBl. S. 204). Der Bebauungsplan setzt an der Kieler Straße ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,5, einer Traufhöhenbegrenzung von 12,0 m bei einer Dreigeschossigkeit sowie im südlichen Bereich des Plangebiets ein reines Wohngebiet mit Baukörperausweisung, höchstens dreigeschossiger Bebauung bei geschlossener Bauweise fest. Beidseitig des Düngelau-Grünzugs weist der Bebauungsplan Stellingen 5 Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7, einer BMZ von 7,0 und einer Traufhöhenbegrenzung von 22 m über Gelände aus. Gemäß der Bebauungsplanänderung von 1987 (nur Textänderung) sind in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen südlich der Bahntrasse zentrenschädigende Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1500 m<sup>2</sup> unzulässig.

Am Kronsaaalweg im Verlauf der Düngelau sind Versorgungsflächen für ein Rückhaltebecken festgesetzt, daran anschließend entlang der Düngelau und fortgesetzt Richtung Westen am Fuß des Dammes der Güterumgehungsbahn ist unüberbaubare Grünfläche ausgewiesen. Ferner sind vorhandene Gleisanlagen festgesetzt.

Für den Bereich nördlich der Güterumgehungsbahn gilt der Baustufenplan Stellingen – Langenfelde, erneut festgestellt am 14. Januar 1955. Der Baustufenplan weist für diesen Bereich Außengebiet aus.

### 3.1.7 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie 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).

## 3.2 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 wurden 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 Bezirkes Eimsbüttel ist das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen. Somit sind die Ergebnisse und Zielformulierungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes Eimsbüttel in den Abwägungsprozess bei der Planaufstellung einzustellen.

### 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, November 2006) die ausdrücklich auf das Risiko verweist, dass das Zentrum bei erhöhter Kundenmobilität durch Discounter- und/ oder Fachmarktstandorte an Ausfallstraßen wei-

ter geschwächt werden könnte. Diesen Tendenzen gilt es planungsrechtlich entgegen zu wirken.

Derzeit gibt es Bestrebungen, das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz durch Modernisierung des Eidelstedt-Centers sowie einer nachfragegerechten Erweiterung um rund 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Standort nachhaltig zu stärken. Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Umsetzung dieses Erweiterungsvorhabens zu schaffen, befindet sich der Bebauungsplan *Eidelstedt 71* in Aufstellung.

### 3.2.3 Programmplanung

Der Programmplan für Stellingen (Entwurfsfassung vom Februar 1978) stellt die Baugebiete entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 5 dar. Im Zuge der Düngelau wird eine Fußwegeverbindung dargestellt. Diese Verbindung wurde durch die Planungen für den „2. Grünen Ring“ aufgegriffen und bestätigt.

### 3.2.4 Thematischer Entwicklungsplan „2. Grüner Ring“ - Freiraumverbundsystem

Die im Plangebiet vorhandenen bzw. festgesetzten Grünflächen sind Bestandteil des Thematischen Entwicklungsplans „2. Grüner Ring“ – Freiraumverbundsystem. Das Freiraumverbundsystem ist das flächendeckende Freiraumkonzept für Hamburg. Mit dem thematischen Entwicklungsplan „2. Grüner Ring“ wird das Landschaftsprogramm konkretisiert.

### 3.2.5 Fachtechnische Untersuchungen

Für das Plangebiet wurde ab Dezember 2007 eine flächendeckende Nutzungs-, Biotop- und Baumkartierung mit Nachkartierungen bis Ende November 2008 vorgenommen und in einer zusammenfassenden landschaftsplanerischen Grundlagenkarte im Maßstab 1:1.000 aufbereitet.

Im April 2008 wurde eine landschaftsplanerische Untersuchung zum „2. Grünen Ring“ im Grenzbereich Stellingen-Eidelstedt (Fachkarten und Erläuterungstext) durchgeführt.

Für das Plangebiet wurde im September 2008 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde der Verkehrslärm, der auf die bestehende Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets einwirkt, eingeschätzt. Ferner wurde die für die im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets angrenzende Wohnnutzung zumutbare Gewerbelärmbelastung ermittelt, um eine Immissionskontingentierung für die im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbebebietsflächen vornehmen zu können.

In den Jahren 1984, 1986, 1988, 1989, 1990, 2002, 2003, 2005, 2007 bis 2010 wurden Untersuchungen und Messungen zu Bodenbelastungen im Plangebiet vorgenommen. Bodenluftmessungen erfolgten für Teilflächen des Plangebiets in den Jahren 1986 und 1988 (näheres siehe Ziffer 5.13).

Kenntnisse zu Grundwasserbelastungen konnten bei Untersuchungen der Phase I und II im laufenden Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebiets Stellingen in den Jahren 2003 bis 2005 gewonnen werden.

Im April 2010 wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Belastung mit Luftschadstoffen für die Nutzungen entlang der Kieler Straße vorgelegt.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet umfasst etwa 20 ha. Es befindet sich im Grenzbereich der Stadtteile Stellingen und Eidelstedt im Bezirk Eimsbüttel, etwa 1 km vom Eidelstedter Zentrum entfernt.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der baulichen Nutzung durch die Trasse der Güterumgehungsbahn in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt.

#### Baulich genutzte Flächen nördlich der Güterumgehungsbahn:

Im Bereich nördlich der Güterumgehungsbahn befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude mit einer Geschossfläche von etwa 1.300 m<sup>2</sup> ein Lebensmitteldiscounter (Flurstück 4459) mit zur Kieler Straße vorgelagerter Stellplatzanlage. Der rückwärtige, aufgehöhte Grundstücksbereich des Flurstücks 4459 westlich des Gebäudes ist baulich ungenutzt und dient als begrünte Ausgleichsfläche. Hier befindet sich ein privates Regenrückhalte-Schachtbauwerk. Ein schmaler Grundstücksstreifen südlich angrenzend (Bestandteil des Bahn-Flurstücks 3995) ist auf ganzer Länge parallel zum Bahndamm abgezäunt und mit einer Gartenlaube bestanden, die Fläche wird offenbar gelegentlich als Grabeland genutzt.

Das nördlich angrenzende Grundstück Kieler Straße 595 (Flurstück 4460) wird durch eine Kfz-Werkstatt genutzt. Hierauf befinden sich zwei Werkstattgebäude. Der Bereich zwischen Bahndamm und Düngelau-Grünzug ist bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad von etwa 70 % geprägt.

#### Baulich genutzte Flächen südlich der Güterumgehungsbahn:

Im südlich der Güterumgehungsbahn liegenden Bereich des Plangebiets befinden sich im Wesentlichen gewerblich genutzte Bauflächen, die durch den Düngelau-Grünzug gegliedert sind. Der gewerblich genutzte Bereich ist bereits durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad von durchschnittlich 92 % geprägt, wobei die Versiegelung im Gewerbegebiet „(A)“ und „(B)“ zwischen Düngelau-Grünzug und Kieler Straße etwa 81 % und im Sondergebiet 94 % sowie im Gewerbegebiet „(C)“ zwischen Düngelau-Grünzug und Kronsaalsweg etwa 98 % erreicht hat.

Im westlichen Bereich des Plangebiets, auf den Grundstücken Kronsaalsweg 19 – 25 befindet sich ein Holzfachgeschäft mit zum Kronsaalsweg hin orientierten Außenverkaufsflächen und Stellplätzen im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes. Nach Angaben des Betriebs sind 80 % der Kunden gewerblich tätig gegenüber 20 % privater Kundschaft. Die räumlichen Grenzen zwischen Groß- und Einzelhandel sind fließend. Im Einzelhandelsfachmarkt kaufen zu etwa 50 % gewerbliche Unternehmen ein, während in den Großhandelshallen auch Artikel für Privatkunden zugänglich sind. Eine Zuschnittwerkstatt schneidet für Handwerker und Privatkunden. Im Einzelhandel wird nur eine Frequenz von durchschnittlich 140 Kunden am Tag erreicht. Ein sog. zentrenrelevantes Sortiment wird nicht geführt. Das Unternehmen verkauft auch im Zubehörbereich nur Artikel, die sowohl für die Holzbearbeitung als auch Holzverarbeitung gebraucht werden und verfügt lediglich über ein schmales Warensortiment.

Östlich neben dem Handelsbetrieb befindet sich auf gleichem Betriebsgelände der zum Unternehmen gehörende Verpackungsbetrieb. Das Betriebsgelände wird durch großflächige, hallenartige ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Im südöstlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet sich zudem ein Wohnhaus (Kronsaalsweg 27, Flurstück 779). Das zweigeschossige Gebäude steht jedoch nicht mehr im Kontext betrieblicher Anforderungen und wird durch nicht zum Betrieb gehörende Dritte bewohnt.

Im weiteren Verlauf des Kronsaalsweg 29 bis 55 sind eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen vorhanden, darunter u.a. ein Großhandelsbetrieb, Handwerksbetriebe, Betriebe des Baugewerbes, ein Gerüstbauunternehmen, eine LKW-Werkstatt und untergeordnet auch Büronutzungen. Ein Verkauf an Endverbraucher ist dort im Bestand jedoch nicht anzutreffen. Am Kronsaalsweg (Hausnummer 51) befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets ein weiteres ehemals für Betriebsangehörige errichtetes Einfamilienhaus, das ebenfalls bewohnt wird.



Ansonsten ist die Bebauungsstruktur im gesamten Gewerbegebiet gebietstypisch durch profane, teilweise flächenmäßig größere Zweckbauten (Geschossflächen um 3.000 m<sup>2</sup>) geprägt.

Im Eckbereich Kronsaaßweg/Kieler Straße (Flurstück 763) sind vier dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 48 Wohneinheiten vorhanden, die in den 1960er Jahren als zusammenhängende Wohnanlage konzipiert wurden. Die Wohnanlage wird durch einen Garagenhof ergänzt. Auf dem angrenzenden Flurstück 764 befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus und auf dem Flurstück 766 ein vermutlich bereits Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenes zweigeschossiges Wohngebäude. Der Versiegelungsgrad ist in diesem Bereich mit etwa 30 % eher gering.

Auf den Flurstücken 768 und 769 an der Kieler Straße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Angrenzend an diese Flurstücke liegt das Gelände des „Stelling Hof“. Konkret befinden sich dort

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gastronomiebetriebe,
- Handwerksbetriebe (u.a. Glasbläserei),
- eine Spielhalle,
- ein kommerziell betriebener Indoorspielplatz für Kinder,
- ein Fitnessstudio,
- eine sog. „Soccerhalle“,
- Dienstleistungsbetriebe und
- untergeordnet auch eine Wohnnutzung.

Auf dem Gelände des „Stelling Hof“ hat sich eine vielfältige Einzelhandelsagglomeration gebildet. Neben den Handelsbetrieben sind dort als zweite Hauptnutzung großflächige Sport- und Trainingsanlagen sowie ein Indoorspielplatz zu finden. Mit zusätzlich umfangreichem Stellplatzangebot spricht diese Agglomeration Kunden aus den gesamten Stadtteilen Stellingen und Eidelstedt und auch darüber hinaus an. Somit kommt dem „Stelling Hof“ auch eine Nahversorgungsfunktion der umliegenden Gebiete zu. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel legt den Stelling Hof sowie die umliegenden Gebiete als Sonderstandort fest. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem „Stelling Hof“ um ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO, da hier eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe gegeben ist, die ein breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten und diese ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Freizeitangebote abdeckt und einzelne Betriebe aus der Sicht des Kunden durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation aufeinander bezogen erscheinen. Die Verkaufsfläche beträgt etwa 6.700 m<sup>2</sup>. Es kann davon ausgegangen werden, dass frei werdende Flächen unter Berücksichtigung der ansässigen Betriebe neu vermietet werden, um die Stabilität des „Stelling Hof“ als Einheit zu stärken. Ferner erfolgt eine gemeinsame Außendarstellung der Betriebe als „*Stelling Hof*“ mit Hinweisschildern im Eingangsbereich der Agglomeration. Auch die gemeinschaftliche Stellplatzflächen sowie die Eigentumsverhältnisse (die Flächen befinden sich in einheitlichem Eigentum / Erbpacht) unterstreichen die Funktion des „Stelling Hof“ als Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO.

Am nordwestlichen Rand des „Stelling Hof“ befinden sich zur Kleingartenanlage hin eine Böschung und ein größerer Erdwall aus abgeschobenem Mutterboden. Ein schmaler Grundstücksstreifen nordöstlich an den „Stelling Hof“ angrenzend (Bestandteil des Bahn-Flurstücks 3995) ist mit einer Gartenlaube bestanden, die Fläche wird offenbar gelegentlich als Grabeland genutzt.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des „Stelling Hof“ ist durch ehemals für gewerbliche Zwecke geplante Mehrzweckgebäude geprägt und hat in Teilen provisorischen Charakter. Dieses wird auch deutlich durch entsprechende Umzugsabsichten vorhandener Nutzer auf angrenzende Grundstücke bzw. durch die Planung von Ersatzgebäuden auf dem Gelände des „Stelling Hof“ bis hin zu Überlegungen zu völliger Neukonzeption. Hervorzuheben ist

jedoch die sog. „Stelling Villa“. Hierbei handelt es sich um ein direkt an der Kieler Straße liegendes ehemals dem Wohnen dienendes zweigeschossiges Gebäude, das für das Gesamtgelände und darüber hinaus (Kieler Straße/Wördemanns Weg) eine prägende Wirkung entfaltet (siehe Ziffer 5.10).

#### Düngelau-Grünzug

Nördlich bzw. westlich der Flurstücke 4459 und 4460 befindet sich der nördliche Abschnitt des Düngelau-Grünzugs. Dieser ist Bestandteil des „2. Grünen Ringes“, der nach Süden in Richtung Volkspark führt und an den östlich des Plangebiets gelegenen Sola-Bona-Park anschließt. Der Bachlauf Düngelau ist in einem längeren Abschnitt verrohrt, der offene Abschnitt ist beengt. Innerhalb des Plangebiets wird durch den Bahndamm eine direkte Wegeführung des Fuß- und Radwegs im Verlauf des Grünzugs unterbunden, da zwischen Kieler Straße und Bollweg eine Quermöglichkeit des Dammes nicht besteht. Für Fußgänger entlang des Düngelau-Grünzugs beträgt der Umweg über die Unterführung des Bollwegs etwa 450 m. Als Teil des „2. Grünen Ringes“ liegt nördlich der Güterumgehungsbahn der „Kleingartenpark Teinstücken“ (mit 39 Parzellen des Kleingartenvereins Teinstücken e.V.) mit zwei Zugängen vom Bollweg und je einem von der Straße Teinstücken und der Kieler Straße.

Südlich der Güterumgehungsbahn sorgt der Düngelau-Grünzug mit der zu einem Rückhaltebecken (Flurstück 780) aufgeweiteten Düngelau für eine Gliederung des Gewerbegebiets. Ein Fußweg führt vorbei an dem westlichen Rand des Gewässers zu den im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen Dauerkleingärten (Kleingartenverein 335 Morgenpracht e.V.) mit 24 Parzellen des Vereins „Gartenfreunde Morgenpracht von 1912 e.V.“, die sich im allgemeinen Grundvermögen der FHH befinden. Der Verlauf der Düngelau wird nur an dem Regenrückhaltebecken erkennbar. Im weiteren Verlauf des Grünzugs ist die Düngelau verrohrt. Die Verrohrung verläuft nördlich des Rückhaltebeckens unterhalb des westlichen Bereichs des Flurstücks 773 (entlang der westlichen Grenze des sog. „Stelling Hof“, siehe unten) und unterquert den Bahndamm.

#### Erschließung

Das Plangebiet wird über den Bollweg, den Kronsaalsweg und die Kieler Straße erschlossen. Der Kronsaalsweg und die Kieler Straße weisen beidseitig einen begleitenden Baumbestand auf, der südöstlich der „Stelling Villa“ zu charakteristischen Baumgruppen verdichtet ist. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Buslinien 4, 39, 183, 281 und 283. Die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle „Eidelstedt“ kann je nach Startpunkt im Plangebiet in fünf bis zehn Minuten Fußweg erreicht werden.

Die Güterumgehungsbahn verläuft in Hochlage auf einem mit dichten Gehölzen bewachsenen Bahndamm, die Kieler Straße und der Bollweg werden mittels Bahnbrücken gequert.

#### Immissionen

Das Plangebiet ist erheblich mit Straßenverkehrs-, Bahn- und Gewerbelärm belastet. Zudem wirkt auf das Plangebiet (allerdings in einem zu den anderen Lärmquellen untergeordneten Maß) Fluglärm ein.

### Leitungstrassen

Über das Plangebiet verläuft parallel zum Bahndamm eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) mit drei Mast-Standorten im Plangebiet. Hiervon zweigt nordwestlich des Rückhaltebeckens eine weitere Freileitung nach Süden ab. Entlang der westlichen Grenze des „Stellinger Hofes“ verlaufen eine Schmutzwasserleitung und (als Regenwassersiel) die verrohrte Düngelau. Die parallel verlaufenden Leitungen sind im Bebauungsplan maßstabsbedingt durch ein gemeinsames Symbol gekennzeichnet.

Ferner befinden sich im Plangebiet die Netzstationen 92 und 4870 auf dem Flurstück 3993, eine weitere Netzstation mit der Nummer 570 auf dem Flurstück 777 sowie die Kundenstation 80764 auf dem Flurstück 5138. Die Leitungen zu diesen Stationen sind im Bebauungsplan jeweils gekennzeichnet, sofern sie sich auf Privatgrund befinden. Die zur Kundenstation führende Leitung auf dem Flurstück 5138 wird ebenfalls gekennzeichnet, da die Beschädigung dieser Leitung einen Ausfall der Stromversorgung in der näheren Nachbarschaft zur Folge hätte.

Auf dem Grundstück Kronsaa Weg 45 (Flurstück 777) ist eine 16 bar Hochdruck-Gasleitung verlegt worden. Diese Leitung stellt ein Gefährdungspotential dar und befindet sich in einem Bereich, in dem Nebenanlagen ausgeschlossen sind und wird daher ebenfalls gekennzeichnet.

### Bestand im engeren Umfeld des Plangebietes:

In südwestlicher und südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Gewerbegebietsflächen. Dabei sind die südlich angrenzenden Bereiche durch einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt sowie ein achtgeschossiges Bürohochhaus mit Parkhaus geprägt. Westlich schließen beidseitig des Bahndamms Kleingartenanlagen und nordwestlich zweigeschossige Reihenhäuser und viergeschossige Wohngebäude an. Östlich des Plangebiets, jenseits der Kieler Straße, dominiert eine Wohnnutzung, die durch einige gewerbliche Nutzungen (eine Tankstelle auf dem Grundstück Kieler Straße 560, ein Gewerbehof auf dem Grundstück Kieler Straße 570 sowie ein gewerbliches Tenniscenter auf dem Grundstück Kieler Straße 572) ergänzt wird. Die Wohnnutzung befindet sich sowohl in bis zu fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten und kleineren zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern als auch in Einfamilienhäusern. Auch nördlich des Plangebiets dominiert eine Wohnnutzung, die entlang des Düngelau-Grünzugs mit Erschließung über die Straße Teinstücken in viergeschossigem Geschosswohnungsbau und in zweigeschossigen Reihenhäusern untergebracht ist.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die Fachuntersuchungen sind in Ziffer 3.2.3 aufgeführt, weitere Datengrundlagen des Umweltberichts sind bei der jeweiligen Schutzgut-Betrachtung aufgeführt.

### **4.1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens**

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 200.000 m<sup>2</sup>. Eine Darstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Ziffer 2. Die getroffenen Festsetzungen insbesondere auch zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich negativer umweltrelevanter Auswirkungen des Bebauungsplanes bzw. zur Verbesserung der Umweltsituation in Bezug auf den hohen Versiegelungsgrad und die geringe Durchgrünung des Sondergebiets und der Gewerbegebiete sind in Ziffer 5 begründet.

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Einkaufen“, Gewerbegebiete und ein allgemeines Wohngebiet aus. In dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten dürfen bis zu 80 vom Hundert der Baugebietsfläche (dies entspricht etwa 92.000 m<sup>2</sup>) versiegelt werden. Im allgemeinen Wohngebiet ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung von § 19 Absatz 4 BauNVO dürfen somit 60 vom Hundert der Baugebietsfläche (folglich etwa 5.250 m<sup>2</sup>) versiegelt werden. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO in den Baugebieten als Höchstmaß festsetzbare Geschossflächenzahl ist mit Ausnahme des ausgewiesenen Sondergebiets jeweils ausgeschöpft worden.

Innerhalb der Baugebiete kommt es weitgehend zu einer bestandskonformen planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Nutzungen. Die überbaubaren Flächen sind überwiegend als Baufelder ausgewiesen. Lediglich im Sondergebiet ist ein erhaltenswertes Gebäude durch eine Baukörperfestsetzung gesichert worden. Die Gebäudehöhe wird in den Baugebieten mit Ausnahme des mit „(C)“ bezeichneten Gewerbegebiets, wo innerhalb der überbaubaren Flächen überwiegend eine Gebäudehöhe von 40 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 20 m über Gelände) zulässig ist sowie des östlichen Bereichs des Sondergebiets, wo eine Gebäudehöhe bis zu 33,5 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 16 m über Gelände) zugelassen wird, auf maximal 32 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m über Gelände) begrenzt. Für das Sondergebiet und die Gewerbegebiete sind für den Nachtzeitraum und teilweise auch für den Tagzeitraum Emissionskontingente festgesetzt worden. Das Sondergebiet wird zusätzlich mit zwei Wegerechten zur Aufwertung der Wegebeziehung entlang des „2. Grünen Ringes“ (Wegerecht in Nord-Süd-Richtung) sowie zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Quartiers für den Fußgängerverkehr (Wegerecht in Ost-West-Richtung) belastet.

Zudem setzt das Plangebiet öffentliche und private Grünflächen, sowie eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses fest. Bei den öffentlichen Grünflächen (Flurstücke 6, 3046, 3045 teilweise, 3987 und 780 teilw.) handelt es sich um zwei dem Bestand in etwa entsprechende Parkanlagen der Freien und Hansestadt Hamburg, bei den privaten Grünflächen (Flurstücke 3045, 1650, 5139, 5943 - 5947) überwiegend um zwei bestehende Kleingartenflächen. Bei der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses handelt es sich um ein vorhandenes Regenrückhaltebecken einschließlich seines Uferbereichs.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme der Kieler Straße weitgehend bestandskonform planungsrechtlich gesichert worden. Für die Kieler Straße ist gegenüber der Bestandssituation sowie der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung teilweise eine Verbreiterung festgesetzt. Zulasten des Grundstücks Kieler Straße 543 (Flurstück 766) wird im Bebauungsplan lediglich abweichend vom Bestand, nicht jedoch abweichend vom bestehenden Planrecht, zwecks Begradigung der Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche zusätzlich ausgewiesen.

Die vorgesehene Fläche für die Renaturierung der Düngelau nördlich der Güterumgebungsbahn ist als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Insbesondere sind entlang der Kieler Straße Gebote zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt worden. Die Verordnung enthält textliche Festsetzungen für die Begrünung der Baugrundstücke.

#### 4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums

Allgemeine Angaben zum Standort sind in Ziffer 3 dargelegt.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen durch Lärmimmissionen.

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplans handelt es sich weitgehend um bestandsorientierte Festsetzungen, d.h. durch den Bebauungsplan kommt es nicht zu Abweichungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum in den Baugebieten vorhandenen Bestand. Vielmehr sind im Vergleich zur Bestandssituation in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Lärm-Kontingentierung, Begrünung der Baugrundstücke, Renaturierung der Düngelau und Verbesserung der Freiraumverbundfunktionen eher positive umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der aktuelle Ist-Zustand der Flächen herangezogen. Beurteilungsgrundlagen der Eingriffsregelung sind für den Bereich südlich des Bahndamms der plan- bzw. baurechtlich zulässige Entwicklungszustand auf Basis des Bebauungsplanes Stellungen 5 und für den Bereich nördlich des Bahndamms die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage des § 34 BauGB.

### **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Schutzgut Luft**

##### **Bestandsaufnahme**

##### **Luftbelastung**

Aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung auf der Kieler Straße (DTV 26.000 Kfz/24h) und der nicht unbeträchtlichen Verkehrsbelastung auf dem Kronsaalsweg (DTV 8.440 Kfz/24h) mit hier überdurchschnittlich hohem Lkw-Anteil (20 %) muss im Plangebiet von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung ausgegangen werden. Im Rahmen eines Gutachtens wurde die Gesamtbelastung am höchst belasteten Immissionsort an der Straßenseite des östlichen Wohngebäudes im allgemeinen Wohngebiet betrachtet. Der Immissions-Jahreswert im Ist-Zustand 2010 der Gesamtbelastung für NO<sub>2</sub> überschreitet hier mit 42 µg/m<sup>3</sup> den Grenzwert der der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) von 40 µg/m<sup>3</sup>. Legt man die Emissionsfaktoren für das Jahr 2025 zu Grunde, kann zukünftig eine Einhaltung des Grenzwertes für NO<sub>2</sub> erwartet werden. Dies lässt auch im Hinblick auf den Immissions-Stundenwert von NO<sub>2</sub> für das Jahr 2025 erwarten, dass keine unzulässigen Überschreitungen auftreten werden. Dies gilt trotz Überschreitung des Immissionsjahreswerts auch für den Ist-Zustand, denn an den Hamburger Verkehrsstationen mit Belastungswerten von bis zu 71 µg/m<sup>3</sup> treten keine unzulässigen Überschreitungen des Immissions-Stundenwerts auf. Daher ist es wahrscheinlich, dass auch im Plangebiet der entsprechende Grenzwert von 210 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.

Die Immissions-Jahreswerte der Gesamtbelastung für PM10 und PM2,5 halten die Grenz- bzw. Zielwerte für den Ist-Zustand 2010 als auch für den erwarteten Zustand 2025 ein. Die Wahrscheinlichkeit, dass es im Ist-Zustand zu mehr als 35 Überschreitungen des Grenzwertes der 39. BImSchV für den Immissions-Tageswert kommt, liegt bei 60% und für den erwarteten Zustand 2025 bei lediglich 2,5 %.

Im Hinblick auf die Schadstoffbelastung kann innerhalb des Plangebiets generell in Folge der geplanten Überdeckung der Bundesautobahn A 7 perspektivisch mit einer Verbesserung der lufthygienischen Situation gerechnet werden.

### **Lärmbelastung**

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken erhebliche Lärmimmissionen ein. So wirkt Verkehrslärm in erheblichem Maße sowohl von der im östlichen Bereich des Plangebiets verlaufenden Kieler Straße, vom Kronsaalsweg, als auch von der durch das Plangebiet verlaufenden Güterumgehungsbahn ein.

Im allgemeinen Wohngebiet mit seiner gegenüber Lärmbelastungen sensiblen Nutzung ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm an der Kieler Straße nahe der Einmündung Kronsaalsweg in Höhe des 2. Obergeschosses. Sie betragen dort bis zu 71/64 dB(A) tags/nachts. Die niedrigsten Beurteilungspegel ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet am Gebäude Kronsaalsweg 59 mit 58/51 dB(A) tags/nachts. Maßgebliche Lärmquelle ist insbesondere die Kieler Straße, im Südwesten aber auch der Kronsaalsweg. Dagegen spielt die BAB A 7 nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Das Plangebiet ist zudem durch Gewerbelärm vorbelastet. Diese Vorbelastung ergibt sich nicht nur durch die Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets, sondern auch durch benachbarte gewerblich genutzte Flächen.

Ferner besteht eine Fluglärmbelastung durch die Lage im An- und Abflugsektor des Flughafens Hamburg. Weite Bereiche des Plangebiets befinden sich im äußeren Randbereich des Fluglärmschutzbereichs 2 des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Die äußere Abgrenzung dieses Lärmschutzbereichs erfolgt durch die Linie des  $Leq_{(3)}$  60 dB(A) in Verbindung mit dem Spitzenpegel 76 dB(A).

Einer Belastung durch Bahnlärm sind insbesondere die im Plangebiet befindlichen Kleingartenflächen ausgesetzt. Relevant ist für diese Nutzung lediglich die tagsüber bestehende Lärmbelastung. Diese liegt im Nahbereich der Bahntrasse bei maximal 64 dB(A) und nimmt mit zunehmendem Abstand von der Trasse auf etwa 57 dB(A) ab und liegt folglich insgesamt unterhalb der Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

### **Licht**

Das Umfeld des Plangebiets ist in der Bestandssituation durch die Straßenbeleuchtung und die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer Aufhellung betroffen, die jedoch der üblichen Lichtbelastung in dicht besiedelten Bereichen entspricht. Eine zusätzliche Aufhellung erfolgt jedoch durch einige Werbeanlagen des „Stellinger Hof“ und die auch nächtlich ausgeleuchtete Tankstelle an der Kieler Straße östlich des Plangebiets (Kieler Straße 560).

### **Freiraumverbund- und Erholungsfunktionen:**

Entlang der Kieler Straße besteht in Folge der Verkehrsbelastung eine nur geringe Wohnqualität. Für Fußgänger und Radfahrer stellt der breite, mit nur wenigen Querungsmöglichkeiten versehene Straßenraum eine erhebliche Barriere dar. Eine fußgängerfreundliche kleinteilige Gliederung der Baugebiete durch öffentliche Fuß- und Radwege besteht nicht. Das Plangebiet wird jedoch entlang des Düngelau-Grünzugs von einer überörtlichen Geh- und Radwegeverbindung gequert. Der Düngelau-Grünzug gilt als benutzerfreundliche Grünverbindung und ist Bestandteil des „2. Grünen Ringes“. Die Wegeführung kann allerdings im Bereich des Bahndamms nur unter Inkaufnahme eines Umwegs durch die Kleingartenanlagen und über die Bollweg erfolgen. Daher wird die Bahntrasse als Barriere empfunden.

Weitere Defizite im Wegeverlauf bestehen im Querungsbereich Kronsaalsweg (Wegeversatz, ungesicherte Straßenquerung bei erhöhtem Lkw-Verkehr), im Querungsbereich Kieler Straße / Sola-Bona-Park (ungesicherte Straßenquerung bei sehr hohem Verkehrsaufkommen) sowie im nördlichen Wegeabschnitt bis zur Kieler Straße (durch Wohnungsneubau und Gewerbehallen sehr eingegrenzter Erlebnisraum, Düngelau verrohrt, Wegefläche zeitweise staunass). Die Geräusche eines Sägestaub-Gebläses im Außenraum des Holzfachmark-

tes können am unmittelbar nördlich angrenzenden Spazierweg entlang der Kleingartenanlage zeitweise als störend empfunden werden.

Im östlichen Abschnitt des Kronsaalswegs endet südlich des Allgemeinen Wohngebietes eine Grünverbindung, die Richtung Süden an den Düngelau-Grünzug anbindet und gemäß Darstellung des Landschaftsprogramms als Grüne Wegeverbindung am Kronsaalsweg Richtung Nordosten über die Kieler Straße (Ampel-gesicherter Übergang) zum Rahlsweg führt.

Erholungsfunktionen bieten im Plangebiet der Düngelau-Grünzug (Spaziergang, straßenunabhängige Fuß- und Radwegestrecke) sowie die Kleingartenanlagen mit etwa 65 Parzellen.

### **Erschütterung**

Durch die Güterumgehungsbahn ist entlang der Bahntrasse von Erschütterungen auszugehen.

### **Elektromagnetische Strahlung**

Im Bereich der Kleingärten sowie der gewerblich genutzten Flächen verlaufen 110kV Hochspannungsleitungen, von denen elektromagnetische Strahlungen ausgehen.

### **Versorgungssituation:**

Für das Quartier ist aufgrund des Einzelhandelsbesatzes des Plangebiets und der Nähe zum Eidelstedter Zentrum eine überdurchschnittlich gute Nahversorgungssituation gegeben.

## Umweltauswirkungen der Planung

### **Luftbelastung**

Durch die Planung werden die vorhandenen baulichen Nutzungen weitgehend planungsrechtlich gesichert. Einzelhandelsbetriebe, die im überdurchschnittlichen Maße einen zusätzlichen Verkehr und damit einhergehend eine Zunahme der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung erwarten lassen, werden in den Gewerbegebieten teilweise ausgeschlossen oder nur als Ausnahme zugelassen. Im Sondergebiet kann jedoch gegenüber der Bestandssituation eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung erfolgen, so dass diesbezüglich in der Summe weder mit positiven noch mit negativen Folgen für die Luftbelastung zu rechnen ist. Durch den Bebauungsplan kommt es daher unmittelbar zu keiner Zunahme der Luftbelastung durch zusätzliche Emittenten. Mittelbar kann es jedoch zu einer Erhöhung der Schadstoffkonzentration entlang der Straßenverkehrsflächen kommen, wenn die straßenbegleitende Bebauung geschlossen ausgeführt wird, wie in den Gewerbegebieten zulässig und aus Gründen des Lärmschutzes im allgemeinen Wohngebiet zwingend vorgeschrieben. Bezogen auf den Ist-Zustand wäre eine Verschlechterung der Immissionssituation durch beispielsweise einen Lückenschluss der Wohngebäude am Kronsaalsweg vor dem Hintergrund der Immissionswerte problematisch. Für den im Jahr 2025 zu erwartenden Zustand kann jedoch die Einhaltung der Immissions-Jahreswerte der 39. BImSchV auch bei einer für die Immissionssituation ungünstigen geschlossenen Bebauung im Kronsaalsweg unter Zugrundelegung der für diesen Zeitpunkt anzusetzenden Emissionsfaktoren erwartet werden.

### **Lärmbelastung**

#### Verkehrslärm

Mit einer Zunahme des Verkehrslärms ist in Folge der Planung nicht zu rechnen (siehe oben).

#### Gewerbelärm

Aufgrund der Gemengelagensituation unterlagen die im Plangebiet und dessen Umfeld befindlichen Nutzungen bereits in der Vergangenheit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, d.h. die im Quartier ansässigen Gewerbebetriebe konnten nicht in dem Maß emittieren, wie sie dies an anderer Stelle angesichts ihrer Lage in einem ausgewiesenen Gewerbe- oder sogar Industriegebiet hätten tun dürfen. Die Gewerbebetriebe waren bereits in der Vergangenheit durch die in der TA Lärm definierten Immissionsrichtwerte betrieblich eingeschränkt. Zu immissionsschutzrechtlichen Auflagen mit dem Ziel der Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte kommt es jedoch erst im konkreten Konfliktfall. Es ist davon auszugehen, dass den Gewerbetreibenden teilweise nicht bewusst war, dass sie trotz ihrer Lage im Ge-

werbe- oder Industriegebiet nicht in dem der Baugebietskategorie entsprechenden Maße Lärm emittieren dürfen. Insbesondere bei Betrieben, deren Flächen im bislang bestehenden Bebauungsplan Stellingen 5 noch als Industriegebiet ausgewiesen waren, kann nicht davon ausgegangen werden, dass dort ein Bewusstsein dafür vorhanden war, dass Lärm nur im begrenzten Umfang emittiert werden darf und eine Industriegebietsnutzung aufgrund der Immissionsrichtwerte der TA Lärm faktisch auch bislang nicht zulässig war.

Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass es unmittelbar durch die Planung weder zu einer Zunahme noch zu einer Minderung der Gewerbelärmbelastung kommt, da unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen die Nutzungsmöglichkeiten gewerblich nutzbarer Grundstücke weder eingeschränkt noch ausgeweitet werden. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden jedoch die bereits vorhandenen Restriktionen in der Nutzbarkeit der Gewerbeflächen erstmalig transparent gemacht und abschließend bereits auf Grundlage des Bebauungsplans definiert, was der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm förderlich sein dürfte. Potentiell werden die Emissionskontingente sogar leicht erhöht, da in den Gewerbegebieten nach Osten bzw. Süden potentiell mehr emittiert werden darf, da dort nunmehr ein allgemeines anstatt reines Wohngebiet ausgewiesen wird.

### **Licht**

Da keine wesentliche Verkehrszunahme in Folge der Planung zu erwarten ist und die Kieler Straße bereits im Bestand durch gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Werbeanlagen geprägt wird, ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans keine relevante Zunahme der Lichtbelastung zu erwarten.

### **Freiraumverbund- und Erholungsfunktionen:**

In Folge der Planung werden die Voraussetzungen für eine umwegfreie Wegeführung im Bereich des Düngelau-Grünzugs mit unterirdischer Querung des Bahndamms sowie eine Ost-West-Wegeverbindung für Fußgänger zwischen Kieler Straße und Düngelau-Grünzug südlich des Bahndamms über das Gelände des „Stellinger Hofes“ geschaffen. Ferner ist in Folge der geplanten Öffnung und Aufweitung der Düngelau sowie durch den Ausschluss von Nebenanlagen (Flurstücke 4459 und 4460) auf Privatgrundstücken im Anschluss an den Grünzug nördlich der Güterumgehungsbahn sowie der Festsetzung der Begrünung von Fassaden, die weniger als 10 m von einer öffentlichen oder privaten Grünfläche entfernt liegen, mit einer Aufwertung des Düngelau-Grünzugs und damit verbunden mit einer Verbesserung der Erholungswirkung für Fußgänger und Radfahrer zu rechnen.

Der Handlungsschwerpunkt im Verlauf der Wegeverbindung „gesicherte Querung Kieler Straße“ sowie der unzulängliche Querungsbereich Kronsaalsweg sind nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, sondern Gegenstand einer Maßnahmenkonzeption zur Qualifizierung des „2. Grünen Ringes“ im Grenzbereich Stellingen - Eidelstedt, die allerdings durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgelöst wurde. Die Kleingartennutzungen bleiben unberührt, lediglich nördlich der Güterumgehungsbahn werden geringe randliche Flächen zu öffentlicher Parkanlage umgewidmet, um die Öffnung bzw. Aufweitung der Düngelau mit dem begleitenden Spazier- und Radweg realisieren zu können.

### **Erschütterung**

Durch die Planung kommt es zu keiner Zunahme des Bahnverkehrs und somit auch zu keiner Zunahme von Erschütterungen.

### **Elektromagnetische Strahlung**

In Folge der Planung muss mit keiner Zunahme der elektromagnetischen Strahlung gerechnet werden.



### **Versorgungssituation:**

Da die im Bestand vorhandene bzw. bereits genehmigte Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich gesichert wird, sind hinsichtlich der Versorgungssituation keine negativen Folgen des Bebauungsplans zu erwarten. Da zugleich eine für benachbarte Zentren unverträgliche Ausdehnung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung unterbunden wird, sind auch außerhalb des Plangebiets in benachbarten Zentren, insbesondere im Eidelstedter Zentrum, keine negativen Planfolgen zu befürchten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### **Lärmbelastung:**

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet wird im Zusammenspiel mit § 2 Nummer 6, Satz 1 sicher gestellt, dass im Falle einer bestandsersetzenden Neubebauung eine Bebauungsstruktur mit lärmabgewandten Fassaden geschaffen wird. Zudem ermöglicht die Ausweisung der überbaubaren Flächen an der Südwestfassade des Wohngebäudes Kronsaalsweg 63 a/b auch den Anbau von Wintergärten bzw. die Anbringung von Vorhangfassaden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die Einhaltung bzw. Überprüfbarkeit der nach TA Lärm zulässigen Gewerbelärmemissionen gesichert.

#### **Freiraumverbund- und Erholungsfunktionen:**

Durch die planrechtliche Sicherung der Kleingartenanlagen sowie des Düngelau-Grünzugs und somit sämtlicher Bestandteile des „2. Grünen Ringes“, werden negative Auswirkungen auf die Freiraumverbund- und Erholungsfunktionen vermieden. Die Situation des Düngelau-Grünzugs wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie das Abrücken der Baugrenzen, dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Nahbereich der öffentlichen Grünflächen, die Festsetzung von Fassadenbegrünung sowie Ausweisung von Wegerechten verbessert, insbesondere auch durch Aufwertung des Erlebnisraumes im Abschnitt nördlich des Bahndamms (Öffnung der Düngelau, Verbreiterung des Erlebnisraumes) sowie durch wesentliche Verbesserung des Wegeverbundes (Wegerecht und Fuß-/Radweg-Tunnel).

#### **Versorgungssituation:**

Durch die Begrenzung der Einzelhandelsnutzung bzw. dem Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet wird die weitere bzw. erstmalige Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet mit ihrer häufig stark verkehrsinduzierenden Wirkung verhindert.

Durch die quantitative und qualitative Begrenzung der zulässigen Einzelhandelsnutzung wird sichergestellt, dass sich die Versorgungssituation in benachbarten Stadtteilen für die dortige Wohnbevölkerung nicht verschlechtert.

### 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

#### Bestandsaufnahme

#### **Biotoptypen- und Gehölz-Bestand:**

Der relevante Biotoptypen- und Gehölz-Bestand beschränkt sich gemäß Auszug aus dem Biotopkataster sowie Ergebnis örtlicher Kartierungen im Wesentlichen auf die verbliebenen Freiflächen im Plangebiet: Der Bahndamm ist beidseitig mit einem naturnahen Böschungsgehölz aus heimischen Baum- und Straucharten bewachsen, im Unterwuchs findet sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte; die Aufweitung der Düngelau wird als naturnahes, nährstoffreiches Regenrückhaltebecken mit Rohrkolben-Röhricht, Weidengebüsch der Auen und Ufer sowie dichtem Ufergehölzsaum aus heimischen Baum- und Straucharten beschrieben; an der Kieler Straße Höhe Wördemannsweg befinden sich drei Flächen mit bislang dicht wachsenden, teilweise jedoch im Zuge von gefährdungsbedingten Fällmaßnahmen (Flurstück 3991) sowie Baumaßnahmen (Flurstück 769) gelichtete Baumgruppen aus Laubbaumarten (Eiche, Linde, Kastanie, Buche u.a.). Weitere Baum-Strauch-Bestände stehen teilweise an der Nordseite des Flurstücks 1650 (nördlich der Parzelle 1 bis 11 auf einer etwa 2 m hohen Böschung, die vermutlich durch Bodenabtrag beim Bau des Damms für die Güterumgehungsbahn entstanden ist. Auf einer Böschung südlich der

Grundstücke Teinstücken 12a bis 12i, entstanden durch die Bautätigkeit beim Bau der Reihenhäuser, stehen auf dem Flurstück 3045 weitere Gehölzpflanzungen; die größten Flächen werden von mehr oder minder intensiv genutzten Kleingartenflächen mit wegbegleitenden Schnitthecken sowie vor allem nördlich des Bahndamms größeren Einzelbäumen und Baumgruppen (Eiche, Linde, Ahorn) eingenommen.

In den Gewerbebereichen finden sich vereinzelt Laub- und Nadelbäume (Altbestand, nördlich des Bahndamms auch Stellplatzbaum-Neupflanzungen), zwei Halbruderalfluren sowie geringe gärtnerisch angelegte Freiflächen. Die wenigen Wohngebäude sind von Gärten bzw. einer größeren Grün-Abstandsfläche umgeben. In den Straßenräumen befindet sich in der Kieler Straße fast durchgängig und im Kronsaalsweg abschnittsweise größerer Laubbaumbestand aus vorherrschend Platane und Eiche, der Bollweg ist im Abschnitt des Plangebietes ohne eigenen Baumbestand.

#### **Biotopverbundfunktionen:**

Es bestehen eingeschränkte Biotop-Verbundfunktionen lediglich im Verlauf der Düngelau südlich des Bahndamms sowie entlang des gehölzbestandenen Bahndamms selbst mit den im westlichen Bereich beidseitig begleitenden Kleingartenanlagen. Der Gewässer-Biotopverbund wird durch die langen Verrohrungen der Düngelau im Bereich des Bahndamms sowie im nördlichen Abschnitt einschließlich Querung der Kieler Straße unterbrochen. Die hochgradig versiegelten Gewerbeflächen und der dortige sehr geringe Gehölzbestand bieten keinerlei Ansatzpunkte für Trittstein- oder Verbindungsbiotop-Funktionen.

#### **Geschützter und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten-Bestand:**

Spezielle Untersuchungen zu Vorkommen geschützter oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Gemäß Auszug aus dem Biotopkataster ergeben sich folgende Hinweise aus der Strukturanalyse: Das Bahn-Böschungsgehölz, die Begleitgehölze am Rückhaltebecken und im nördlichen Abschnitt der Düngelau sowie die Baumgruppen und weiteren dichten Baum-Strauch-Bestände sind zoologisch bedeutsam für heckenbrütende Vögel (gemäß Brutvogelatlas Hamburg Hausrotschwanz, Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp u.ä.) und Insekten allgemein, das naturnahe Rückhaltebecken für Amphibien, Vögel und wassergebundene Insekten.

Die Vorkommen von in der Roten Liste Hamburg bzw. Niedersachsen und Deutschland aufgeführten Pflanzenarten beschränken sich auf drei aus Baumschulen angepflanzte Baumarten und eine Strauchart (Winter-Linde, Feld-Ulme, Fahl-Weide und Rote Heckenkirsche), einzig vorgefundene vermutlich natürlich angesiedelte Pflanzenart ist am Rückhaltebecken der Gefleckte Aronstab (Status R nach Roter Liste Hamburg).

Für die Gruppe der Säugetiere ist mit Vorkommen allgemein verbreiteter Arten zu rechnen (diverse Kleinsäuger, Wildkaninchen). Insbesondere das lineare Element des mit dichten Gehölzen bestandenen Bahndamms sowie die wenig entfernte Gewässerfläche der Düngelau-Aufweitung mit dichtem Ufergehölz legen allerdings die Vermutung nahe, dass diese Strukturen potenziell als Flugbahnen und Nahrungshabitats für Fledermausarten in dem ansonsten überwiegend strukturarmen Siedlungsraum genutzt werden.

#### **Umweltauswirkungen der Planung**

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl im Bereich der Baugebiete als auch der öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. der Gewässerflächen sind keine negativen Auswirkungen auf den Biotop-, Vegetations- und Tierarten-Bestand sowie auf Biotopverbundfunktionen oder potenzielle Flugbahnen und Nahrungshabitats von Fledermäusen zu erwarten.

In Einzelfällen kann es im Zuge von Gebäudeabbruch und/oder Neubauvorhaben zum Verlust von Baumbeständen und Ruderalfluren kommen. Dies war allerdings auch ohne den Bebauungsplan im Zuge entsprechender Bau- bzw. Fällanträge jederzeit möglich.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Renaturierung der Düngelau (Öffnung, Aufweitung) bieten günstige Voraussetzungen zur Aufwertung des Gewässerraumes als Standort für typische Tier- und Pflanzenarten der Geestbachläufe und zur Verbesserung der Gewässer-Biotopverbundfunktionen. In gleicher Weise wird mit den Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen und großkronigen Baumgruppen, zur Vermeidung von Aufschüttungen oder Abgrabungen im Baum-Wurzelraum, zur Bepflanzung der Baugrundstücke mit standortgerechten Laubbäumen und Hecken bzw. Sträuchern einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung sowie zur anteiligen extensiven Dachbegrünung im Gewerbe- und Sondergebiet ein wirksamer Beitrag zur Verbesserung der Situation für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt geleistet und damit auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen (vgl. Ziffer 5.11).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 42 des BNatSchG bzw. des Artikels 12 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) ist im Zusammenhang mit Baumfäll-, Rodungs- und Gebäude-Abbrucharbeiten bei Verdacht auf eine hierdurch verursachte Beeinträchtigung oder Zerstörung von Habitaten besonders oder streng geschützter Tierarten wie insbesondere Brutvögel und Fledermäuse ein entsprechender Fachgutachter einzuschalten bzw. eine ökologische Baubegleitung zu veranlassen.

### 4.2.3 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme

##### **Bodenaufbau:**

Gemäß der geologischen Fachkarten ist der Boden südlich der Güterumgehungsbahn östlich überwiegend aus Geschiebelehm- und -mergel, im Bereich der Düngelau-Aufweitung aus humosem Sand, jeweils über Geschiebesand aufgebaut, westlich anschließend steht Geschiebesand oberflächennah an. Im nördlichen Plangebiet herrschen humose Sande über Geschiebesand vor.

##### **Relief:**

Das Relief wird in der Fachkarte zum Landschaftsprogramm als Hang beschrieben, talartig, bei mittlerem Reliefierungsgrad und geringer Neigungsstufe. Die Höhen gemäß der Deutschen Grundkarte liegen zwischen 21 m über NN im Südosten (Kreuzung Kieler Straße / Kronsaaßweg) und 15,0 m über NN im Nordosten (Düngelau-Grünzug Höhe Kieler Straße). Das Gelände fällt insgesamt leicht nach Norden und Westen; die Düngelau mit Höhen um 16,50 m über NN am Kronsaaßweg im Süden und 14,80 m über NN im Norden bedingt eine leicht talartige Situation.

##### **Bodenbelastung, Altlasten:**

Auf etwa 25 % der Plangebietsfläche bestehen zusammenhängende, nur gering oder unversiegelte Böden, die entweder gärtnerisch genutzt werden (Kleingartenanlagen, Grün-Abstandsflächen im Wohngebiet) oder eher keinen bodenverändernden Nutzungen unterliegen (Düngelau-Aufweitung mit umgebendem Flurstück 3987). Die gewerblichen Bereiche weisen einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad von 70-95 % durch Bebauung, Beton-, Asphalt-, Platten- oder Pflasterbelag und nur fragmentarisch unversiegelte Flächen auf.

Im Plangebiet befinden sich 10 Flächen, die im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten geführt werden. Der Kenntnisstand zu diesen Flächen ist Ziffer 5.13 zu entnehmen.

##### **Bodenbewertung:**

Natürlich gewachsene oder wenig durch den Menschen beeinflusste oder veränderte Böden sind aufgrund der jahrzehntelangen intensiven Entwicklung der Gewerbeflächen im Plangebiet kaum mehr gegeben. Nach BBodSchG als schutzwürdig einzustufende Böden sind nicht vorhanden. Die Funktion des Schutzgutes Boden ist damit insgesamt als gering bis sehr gering zu bewerten.

## Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl im Bereich der Baugebiete als auch der öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. der Gewässerflächen sind keine negativen Auswirkungen auf den Boden und das Relief zu erwarten. In Einzelfällen kann es im Zuge von Neubauvorhaben zur Versiegelung bislang noch unversiegelter Böden kommen. Dies war allerdings auch ohne den Bebauungsplan im Zuge entsprechender Bauanträge jederzeit möglich.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Sicherung der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Gewässerflächen, zur Begrenzung der GRZ und damit der Versiegelung auf das nach BauNVO zulässige Maß sowie zur anteiligen extensiven Dachbegrünung im Gewerbe- und Sondergebiet wird ein wirksamer Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung, zur Minderung der bestehenden negativen Auswirkungen durch Verlust der Bodenfunktionen (Dachbegrünung) und langfristig zur Verbesserung der Situation für das Schutzgut Boden geleistet und damit auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen (vgl. Ziffer 5.11).

### 4.2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme

##### **Oberflächengewässer:**

Das Plangebiet wird von Süden am Kronsaaßweg bis Nordosten an der Kieler Straße von der Düngelau durchflossen. Die Düngelau ist ein im Abschnitt des Plangebietes begradigter, abschnittsweise verrohrter und nördlich des Kronsaaßweg zu einem naturnahen Retentionsraum aufgeweiteter Geestbachlauf. Eine Verrohrung DN 900 von etwa 190 m Länge besteht ab dem Auslauf des Rückhaltebeckens, den Bahndamm querend, bis zum südöstlichen Rand der Kleingartenanlage. Im Grünzug bis zur Kieler Straße verläuft die Düngelau auf etwa 125 m in einem beengten Regelprofil und ist dann auf etwa 100 m Länge unter dem Weg bis zur Kieler Straße verrohrt. Auf dem westlich angrenzenden Wohngrundstück befindet sich hier ein naturnah angelegter Retentionsraum mit Anschluss an die Düngelau-Verrohrung. Die Düngelau verläuft jenseits der Kieler Straße offen und mündet dann westlich der BAB A 7 in die Mühlenau, diese in die Kollau.

Gemäß Gewässergütebericht 1999 gilt die Düngelau biologisch als insgesamt kritisch belastet (Gewässergüte II – III) und hinsichtlich der Schwermetallkonzentrationen in den Sedimenten als noch hoch belastet mit Blei, Kupfer und Zink. Aktuellere Angaben oder Messdaten liegen nicht vor. Bei Starkregen-Ereignissen kommt es gelegentlich zu Überflutungen im Bereich des Düngelau-Retentionsraumes (zuletzt Herbst 2008).

Eine offene Grabenmulde am nordwestlichen Bahndammfuß, mehrere Gewerbegrundstücke sowie u.a. ein Regenrohr DN 600 leiten über Verrohrungen in die Düngelau ein; auf dem Flurstück 4459 erfolgt eine Abfluss-Drosselung in Form eines baulich gefassten Rückhalte-schachts im rückwärtigen Grundstücksteil.

##### **Grundwasser:**

Für das Gebiet liegen Angaben zu Grundwasserständen aus Stichtagmessungen vor. Demnach liegt die Oberfläche des ersten Grundwasserleiters im Plangebiet zwischen +13,5 m über NN im Südwesten und +12,5 m über NN im Nordosten. Gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms schließt südlich an das Plangebiet ein Bereich mit hoher Grundwasserempfindlichkeit an. Für das Plangebiet selbst ist seit längerer Zeit ein Grundwasserschaden verzeichnet. Es liegen Kenntnis über vier Grundwasserfahnen vor, deren Ursprünge im weiter südwestlich gelegenen Teil des Eidelstedter Industriegebietes liegen. Betroffen ist der erste Grundwasserleiter. Das Grundwasser in den Fahnen ist mit LCKW, BTXE sowie teilweise PAK und PBSM belastet. Das Plangebiet ist dennoch schutzbedürftiger Teil des geplanten Wasserschutzgebietes Stellingen (Schutzzone III), das Verfahren zur Festsetzung des WSG Stellingen soll allerdings erst begonnen werden, wenn die Grundwasserbelastung deutlich reduziert wird.

### **Bewertung:**

Insgesamt ist die Funktion der Oberflächengewässer im Plangebiet als eingeschränkt wertvoll und in besonderem Maße entwicklungs- bzw. weiterhin sanierungsbedürftig zu bewerten.

Wegen des hohen Versiegelungsgrades im Bereich der Gewerbeflächen sowie der Schadstoffbelastung ist die Funktion des Grundwassers derzeit als gering und weiterhin in besonderem Maße schutz- und sanierungsbedürftig zu bewerten.

### Umweltauswirkungen der Planung

#### **Oberflächengewässer:**

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl im Bereich der Baugebiete als auch der öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. der Gewässerflächen sind keine negativen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten.

In Einzelfällen kann es im Zuge von Neubauvorhaben zur Versiegelung bislang noch unversiegelter und damit sickerfähiger Böden kommen. Dies war allerdings auch ohne den Bebauungsplan im Zuge entsprechender Bauanträge jederzeit möglich.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Sicherung der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Gewässerflächen sowie zur Begrenzung der GRZ und damit der Versiegelung auf das nach BauNVO zulässige Maß wird ein wirksamer Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung (Sickerwasserentzug) und langfristig zur Verbesserung der Situation für das Schutzgut Wasser geleistet und damit auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen.

Die anteilige extensive Dachbegrünung im Gewerbe- und Sondergebiet leistet einen wirksamen Beitrag zur Entlastung der Düngelau und der nachfolgenden Vorflut Mühlenau (und Kollau) bei Starkregenereignissen. Die im Bebauungsplan vorgemerkte Renaturierung der Düngelau (Öffnung, Aufweitung) entspricht den Zielsetzungen der EU-WRRRL und trägt zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Situation der Oberflächengewässer bei (vgl. Ziffer 5.11). Gleichzeitig werden positive Wechselwirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch (Aufwertung "2. Grüner Ring"), Tiere und Pflanzen (neue Standorte für gewässerspezifische Flora und Fauna), Klima (lokalklimatische Entlastung) sowie Landschaft (Landschafts-/ Ortsbild-Aufwertung) erreicht.

#### 4.2.5 Schutzgut Klima

Aspekte der Lufthygiene sind unter dem Schutzgut Mensch aufgeführt (vgl. Ziffer 4.2.1).

#### Bestandsaufnahme

Gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms sind für den Planungsraum folgende Klimatoppe verzeichnet: entlang der Kieler Straße Klimatop Nr. 1 - Industrie- und Gewerbeflächen; im Düngelau-Grünzug Klimatop Nr. 10 – Parkanlagen, Kleingärten; westlich daran anschließend Klimatop Nr. 1: Industrie- und Gewerbeflächen. Lokalklimatisch von Bedeutung sind neben den Kleingärten mit teilweise größerem Baumbestand insbesondere die dichten Gehölzbestände entlang des Bahndamms sowie im Bereich der Düngelaufweitung und die Gewässerfläche selbst.

Das Plangebiet zählt in wesentlichen Teilbereichen zu den bioklimatisch-lufthygienischen Belastungsräumen, in denen es zu einer wesentlichen Veränderung aller Klimatelemente gegenüber dem Freiland gekommen ist.

### Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl im Bereich der Baugebiete als auch der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Gewässerflächen

sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. In Einzelfällen kann es im Zuge von Bauvorhaben zum Verlust von Baumbeständen kommen. Dies war allerdings auch ohne den Bebauungsplan im Zuge entsprechender Anträge nach der Baumschutzverordnung - und mit angemessenen Ersatzpflanzaufgaben - jederzeit möglich.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Renaturierung der Düngelau (Öffnung, Aufweitung), zur Erhaltung von Einzelbäumen und großkronigen Baumgruppen, zur Bepflanzung der Baugrundstücke mit standortgerechten Laubbäumen und Hecken bzw. Sträuchern einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung sowie insbesondere zur anteiligen extensiven Dachbegrünung im Gewerbe- und Sondergebiet wird ein wirksamer Beitrag zur Verbesserung der Situation für das Schutzgut Klima geleistet und damit auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen (vgl. Ziffer 5.11).

#### 4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

##### Bestandsaufnahme

##### **Landschaft und Landschaftsbild:**

Die wesentlichen Aspekte Freiraumverbund- und Erholungsfunktionen ("2. Grüner Ring") sind unter dem Schutzgut Mensch aufgeführt (vgl. Ziffer 4.2.1).

Im Plangebiet selbst sind die natur- und landschaftsräumlichen Zusammenhänge im Zuge der jahrzehntelangen baulichen Entwicklungen und Überformungen weitgehend verloren gegangen. Lediglich der leicht ausgemuldeten Talraum des Geestbachlaufs ist in Form des Düngelau-Grünzugs erhalten geblieben, wobei die Zäsur des Bahndamms den landschaftsräumlichen Zusammenhang nördlich und südlich deutlich trennt. Südlich des Bahndamms lassen im Gewerbegebiet westlich der Kieler Straße noch einzelne alte Eichen-Überhälter und Linden punktuell Rückschlüsse auf die frühere (landwirtschaftliche) Flurteilung zu, wobei hier durch Sturmschäden, Gehölzerkrankungen bzw. -überalterung sowie Bauaktivitäten vor Kurzem größere Baumverluste eingetreten sind.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch vier unterschiedliche Bereiche geprägt:

- die großflächigen Gewerbeflächen an der Kieler Straße und am Kronsaalsweg mit geringem bis sehr geringem Grünanteil sowie zunehmenden Verlusten der noch verbliebenen Baumbestände, allerdings nördlich des Bahndamms auch mit einer wohlthuenden Grün-Abstandsfläche zum Straßenraum sowie einer größeren Zahl von Stellplatzbaum-Neupflanzungen,
- den Düngelau-Grünzug mit parkartigen und naturnahen Elementen, dichten Baum-Strauch-Beständen sowie der ausgedehnten Wasserfläche der Düngelau-Aufweitung; Defizite sind hier die abschnittsweise Einengung, Begradigung und Verrohrung des den Grünzug eigentlich prägenden Geestgewässers sowie die im nordöstlichen Abschnitt sehr eng anschließende Gewerbe- und Wohnbebauung; ferner wird der Düngelau-Grünzug auf Höhe des Plangebiets durch den beidseitig mit Gehölzen flankierten Bahndamm geprägt,
- die Kleingartenanlagen zwischen den Gewerbeflächen und dem Bollweg, die den Erlebnisraum der Fuß- und Radweg-Hauptverbindung sowie der Nebenwege prägen und insbesondere nördlich des Bahndamms noch größere Baum- und Gehölzbestände aufweisen,
- die Straßenräume Kieler Straße mit fast durchgängiger begleitender Baumreihe sowie südöstlich der „Stellinger Villa“ ein charakteristisches kleines „Wäldchen“, dem Kronsaalsweg mit abschnittsweise mächtigen alten Eichen und Platanen, dem Bollweg mit in den Straßenraum hineinwirkenden benachbarten Bäumen und Kleingärten.

Der östliche Abschnitt Kronsaalsweg bis zur Kreuzung Kieler Straße wird wesentlich durch sechs mächtige Platanen und eine Eiche sowie den hohen Grünflächenanteil der Zeilen-Wohnbauten geprägt; hier verläuft gemäß Landschaftsprogramm die Grüne Wegeverbindung aus dem Düngelau-Grünzug kommend Richtung Westen (vgl. Ziffer 3.1.2). Das Bö-

schungsgehölz des Bahndamms bildet mit seinem erheblichen Grünvolumen zumindest in der Vegetationszeit eine dichte Gehölzkulisse.

### **Stadtbild:**

Das Stadtbild ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit geringem Grünanteil geprägt. Dominierend sind gewerblich genutzte, ein- bis dreigeschossige Zweckbauten. Hierbei handelt es sich sowohl um großflächige hallenartige Bauten, als auch um Gebäude mit geringer Grundfläche. Die für gewerbliche Zwecke errichteten Bauten sind überwiegend nur von geringer gestalterischer Qualität.

Entlang der Kieler Straße sind die Werbeanlagen des „Stellinger Hofs“ mitprägend für die straßenbegleitende Bebauung. Nach Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Gewerbegebiets sind innerhalb des Plangebiets entlang der Kieler Straße die Einzelhandelsnutzungen städtebaulich noch mehr in den Vordergrund getreten.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Geschosswohnungsbau im Stil der 1960er Jahre mit großzügigen Grün-Abstandsflächen, die zwar städtebaulich mit den östlich der Kieler Straße befindlichen Wohngebäuden harmoniert, innerhalb der sonst ausschließlich gewerblichen Nutzung westlich der Kieler Straße aber als städtebaulicher Fremdkörper wirkt.

Städtebaulich positiv ist lediglich die „Stellinger Villa“, die sich als gründerzeitliches Gebäude mit einer der Bauepoche entsprechenden klassizistischen Fassadengestaltung wohltuend von den sonst vorherrschenden Zweckbauten bzw. gestalterisch schlicht gehaltenen Gebäuden abhebt. Das Gebäude nimmt aufgrund seiner Kubatur im Kontext der sonst hallenartigen Zweckbauten des Geländes eine Sonderstellung ein und befindet sich zudem unmittelbar in der Sichtachse der vom Wördemannsweg sich zur Kieler Straße fortbewegenden Verkehrsteilnehmer. Der ehemals zugehörige Villengarten ist jedoch bis auf wenige verbliebene Bäume bzw. Baumreihen verloren gegangen.

Der Bahndamm bildet eine ausgeprägte städtebauliche Zäsur, da er die Sichtbeziehungen in Nord-Südrichtung begrenzt. Zudem bewirkt das Brückenbauwerk eine Einengung des Straßenraums der Kieler Straße.

Entlang der Kieler Straße und des Kronsaalswegs besteht im Bereich des Plangebiets jeweils eine offene Bebauung. Während sich die Gebäude in der Kieler Straße annähernd in einer Bauflucht befinden, da historisch in diesem Abschnitt der Kieler Straße mit großzügigen Vorgartenbereichen geplant wurde, ist diesbezüglich im Kronsaalsweg kein Ordnungsprinzip erkennbar.

Als störende Elemente für das Stadt- und Landschaftsbild verlaufen über das Plangebiet Hochspannungsleitungen.

### **Stadtbild im Umfeld:**

Das Umfeld des Plangebiets wird im Norden und Osten durch eine Wohnnutzung und im Süden und Westen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Bei den Wohngebieten handelt es sich um baulich heterogene Quartiere mit sowohl bis zu fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau als auch freistehenden Einfamilien- bzw. Reihenhäusern aus jeweils unterschiedlichen Entstehungszeiträumen. Östlich der Kieler Straße sind straßenbegleitend zudem eine Tankstelle und eine Tennishalle für das Straßenbild prägend. Gestalterisch heterogen sind auch die Gewerbegebietsflächen südlich und östlich des Plangebiets. Städtebauliche prägend sind hier insbesondere das achtgeschossige Bürohochhaus und der Bau- und Gartenfachmarkt südlich des Plangebiets.

## Umweltauswirkungen der Planung

In Folge der Planung kommt es unmittelbar zu keinen positiven oder negativen Auswirkungen auf das Stadtbild.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um die Fernwirkung der in den Baugebieten zulässigen Gebäude zu mindern, ist die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe in den von der Kieler Straße aus wahrnehmbaren Baugebieten auf maximal 30,5 m (mit „(1)“ bezeichnetes Gewerbegebiet), 32 m (allgemeines Wohngebiet) bzw. 33,5 m über NN (Sondergebiet) (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m bzw. 16 m über Gelände), in dem abseits der Kieler Straße liegendem Baugebiete GE „(C)“ auf 40 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 20 m über Gelände) beschränkt worden. Damit bleiben die Gebäude zumindest in den östlich des Düngelaugrünzugs gelegenen Baufeldern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in einem Bereich, der im Gesamtquartier vorherrschend ist und nur durch wenige Ausnahmen (Bürohochhaus südlich des Plangebiets und Industrieanlage westlich des Plangebiets) deutlich wahrnehmbar gestört wird. Zudem entspricht die Gebäudehöhe der durchschnittlichen Höhe der umgebenden vorhandenen Gehölzkulissen, womit die Belange des Landschaftsbildes und der Erholung im Bereich des Düngelau-Grünzuges berücksichtigt werden.

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots wird die „Stellinger Villa“ vor einem Abriss zwecks Schaffung von Stellplätzen oder Ersatz durch einen funktionaleren, wirtschaftlich vorteilhafteren Neubau geschützt. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Sondergebiet stellt zugleich sicher, dass die „Stellinger Villa“ auch zukünftig als Solitär freigestellt bleibt.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche wird sichergestellt, dass Gebäude einen Mindestabstand zu benachbarten Grünflächen und zum Straßenraum einhalten müssen. Im mit „(D)“ bezeichneten Gewerbegebiet wird durch die Rücknahme der nordwestlichen Baugrenze die Freilegung der Düngelau ermöglicht.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Renaturierung der Düngelau (Öffnung, Aufweitung), zur Erhaltung von Einzelbäumen und großkronigen Baumgruppen, zur Bepflanzung der Baugrundstücke mit standortgerechten Laubbäumen und Hecken bzw. Sträuchern einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung sowie zur anteiligen extensiven Dachbegrünung im Gewerbe- und Sondergebiet wird ein wirksamer Beitrag zur Sicherung und langfristigen Aufwertung des Landschaftsbildes geleistet (vgl. Ziffer 5.11).

## 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

### Bestandsaufnahme

#### **Kulturgüter**

Im Plangebiet befinden sich keinerlei Denkmale oder denkmalrechtlich geschützte Ensembles. Archäologische Fundstellen sind nicht zu erwarten. Die „Stellinger Villa“ ist aufgrund ihrer Gestalt und Positionierung im Quartier erhaltenswert (siehe hierzu Ziffer 5.10).

#### **Sachgüter**

Der im Plangebiet vorhandene Immobilienbestand stellt einen erheblichen Sachwert dar. Auch die Kleingartenlauben beidseitig des Bahndamms stellen für ihre Nutzer in der Regel ebenfalls wesentliche Sachgüter dar, die in Ihrem Wert wie die Wohnnutzung durch Lärmbeeinträchtigung und Luftschadstoffe beeinträchtigt werden. Da es sich hier jedoch um Freizeitnutzungen handelt, fallen diese Beeinträchtigungen weniger ins Gewicht.



## Umweltauswirkungen der Planung

Durch die weitgehende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung werden nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Sachgüter vermieden. Lediglich in den folgenden Bereichen sind zugunsten erhaltenswerter Gehölze, zum Bahndamm, zu Straßenflächen oder zum öffentlichen Grünzug Bestandsgebäude nicht vollständig planungsrechtlich gesichert worden:

- im nördlichen und südlichen Bereich des Sondergebiets sowie
- in den westlichen, nördlichen und südlichen Randbereichen des mit „(C)“ bezeichneten Gewerbegebiets.

Für die Nutzbarkeit der vorhandenen Gebäude hat dies jedoch keinen Einfluss, da die Gebäude Bestandsschutz genießen. Im Falle der Neubebauung der Baugebiete wird die Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke im Hinblick auf die realisierbare Geschossfläche gegenüber der Bestandssituation nicht eingeschränkt. Im Sondergebiet wird das nördliche Bestandsgebäude nicht in voller Gebäudetiefe planungsrechtlich gesichert. Die Baugrenze verläuft unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts der Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157) (HBauO) in einem Abstand von 2,5 m (bauordnungsrechtlicher Mindestabstand) parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Die Regelung des Bebauungsplans schränkt folglich die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht zusätzlich ein, da eine Neubebauung ohnehin mindestens 2,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden müsste.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die weitgehende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung werden weitere nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Sachgüter vermieden (vgl. Ziffer 5.2 und 5.3).

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots wird die „Stellinger Villa“ vor einem Abriss und Ersatz durch einen funktionaleren, wirtschaftlich vorteilhafteren Neubau oder durch Stellplätze geschützt. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Sondergebiet stellt zugleich sicher, dass die „Stellinger Villa“ auch zukünftig als Solitär freigestellt bleibt.

### 4.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen eine bestandskonforme planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen und baulicher Strukturen zur Folge. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in erster Linie, um vorsorgend Fehlentwicklungen im Plangebiet zu vermeiden. Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans müssten die folgenden Fehlentwicklungen befürchtet werden:

- Es wäre eine weitere Ausweitung der Einzelhandelsnutzung zu erwarten. Diese hätte zum einen zur Folge, dass bestehende Gewerbebetriebe durch Einzelhandel verdrängt würden. Zum anderen wäre zu befürchten, dass das Zentrensystem der Stadt Hamburg weiter destabilisiert würde mit entsprechend negativen Folgen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.
- Es wäre ein Abriss der „Stellinger Villa“ zu erwarten. Die „Stellinger Villa“ ist im Vergleich zu modernen, zweckentsprechenden Gewerbebauten weniger funktional und würde daher perspektivisch vermutlich einem wirtschaftlicheren Neubau oder einer Stellplatzanlage (sofern das dahinter befindliche Gebäude freigestellt werden soll) weichen müssen.
- Die im Sondergebiet vorgesehenen öffentlichen Wegeverbindungen sowie die geplante Querung des Bahndamms für die Verbesserung des Freiraumverbundsystems „2. Grüner Ring“ könnten langfristig nicht realisiert werden.
- Die vorgesehene Öffnung und Aufweitung der Düngelau für die Verbesserung der Situation der Oberflächengewässer sowie zur Aufwertung des Grünzugs für die Erholung könnten langfristig nicht realisiert werden.
- Die Umsetzung der schutzgutbezogenen Ziele des Landschaftsprogramms zur Verbesserung des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima, Tier- und Pflanzenwelt/ Biotop/ Biotopverbund) könnten langfristig nicht umgesetzt werden.

- Im allgemeinen Wohngebiet wäre im Falle einer bestandersetzenden Neubebauung die Positionierung der Gebäude mit Schaffung von lärmabgewandten Seiten nicht möglich.

#### 4.2.9 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
<b>Mensch, Luft</b>	<u>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebiete und für das Sondergebiet.</li> <li>• Planungsrechtliche Sicherung einer Neubebauung mit lärmabgewandten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet.</li> <li>• Ermöglichung des Anbaus von Wintergärten mit lärmschützender Wirkung</li> </ul>
	<u>§ 50 BImSchG:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immisionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Leitsatz kann nicht mehr entsprochen werden, da sich bereits in der Vergangenheit eine Großgemengelage herausgebildet hat.</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<u>§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen (...).</li> </ul> <u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten (...).</li> </ul> <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Biotopflächen im Düngelau-Grünzug.</li> <li>• Festsetzungen und Kennzeichnung zur Renaturierung der Düngelau im Abschnitt nördlich des Bahndamms zur Verbesserung des Gewässer-Biotopverbunds und Schaffung potenzieller Standorte für spezifische Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>• Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Hecken bzw. Sträuchern als Habitate insbesondere für Brutvögel und Insekten.</li> <li>• Festsetzung anteiliger Dachbegrünung im Sonder- und in den Gewerbegebieten als Sekundär-Standorte für spezifische Pflanzen und Tiere.</li> <li>• Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden berücksichtigt, es ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verbesserung zu erwarten.</li> </ul>
<b>Boden</b>	<u>§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).</li> </ul> <u>§ 1a (2) Satz 1 BauGB:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Leitsatz kann nicht mehr entsprochen werden, da die erhebliche Versiegelung von Böden bereits erfolgt ist, allerdings mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise kompensiert (Dachbegrünung) und langfristig reduziert (GRZ 0,6/0,8) werden soll.</li> <li>• Die Versiegelung wird auf das unvermeidbare Maß begrenzt, das gültige Maß liegt im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten bereichsweise deutlich unter dem jetzigen Versiegelungsgrad von 81 bis zu 98 %.</li> <li>• Diesem Leitsatz wird mit der Überplanung bereits bestehender Bauflächen ohne Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Zwecke in vollem Umfang entsprochen.</li> </ul>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
<b>Wasser</b>	<p><u>§ 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</li> </ul> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Gewässerflächen Düngelau einschließlich Düngelau-Aufweitung (naturnahes Rückhaltebecken). Beeinträchtigungen der ökologischen Gewässerfunktionen werden planrechtlich nicht eröffnet.</li> <li>• Festsetzungen und Vormerkung zur Sicherung von Flächen für die Freilegung, Aufweitung und Renaturierung der Düngelau nördlich des Bahndamms.</li> </ul>
<b>Klima</b>	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...)Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).</li> </ul> <p><u>§ 1 Abs. 5 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Leitsatz wird entsprochen, da durch planrechtliche Sicherung der bestehenden Grünflächen und durch klimatisch wirksame Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote von Gehölzen sowie anteilige Dachbegrünung im Sonder- und in den Gewerbegebieten die bestehende klimatische Belastungssituation langfristig verbessert werden soll.</li> <li>• Dem Leitsatz kann nicht mehr entsprochen werden, da die stadtklimatischen Beeinträchtigungen bereits erfolgt sind, allerdings über die Festsetzungen des Bebauungsplans langfristig gemindert und teilweise ausgeglichen werden sollen.</li> </ul>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
<b>Landschaft und Stadtbild</b>	<p><u>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</li> </ul> <p><u>§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</li> </ul> <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die von der Kieler Straße aus wahrnehmbaren Bereiche des Plangebiets erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf ein Maß, das etwa 12 m bzw. 16 m über Geländeoberfläche entspricht. Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 40 m über NN bzw. etwa 20 m über Geländeoberfläche im Westen des Plangebiets wird eine überdimensionale, die Höhe der Baumkulissen deutlich überschreitende Bebauung ausgeschlossen.</li> <li>Festsetzung eines Erhaltungsgebots für die „Stellinger Villa“; durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Sondergebiet wird zugleich sichergestellt, dass die „Stellinger Villa“ auch zukünftig als Solitär freigestellt bleibt.</li> <li>Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche wird sichergestellt, dass Gebäude einen angemessenen Abstand zu benachbarten Grünflächen und zum Straßenraum einhalten müssen. Zudem ist für Fassadenabschnitte, die dichter als 10 m zu Grünflächen liegen, eine Begrünung vorgeschrieben.</li> <li>In dem mit „(D)“ bezeichneten Gewerbegebiet wird durch die Rücknahme der nordwestlichen Baugrenze, durch Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch Festsetzung privater Grünflächen die Öffnung bzw. Aufweitung und Renaturierung des Geestbachlaufs Düngelau ermöglicht.</li> <li>Mit Öffnung bzw. Aufweitung der Düngelau wird der Erlebnisraum des Düngelau-Grünzugs als Bestandteil des „2. Grünen Ringes“ aufgewertet; die Freiraumverbundfunktionen werden mit Ausweisung der Gehrechte einschl. Fuß-/Radweg-Tunnel unter der Güterumgehungsbahn wesentlich verbessert.</li> <li>Die bestehenden siedlungsnahen Freiflächen werden gesichert, der Grünzug wird erweitert und qualitativ weiterentwickelt.</li> <li>Durch die Ausweisungen von Erhaltungsgebots- und Anpflanzgebots (insbesondere auch der Stellplatzbegrünung) sind die Belange des Orts- und Landschaftsbilds ebenfalls berücksichtigt worden.</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Belang der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung eines Erhaltungsgebots für die „Stellinger Villa“; durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Sondergebiet wird zugleich sichergestellt, dass die „Stellinger Villa“ auch zukünftig als Solitär freigestellt bleibt.</li> <li>Weitgehende planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestands.</li> </ul>

#### 4.2.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungs-Alternativen)

##### Verbreiterung des Düngelau-Grünzugs zu Lasten von Gewerbeflächen im Norden des Plangebiets

Eine weitergehende Verbreiterung des Düngelau-Grünzugs im Norden des Plangebiets auf z.B. den Mindeststandard Typ 4 für Grünverbindungen (mind. 15 m Nutzungsraum und mind. 35 m Erlebnisraum, mithin mind. 50 m Breite) hätte eine höhere Aufenthaltsqualität für Spaziergänger und Radfahrer sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes und des Gewässerlaufs zur Folge. Andererseits könnten jedoch je nach Umfang der Grünzug-Aufweitung entweder nur das Flurstück 4460 oder zusätzlich rückwärtige Teile des Flurstücks 4459 nicht mehr baulich genutzt werden. Da sich der Grundeigentümer des Flurstücks 4460 bereit erklärt hat, sein Grundstück so zu bebauen, dass die Grundstücksflächen, die angesichts der festgesetzten GRZ unbebaut bleiben müssen, entlang des Düngelau-Grünzugs positioniert werden (für die entsprechend im Bebauungsplan ein Ausschluss von Nebenanlagen bzw. eine private Grünfläche festgesetzt wurde), die zum Düngelau-Grünzug gewandten Fassaden zu begrünen und ferner zur Belastung seines Grundstücks mit einer Baulast bereit war, welche die Führung der freigelegten Düngelau über den nördlichen Bereich des Grundstücks ermöglicht, konnte auch unter Beibehaltung der baulichen Nutzbarkeit beider Flurstücke im Hinblick auf das Landschaftsbild sowie der Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende ein befriedigendes und abwägungsgerechtes Ergebnis erreicht werden. Dieser Zielsetzung dient auch der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen für den ohnehin ungenutzten rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstücks 4459.

##### Öffnung der Düngelau südlich der Güterumgebungsbahn zu Lasten von Sondergebietsflächen

Eine Öffnung der verrohrten Düngelau zwischen Rückhaltebecken und Bahndamm hätte eine Verbesserung der Gewässer-Biotopverbundfunktionen sowie der biologischen Gewässergüte sowie Aufwertung des erholungswirksamen Landschaftsbildes zur Folge. Hierfür hätte jedoch inkl. des begleitenden Spazier- und Radweges sowie erforderlicher Höhen-Abböschungen ein mindestens 22 m breiter Streifen des rückwärtigen Flurstücks 773 baulich nicht mehr genutzt werden können. In diesem Fall wurde auf die Öffnung der Düngelau verzichtet zugunsten der Sicherung eines Wegerechts auf dem Flurstück 773 mit Begleitgrün (Gesamtbreite 13 m) zur Querung der Bahnanlage gemäß Entwicklungskonzept zum „2. Grünen Ring“.

##### Ausschluss von Einzelhandel im gesamten Plangebiet

Durch einen Ausschluss von Einzelhandel im gesamten Plangebiet würden zahlreiche Einzelhandelsbetriebe auf Bestandsschutz zurückgesetzt. Dies würde perspektivisch einen Erosionsprozess des im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbesatzes zumindest begünstigen. Zudem hätte der Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung Planungsschäden nach § 42 BauGB und damit nicht unerhebliche Kosten für die Stadt Hamburg zur Folge. Demgegenüber wäre der Schutz der benachbarten Zentren umfassend sichergestellt worden, die Nahversorgungssituation der Quartiersbewohner würde sich allerdings perspektivisch überdurchschnittlich verschlechtern.

##### Aufgabe der Wohnnutzung

Die Überplanung der im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzung hätte langfristig eine Aufgabe der Wohnnutzung an diesem Standort zur Folge. Damit könnte einerseits die bestehende Großgemengelage zwar nicht aufgelöst, aber zumindest entschärft werden. Andererseits käme es zu einer weiteren funktionalen Entmischung und zu einem Verlust von vergleichsweise preiswertem Wohnflächenangebot im Geschosswohnungsbau in verkehrlich gut erschlossener Lage. Bis zur vollständigen Aufgabe der Wohnnutzungen würden Verbesserungen am Bestand erschwert oder unmöglich gemacht.

## **4.3 Zusätzliche Angaben**

### **4.3.1 Kenntnislücken bei der Umweltprüfung**

Über die Sedimentbelastung der Düngelau mit Schwermetallen liegen keine genauen Kenntnisse vor. Genauere Angaben zur der aktuellen Sedimentbelastung der Düngelau sowie des Schadstoff-Belastungsgrades des Grundwassers hätten zu keiner veränderten Planung geführt, da die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind.

Ebenso hätte eine genaue Untersuchung des Tier- und Pflanzenarten-Bestandes im Plangebiet zu keiner abweichenden Planung geführt, da - neben festgesetzten Anpflanzungsgebieten für Laubbäume und Hecken bzw. Sträucher auf den Baugrundstücken - die bestehenden Biotopstrukturen planrechtlich gesichert werden und im Bereich der Düngelau nördlich des Bahndamms Renaturierungsmaßnahmen insbesondere mit zu erwartenden positiven Auswirkungen auf das Tier- und Pflanzenarten-Inventar festgesetzt werden.

### **4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erheblich nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Im Randbereich der Düngelau unmittelbar nördlich des Bahndamms besteht eine ständige Grundwasser-Messstelle (FHH UB 7893), die der Überwachung der Grundwasserbelastung dient.

## **4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan sollen im Wesentlichen die Bestandsnutzungen planungsrechtlich gesichert und dabei

- die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in ausgewiesenen Außen-, Gewerbe- und Industriegebieten differenziert neu geregelt und begrenzt und
- eine Qualitätsverbesserung der Erholungs- und Freiraumfunktionen sowie der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschafts- bzw. Stadtbildes erreicht werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 200.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan weist

- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Einkaufen“ mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 und einer GFZ von 1,2,
- ein im Sondergebiet gelegenes städtebauliches Erhaltungsgebiet,
- Gewerbegebiete jeweils ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 und
- ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 sowie
- öffentliche und private Grünflächen aus.

Innerhalb der Baugebiete kommt es weitgehend zu einer bestandskonformen planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Nutzungen. Das Sondergebiet wird zusätzlich mit zwei Wege-rechten zur Aufwertung der Wegebeziehung entlang des „2. Grünen Ringes“ (Wegerecht in Nord-Süd-Richtung) sowie zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Quartiers für den Fußgänger-verkehr (Wegerecht in Ost-West-Richtung) belastet.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind keine im erheblichen Maße nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch hat der Bebauungsplan positive Planfolgen

- durch die Regelung, dass bei einer Neubebauung zwingend lärmabgewandte Fassaden geschaffen werden müssen,
- durch die Lärmkontingentierungen im Gewerbegebiet,
- durch die planungsrechtliche Sicherung bestehender öffentlicher und privater Freiflächen und zusätzlicher Wegeverbindungen und damit die Aufwertung vorhandener Naherholungs- und Freiraumverbundfunktionen.

Für das Schutzgut Luft sind eher neutrale (weder positive noch negative) Auswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgüter, Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen hat der Bebauungsplan langfristig positive Planfolgen, die den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen entsprechen, da

- die zulässige Versiegelung anhand der festgesetzten GRZ im Sondergebiet und in der Gewerbefläche „(C)“ deutlich unter und in den Gewerbeflächen „(A)“, „(B)“ und „(D)“ nicht über dem jetzigen Versiegelungsgrad liegt,
- der nördliche Abschnitt der Düngelau geöffnet bzw. aufgeweitet wird,
- besonders erhaltenswerte Großbaumbestände gesichert sowie Neuanpflanzungen von Bäumen und Hecken bzw. Sträuchern in den Baugebieten festgesetzt werden,
- eine anteilige Dachbegrünung für das Sondergebiet und die Gewerbeflächen festgesetzt wird und
- für dicht an Grünflächen heranrückende Gebäude eine Fassadenbegrünung vorgesehen ist.

Positive Planfolgen sind ebenfalls für die Schutzgüter Landschaft und Stadtbild sowie Kulturgüter zu erwarten, da

- die in den Baugebieten die als Höchstmaß zulässige Höhe auf im Mittel etwa 12 m, 16 m bzw. 20 m über Gelände beschränkt wird,
- durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots die „Stellinger Villa“ als Gebäudesolitär vor einem Abriss und Ersatz durch einen funktionaleren, wirtschaftlich vorteilhafteren Neubau oder eine Stellplatzanlage geschützt wird,
- durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche sichergestellt wird, dass Gebäude einen Mindestabstand zu benachbarten Grünflächen und zum Straßenraum einhalten müssen und,
- eine stärkere Durchgrünung der Bauflächen festgesetzt ist.

Für Schutzgut Sachgüter sind neutrale Auswirkungen zu erwarten, da Art und Maß der baulichen Nutzungen weitgehend planungsrechtlich gesichert werden.

Bei Verzicht auf die Feststellung des Bebauungsplans müssten im Wesentlichen die Ausweitung der Einzelhandelsnutzung und der Abriss der „Stellinger Villa“ befürchtet werden, die Zielsetzungen für die Verbesserung des Geestbachlaufs Düngelau sowie für die Qualifizierung des „2. Grünen Ringes“ könnten dauerhaft nicht umgesetzt werden. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht. Ein gesondertes Monitoring zur Erfassung der Planfolgen ist nicht erforderlich.

#### **4.5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Für das Plangebiet ist formal die Eingriffsregelung nach BauGB § 1a Abs. 3 anzuwenden, da erst durch Abgleich des Eingriffsumfangs gemäß bislang gültigem Planrecht (südlich der Güterumgehungsbahn der Bebauungsplan Stellingen 5, nördlich der Güterumgehungsbahn der Baustufenplan Stellingen – Langenfeld bzw. die Einstufung als Gebiet nach § 34 BauGB; vgl. Ziffer 3.1.6) mit demjenigen des künftigen Planrechts nachvollziehbar festgestellt werden kann, ob die durch den Bebauungsplan Stellingen 63 / Eidelstedt 70 vorbereiteten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet umfasst etwa 20,0 ha. Auf etwa 10,2 ha oder rund 50 % der Plangebietsfläche sind keine Veränderungen zu erwarten bzw. es wird keine von dem bestehenden Maß

nach unten oder oben wesentlich abweichende Bodenversiegelung planrechtlich eröffnet. Es handelt sich um folgenden Bestand: die Straßenverkehrsflächen, die planrechtlich neu definierten Gewerbegebiete „(A)“, „(B)“ und „(D)“ einschließlich der dort festgesetzten privaten Grünflächen, der Kleingartenflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie der Wasserflächen.

Größere Veränderungen sind im planrechtlich neu definierten Sondergebiet „Freizeit und Einkaufen“, im Gewerbegebiet „(C)“ und im Allgemeinen Wohngebiet mit zusammen etwa 9,8 ha entsprechend rund 50 % der Plangebietsfläche zu erwarten. Diese Flächen wurden daher im Rahmen der Eingriffregelung auf mögliche Eingriffspotenziale näher geprüft.

Der Eingriffs-Tatbestand ist nicht gegeben, da

- in den als Sondergebiet und als Gewerbegebiet „(C)“ definierten Bereichen des Plangebiets durch den Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet werden, die entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgleichspflichtig wären, da das Sondergebiet und das Gewerbegebiet nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden und gemäß den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Stellungen 5, zumindest bezogen auf die zulässigen Grundfläche, schon bebaubar waren bzw. dementsprechend auch bebaut sind,
- in dem Allgemeinen Wohngebiet (etwa 0,87 ha) die Erheblichkeitsgrenze gemäß des Hamburger Bilanzierungsmodells für Eingriffe in das Schutzgut Boden bei bestehendem Versiegelungsgrad von etwa 30 % der Grundstücksfläche und der künftig festgesetzten GRZ von 0,4 nicht wesentlich überschritten wird; die planrechtlich zulässige Mehrversiegelung ist bei voller Ausschöpfung mit maximal 2.600 m<sup>2</sup> anzusetzen.

Bei Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird aus den in Ziffer 4.2 und 4.4 näher aufgeführten Gründen aufgrund der in weiten Teilen des Plangebietes bestehenden hohen Vorbelastungen bzw. stark eingeschränkten Funktionen langfristig, d. h. sukzessiv in Abhängigkeit von Bauantragsstellungen, eher eine Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Erholungsfunktion) gegenüber dem Bestand erwartet. Hervorzuheben sind hierbei:

- die Festsetzung zur extensiven Begrünung von mindestens 60 % der flachen und bis 20 Grad flach geneigten Dachflächen im Gewerbe- und Sondergebiet. Mit dieser Festsetzung wird vor allem ein Beitrag zur Teil-Kompensation der hohen Bodenversiegelung mit ihren negativen Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasserhaushalt und Klima geleistet und es werden Sekundär-Standorte für eine spezifische Flora und Fauna geschaffen. Die im Gewerbe- und Sondergebiet insgesamt zu erwartende Dachbegrünungsfläche ist schwer einschätzbar: bei einem angenommenen Anteil von für die Begrünung geeigneten flachen und bis 20 Grad flachgeneigten Dachflächen auf etwa 40 % der Gewerbe- und Sondergebiets-Grundstücksflächen (dies entspricht dem heutigen Bestand) wären etwa 40.000 m<sup>2</sup> Dachgrün zu erwarten.
- Die Festsetzung der GRZ von 0,6 bzw. 0,8 im Gewerbe- und Sondergebiet, womit die nach § 19 Abs. 4 BauNVO gültige Kappungsgrenze von 0,8 bereits erreicht ist. Der im Gewerbe- und Sondergebiet insgesamt zu erwartende Umfang der rückläufigen Versiegelung auf das zulässige Maß lässt sich anhand des heutigen Versiegelungsgrades (81 – 98 %, siehe Ziffer 3.) im Abgleich mit dem planrechtlich zulässigen Maß (80 %) mit etwa -12.500 m<sup>2</sup> ansetzen. Dass diese Erwartungen durchaus realistisch sind, zeigt die jüngste Entwicklung auf den Flurstücken 768 und 769, da hier im Zuge der Neubebauung der vormals geringe Grünanteil quantitativ und qualitativ erhöht und damit der Versiegelungsgrad auf unter 80 % reduziert wurde.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der Bebauungsplan weist die im Osten des Plangebiets liegende und unmittelbar nördlich an den KronsaaLweg anschließende Fläche als allgemeines Wohngebiet aus. Die Flächen sind bereits baulich genutzt und dienen derzeit ausschließlich dem Wohnen.



Die Wohnnutzung soll trotz der bestehenden Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) planungsrechtlich gesichert werden. Die Masse und Substanz der vorhandenen Wohngebäude schließen unter wirtschaftlichen Erwägungen die Option einer Flächenumwandlung auch bei längerfristiger Planungsperspektive aus. Das Wohngebiet trägt zur Befriedigung der Nachfrage nach vergleichsweise preiswerten, verkehrlich gut angebundenem Wohnraum im Geschosswohnungsbau bei. Dieses Potenzial soll erhalten bleiben. Trotz der Beeinträchtigungen ist eine ausreichende Wohnqualität gegeben, zumal mit dem Sola-Bona-Park und dem Düngelau-Grünzug in fußläufiger Umgebung Naherholungsgebiete und Spielplätze vorhanden sind.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet verbleiben zudem Spielräume für eine stadtteiltypische Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch nicht störende handwerkliche oder gewerbliche Nutzungen ergänzt werden kann.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft. Die Grundflächenzahl sichert einerseits quantitativ die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich ab, ermöglicht auch zukünftig angemessene Spielräume für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen und gewährleistet andererseits, dass ein angemessener Grünanteil verbleibt und der Charakter als Wohnquartier mit eher aufgelockerter Bebauung gewahrt bleibt. Die Höhe der Gebäude wird auf 32 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m über Gelände) begrenzt. Somit kann problemlos eine viergeschossige Bebauung und bei Absenkung des Erdgeschosses und Geschosshöhen entsprechend des bauordnungsrechtlichen Mindeststandards sogar eine maximal fünfgeschossige Bebauung verwirklicht werden. Gebäude mit der festgesetzten Gebäudehöhe fügen sich harmonisch in die bauliche Umgebung ein.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche nach folgenden Prämissen ausgewiesen: Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche soll zum einen eine zusammenhängende, straßenparallele Bebauung ermöglicht werden, durch die ein vor Verkehrslärm abgeschirmter Innenhofbereich ausgebildet werden kann. Zum anderen soll der bauliche vorhandene Bestand vollständig planungsrechtlich gesichert und nicht etwa auf Bestandschutz zurückgesetzt werden. Daher wird die überbaubare Fläche im Bereich des Wohngebäudes Kronsaalsweg 65b um die Umriss dieses Bestandsgebäudes nach Nordwesten erweitert. Ferner wird auch das Einfamilienhaus Kronsaalsweg 59 durch eine am Bestand orientierte Ausweisung der überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesichert. Dadurch ist gewährleistet, dass bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden über die bloße Instandsetzung hinaus zulässig bleiben, wenn es zum Beispiel vorgesehen ist, die Wohnungen durch Vorhangfassaden oder Wintergärten vor Verkehrslärm zu schützen, um somit die Wohnqualität erheblich zu verbessern. Dementsprechend wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen auch eine im Vergleich zur Bestandsbebauung etwas größere Gebäudetiefe ermöglicht. Insgesamt trägt die Ausgestaltung der überbaubaren Fläche den verschiedenen Szenarien bei der zukünftigen Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets Rechnung. Im Falle einer Neubebauung kann eine städtebaulich stringente Bebauung sowohl bei Fortbestand als auch bei Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erwartet werden. Bei langfristigem Fortbestand der Bestandsbebauung erlaubt die ausgewiesene überbaubare Fläche sinnvolle Maßnahmen zur Verbesserung des Lärmschutzes.

Ferner soll die Ausweisung der überbaubaren Fläche sicherstellen, dass zukünftige Neubauten einen ausreichenden Abstand sowohl zum Straßenraum als auch zu den nördlich angrenzenden Flächen des Gewerbegebiets einhalten:

- Zum Kronsaalsweg ist eine Bebauung aufgrund der Ausweisung der überbaubaren Fläche rund 4 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken, um dem ortsbildprägenden straßenbegleitenden Baumbestand ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, eine erdrückende Wirkung von Baukörpern auf Fußgänger zu vermeiden und allgemein die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu fördern.
- Zur Kieler Straße ist die Baugrenze so festgelegt worden, dass zum einen der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert werden kann und zum anderen genug Raum für die Anlage ortstypischer Vorgärten verbleibt.
- Zum nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet müssen Gebäude einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, um auch zukünftig die baulich-räumliche Ablesbarkeit des Nutzungsübergangs zwischen Wohn- und Gewerbegebiet zu erhalten.

Im Übrigen ist die überbaubare Fläche in Richtung Südwesten deutlich von der Grundstücksgrenze abgerückt. Diese Einschränkung der Überbaubarkeit des Wohngebiets erfolgt im Hinblick auf die hier einwirkenden Gewerbelärmimmissionen. Eine sich weiter nach Südwesten ausdehnende überbaubare Fläche hätte eine unverträglich weitgehende Emissionskontingentierung des mit „(A)“ bezeichneten Gewerbegebiets zur Folge. Angesichts der großzügigen Baufeldausweisung kann den Grundeigentümern des allgemeinen Wohngebiets diese Einschränkung zugemutet werden, zumal hier z.B. die Stellplätze oder ein Garagenhof untergebracht werden könnten.

Zur Wahrung planerischer Spielräume ist im Bebauungsplan zusätzlich folgende Regelung aufgenommen worden:

*In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).*

Hinsichtlich der Lage der Außenterrassen besteht kein Regelungserfordernis, da sie anders als Gebäudekörper städtebaulich keine wesentlichen Auswirkungen haben. Großzügige Terrassenbereiche stellen jedoch ein geeignetes Mittel dar, die Qualität des Außenwohnbereichs erheblich zu erhöhen und damit die Wohnnutzung insgesamt aufzuwerten.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wird für das allgemeine Wohngebiet zudem eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit im Falle einer bestandersetzenden Neubebauung möglichst eine geschlossene Gebäudekante mit einer vor Lärm schützenden Wirkung für den Blockinnenbereich ausgebildet werden kann.

## **5.2 Sondergebiet**

Das im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesene Areal umfasst vollständig und ausschließlich das Gelände des sog. „Stellinger Hof“. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine vielfältige Einzelhandelsagglomeration, die sich im Laufe der Jahre zu einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entwickelt hat. Die Einzelhandelsnutzung wird durch umfangreiche Sport- und Trainingsanlagen sowie einen Indoorspielplatz ergänzt. Ferner befinden sich auf dem Areal kleinere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie untergeordnet eine Wohnnutzung.

Die bauliche Nutzung, wie sie derzeit auf dem Gelände des Stellinger Hofes stattfindet, entspricht nicht der Intention der mit Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 5 erfolgten Gewerbe- bzw. Industriegebietsausweisung. Der bestehende Bebauungsplan Stellingen 5 setzt für den Bereich des sog. Stellinger Hofes Gewerbe- und Industriegebietsflächen fest. Durch eine 1987 erfolgte Textplanänderung wurde geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup> unzulässig sind, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigen Bau-, Einrichtungs- und Gartenbedarf handeln. In der Begründung zur 1987 erfolgten Textplanänderung ist ausgeführt, dass im Westen Hamburgs und somit auch im Raum Stellingen Flächen für produzierendes Gewerbe bereit gehalten und von unerwünschten Einzelhandels-

nutzungen frei gehalten werden sollen. Auch sollten mit der Textplanänderung explizit nicht erwünschte Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Diese Zielsetzungen sind jedoch bezogen auf den Stelling Hof nicht erreicht worden. Die Planungsziele wurden deswegen verfehlt, da in der dem Bebauungsplan Stellingen 5 zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung von 1962 im Gewerbegebiet Einkaufszentren zulässig sind, sofern – unter Berücksichtigung der Textplanänderung von 1987 - jeder einzelne Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweist.

Ein typisches Gewerbe- und Industriegebiet, in dem (untergeordnet) auch Einzelhandel stattfinden kann, hat sich hier nicht entwickelt. Mit dem Stelling Hof hat sich bezogen auf das Angebot eine vielfältige Einzelhandelsagglomeration – ein von den Plangebern nicht geplantes und nicht gewolltes Zentrum – gebildet. Außerdem sind dort großflächige Sport – und Trainingsanlagen sowie ein Kinder-Indoorspielplatz vorhanden.

Der Stelling Hof kann als Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), eingestuft werden. Hierfür sprechen folgende Gründe:

- Es handelt sich um eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe.
- Die Zusammensetzung der einzelnen Betriebe deckt ein breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten und diese ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Freizeitangebote ab. Die einzelnen Betriebe erscheinen aus der Sicht des Kunden als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation aufeinander bezogen.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass frei werdende Flächen unter Berücksichtigung der ansässigen Betriebe neu vermietet werden, um die Stabilität des Stelling Hofs als Einheit zu stärken.
- Es erfolgt eine gemeinsame Außendarstellung der Betriebe als Stelling Hof mit Hinweisschildern im Eingangsbereich der Agglomeration.
- Es gibt gemeinschaftliche Stellplatzflächen.
- Die Flächen befinden sich in einheitlichem Besitz.
- Der Stelling Hof führt nachweislich zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus benachbarten Zentren.
- Der Stelling Hof verfügt über Verkaufsflächen von etwa 6.500 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus gibt es den Einzelhandel ergänzende Freizeit- und Dienstleistungsangebote, welche die Attraktivität und Agglomerationswirkung des Stelling Hofs vergrößern. Insgesamt steht dem Kunden ein Flächenangebot von über 10.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, was die Einstufung als Einkaufszentrum rechtfertigt.

Die nördlich und südlich angrenzenden, bestehenden Einzelhandelsnutzungen werden nicht in das Sondergebiet mit einbezogen, da sie sich zwar in direkter Nachbarschaft befinden, aber nicht mit dem Sondergebiet verbunden sind. Vielmehr stellen sie ein Nebeneinander dar und sind funktional sowie in der Wahrnehmung vom Stelling Hof abgegrenzt und nicht als Einheit zu bewerten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist den Belangen der Grundstückseigentümer im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht beigemessen worden. Ziel des Bebauungsplans ist es daher, die Nutzungsbausteine des „Stelling Hofs“ (mit Ausnahme der Wohnnutzung) erstmalig vollständig planungsrechtlich zu sichern, gleichzeitig aber Spielräume für flexible Anpassungsmöglichkeiten an sich ändernde Nachfragesituationen zu belassen, ohne dass dabei die Stabilität des hamburgischen Zentrumsystems beeinträchtigt wird. Eine planungsrechtliche Sicherung des „Stelling Hofs“ kann – da es sich um ein Einkaufszentrum handelt – jedoch nur durch die Ausweisung eines Kerngebiets oder die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 (3) BauNVO erfolgen. Bei einer Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebiets hingegen (ohne dass Einzelhandel ausgeschlossen wird) wäre die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Einkaufszentrums nicht möglich.

Eine Kerngebietsausweisung scheidet an dem Standort aus. Zum einen, weil es sich bei dem Stelling Hof aufgrund seiner Standort- bzw. Lagequalitäten zwar um einen Ort han-

delt, der eine hohe Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen, die auf die Pkw-gestützte Versorgung abstellen, aufweist. Ansonsten stellt er jedoch keinen Standort dar, der der Unterbringung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen kann, schon allein deshalb, weil es sich innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg um eine Randlage handelt und der Stadtteil eine nur mäßige Bebauungs- bzw. Nutzungsdichte aufweist. Das Areal des Stellingner Hofes kann nicht im Sinne eines Kerngebiets als Kristallisationspunkt für das städtische Leben bezeichnet werden. Es ist nicht durch zentrale Einrichtungen mit entsprechend großem Einzugsbereich geprägt. Die Attraktivität des Standorts für den Einzelhandel ergibt sich auch nicht aufgrund größerer angrenzender Wohngebiete, sondern primär aufgrund der Lage an einer der Haupteinfall-/ausfallstraßen der Metropole.

Zum anderen würde die vorgesehene Einschränkung der Einzelhandelsnutzung (siehe unten) bei einer Kerngebietsausweisung den Gebietscharakter unterlaufen. Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung ist zum Schutz des hamburgischen Zentrengefüges jedoch unbedingt erforderlich. Diese Gebietsausweisung stellt folglich angesichts der mit der Planung verfolgten Zielsetzung keine Handlungsalternative dar.

Bei einer Ausweisung als Sondergebiet können hingegen die zulässige Verkaufsfläche des Stellingner Hofes und die zulässigen Warensortimente soweit gesteuert werden, dass die Planungsziele gesichert werden können. Die Ausweisung als Sondergebiet beinhaltet zugleich ein eindeutiges Bekenntnis zu der erfolgten Gebietsentwicklung. Die Sondergebietsausweisung soll die Bestandssituation sichern und eine moderate, aber zentrenverträgliche Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes ermöglichen.

Insgesamt kann folglich auch festgehalten werden, dass angesichts des bestehenden Planungserfordernisses die Ausweisung eines Sondergebiets für den Stellingner Hof keine planungsrechtliche Herabzonung darstellt, sondern sich vielmehr vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der verfolgten Planungsziele als einzig sinnvolle Planungsalternative darstellt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass im konkreten Planungsfall hier teilweise den Eigentumsbelangen zum Wohl der Allgemeinheit übergeordnete Ziele entgegengehalten werden müssen. Die Planung kann sich insofern auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz) berufen. Es besteht kein Anspruch eines Grundeigentümers auf den Erhalt einmal erteilten Planungsrechts.

Insgesamt folgt die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans den im BauGB verankerten Planungsleitsätzen § 1 (6) Nr. 4 und 8a, wonach der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Ohne Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 63/ Eidelstedt 70 könnte das hamburgische Zentrensystem in seiner Stabilität gefährdet werden, da der Stellingner Hof in seiner Funktion als Einkaufszentrum in einem unverträglichen Ausmaß weiter ausgebaut werden könnte.

Die Steuerung der zulässigen Verkaufsfläche des Stellingner Hofes und der zulässigen Warensortimente erfolgt insbesondere mit Blick auf das benachbarte Eidelstedter Zentrum. Der „Stellingner Hof“ mit den jeweils benachbarten Lebensmitteldiscountern führt laut dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel“ nachweislich zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus benachbarten Zentren und konkurriert insbesondere mit dem Eidelstedter Zentrum, das nur etwa 1 km entfernt liegt. Anders als das Eidelstedter Zentrum handelt es sich bei dem Stellingner Hof um keinen gewachsenen Standort: Es handelt sich um eine in Besitz eines Eigentümers befindliche Fläche, die vom Eigentümer planvoll zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt wurde und somit auch als Einkaufszentrum einzustufen ist (siehe oben). Die Einzelhandelsagglomeration ist hier nicht zufällig und vom Eigentümer ungeplant entstanden. Die logische Weiterführung dieser ungewollten Entwicklung hin zu einem weiteren Anwachsen der Einzelhandelsagglomeration soll jedoch durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan unterbunden werden, um weitergehende Fehlentwicklungen im städtischen Ordnungsgefüge zu verhindern. Dies ist Kern der gemeindlichen Planungshoheit.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hamburg ist das Eidelstedter Zentrum als „Gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die

Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“, der Stelling Hof jedoch als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Demnach ist auf Ebene der übergeordneten Bauleitplanung eine klare Rangordnung der beiden Einzelhandelsstandorte zueinander festgelegt. Der Stelling Hof war zu keinem Zeitpunkt als zentraler Standort im Flächennutzungsplan dargestellt. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, würde es folglich gegen das Entwicklungsgebot verstoßen, wenn durch die Aufstellung von Bebauungsplänen der Stelling Hof zu einem Zentrum mit größerer Bedeutung als das Eidelstedter Zentrum entwickelt würde.

Der Stelling Hof soll sich nicht zu einem Stadtteilzentrum oder Bezirksentlastungszentrum weiterentwickeln können, schon allein deswegen, weil sich in dessen fußläufigem Umfeld nur eine vergleichsweise geringe Anzahl an Bewohnern befindet. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel 2010 soll der Stelling Hof vielmehr entsprechend seiner autoorientierten Lage als Fachmarktstandort weiterentwickelt werden.

Im Vergleich zum Stelling Hof ist die Bedeutung des Eidelstedter Zentrums im Rahmen des hamburgischen Zentrengefüges im Vergleich als größer einzustufen. Im Eidelstedter Zentrum hat der Wochenmarkt seinen Standort. Hier befinden sich hier zudem das Bürgerhaus und die Bücherhalle sowie einige weitere zentrenergänzende Funktionen. Es handelt sich zudem um ein historisch gewachsenes Zentrum, das zudem eine höhere Einwohnerdichte im fußläufigen Umfeld aufweist. Ferner liegt dieses Zentrum unmittelbar an einer S-Bahnstation und ÖPNV-Knotenpunkt. Daher hat das Eidelstedter Zentrum auch eine größere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung. Der Stelling Hof ist hingegen stärker auf autoorientierten Einkauf ausgerichtet.

Angesichts des Zustands des Eidelstedter Zentrums kann eine wesentliche Ausweitung des Stelling Hofes nicht mehr zugelassen werden. Der bestehende Konkurrenzdruck zwischen den beiden Einzelhandelsstandorten hat bereits heute zu Vitalitätsverlusten beim Eidelstedter Zentrum geführt und kann faktisch unmittelbar abgelesen werden. Das Zentrum Eidelstedt ist heute in seiner Vitalität und Funktionsfähigkeit gefährdet. Dies zeigt sich u.a. in einer steigenden Anzahl an Leerständen, einen unausgewogenen Branchenmix mit sichtbaren Trading-Down-Prozessen bzw. einem fehlendem Kundenmagneten sowie einem qualitativ eingeschränkten Gastronomieangebot. Die Gestaltung des Eidelstedt Centers und der zugehörigen Außenanlagen ist nicht mehr zeitgemäß. Ferner leidet das Zentrum an mangelnder Sichtbarkeit weiter Teile des Ladenbesatzes. Funktionale Schwächen bestehen zudem in einer ineffektiven internen Erschließung, einer unübersichtlichen Tiefgarage und den Unterbrechungen im Ladenbesatz. Durch vorgesehene Aufwertungsmaßnahmen kann jedoch erwartet werden, dass die Funktionsfähigkeit des Eidelstedter Zentrums trotz des derzeitigen Einzelhandelsbestandes und der zugelassenen moderaten Einzelhandelserweiterungen auf dem Gelände des Stelling Hofes gesichert werden kann. Eine weitergehende Expansion des Stelling Hofes würde das Eidelstedter Zentrum in seiner Funktionsfähigkeit jedoch nachhaltig gefährden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der dargelegten Planungsziele trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

*Im Sondergebiet "Freizeit und Einkaufen" sind Freizeiteinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden. Für Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, gelten zudem folgende Einschränkungen:*

- a. *Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind nur im Erdgeschoss zulässig.*
- b. *Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen mit nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der mit „(2)“ bezeichneten Fläche zulässig:*

- Textilien, Bekleidung
- Bettwaren
- Einrichtungszubehör
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Schuhe/Lederwaren
- Unterhaltungselektronikartikel, Haushaltselektroartikel, Bild- und Tonträger, Kommunikationselektronik
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spielwaren, Sportartikel
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Fahrräder

c. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen mit nachfolgend aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der mit „(3)“ bezeichneten Flächen zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümeriewaren

d. Großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sind unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe im Sinne des Satz 1 für folgende, nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden:

- Baustoffe
- Anstrichmittel
- Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf
- Brennstoffe
- Boote
- Wohnwagen
- Tapeten
- Bodenbeläge
- Möbel

Randsortimente dürfen auf einer Fläche von höchstens 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als höchstens 800 m<sup>2</sup>, gehandelt werden.

(vgl. § 2 Nummer 1)

Der textlichen Festsetzung § 2 Nummer 1 liegen für das Sondergebiet konkret die folgenden planerischen Zielsetzungen zu Grunde:

- Der Stellingener Hof soll in seiner Vielfalt als multifunktionaler Standort, der neben Einzelhandel insbesondere auch Freizeiteinrichtungen beherbergt, erhalten bleiben.
- Der Stellingener Hof soll sich mit seinem Einzelhandelsbesatz in das Hamburger Zentrengefüge einpassen. Insbesondere soll im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) das benachbarte Stadtteilzentrum in Eidelstedt vor zu großer, existenzgefährdender Konkurrenz geschützt werden.
- Bei dem Stellingener Hof handelt es sich um einen gut erschlossenen Standort, der durch seine Lage an der Kieler Straße eine starke Autokundenorientierung aufweist. Aus diesem Grund soll eine Entwicklung des Standorts hin zum - auch großflächigen - nicht-zentrenrelevanten Facheinzelhandel gefördert werden.
- Der Einzelhandel soll insgesamt auf ein vertretbares Maß begrenzt werden, so dass der dadurch induzierte Verkehr noch bewältigt werden kann.
- Die Erkenntnisse und Empfehlungen des beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Eimsbüttel sollen in verbindliches Planrecht umgesetzt werden.

Um diese Zielsetzungen planungsrechtlich zu fördern, sind folgende Regelungen erforderlich:

1. Begrenzung der für den Einzelhandel zulässigen Fläche insgesamt (§ 2 Nr. 1a)
2. Städtebaulich wirksame Konzentration der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Kieler Straße (§ 2 Nr. 1b)
3. Städtebaulich wirksame Konzentration der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (§ 2 Nr. 1c)
4. Begrenzung der maximalen Größe eines jeweiligen Einzelhandelsbetriebs mit Ausnahme von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (§ 2 Nr. 1d)
5. Regelung der grundsätzlichen Zweckbestimmung des Sondergebiets und Einschränkung der hier allgemein bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 2 Nr. 1, Satz 1 und 2)

#### zu 1.) Begrenzung der für den Einzelhandel zulässigen Fläche insgesamt (§ 2 Nr. 1a)

Angesichts der im Sondergebiet realisierbaren Geschossfläche soll zum Schutz des hamburgischen Zentrengefüges und insbesondere zum Schutz des nahe gelegenen Eidelstedter Zentrums eine unverträgliche Ausweitung der Einzelhandelsnutzung verhindert werden. Hierzu reicht es aus, die Einzelhandelsnutzung auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Diese Beschränkung ist städtebaulich sinnvoll, da Einzelhandel in der Regel lediglich im Erdgeschoss wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden kann. Hier liegen die Geschäfte im Blickfeld der Kunden und sie können ihr Warenangebot in Schaufenstern den Passanten präsentieren oder zumindest effektiv auf Ihr Warenangebot aufmerksam machen. Zudem ist es für die Kunden unbeschwerlicher, wenn sie die Waren ebenerdig ohne Überwindung von Höhenunterschieden zu ihrem Auto transportieren können. Auch anhand des Bestandes ist zu erkennen, dass sich Einzelhandel bevorzugt im Erdgeschoss ansiedelt. Ferner kann durch die Beschränkung des Einzelhandels auf die Erdgeschosszone erreicht werden, dass sich über das Gelände des Stellingner Hofes eine gleichräumige Verteilung des Einzelhandels über die Fläche ergibt. Dies sorgt zugleich für eine gleichmäßig hohe Kundenfrequenz, so dass sich die wirtschaftliche Perspektive für die in den Obergeschossen befindlichen Freizeitnutzungen und Dienstleistungsbetriebe und insgesamt die Chancen für eine attraktive und stabile Nutzungsmischung auf dem Gelände des Stellingner Hofes verbessern. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 steht im Sondergebiet maximal eine Geschossfläche von 19.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandel zur Verfügung, was eine Verkaufsfläche von etwa 13.000 m<sup>2</sup> erwarten lässt. Zum Vergleich: Im Bestand sind im Sondergebiet Einzelhandelsflächen auf einer Verkaufsfläche von etwa 6.500 m<sup>2</sup> vorhanden. Der Bebauungsplan ermöglicht dem Grundeigentümer folglich eine Verdopplung des Einzelhandelsbesatzes.

#### zu 2.) Städtebaulich wirksame Konzentration der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Kieler Straße (§ 2 Nr. 1b)

Bei Einzelhandelsnutzungen ist zwischen solchen Geschäften, die eine ansprechende Schaufenstergestaltung aufweisen und solchen Betrieben, die auf eine Präsentation ihres Angebots in Schaufenstern nicht angewiesen sind, da die Kunden ohnehin eine sehr genaue Vorstellung davon haben, welche Waren sie im Geschäft vorfinden werden, zu unterscheiden. Zur ersten Gruppe gehören in der Regel Läden mit sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten, sofern man von den üblichen Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) einmal absieht. Zur zweiten Gruppe gehören insbesondere Lebensmittelmärkte, Discounter, Getränkemärkte etc., die primär der Nahversorgung dienen. Ladengeschäfte mit Schaufenstern haben jedoch eine vorteilhafte städtebauliche Wirkung. Sie tragen wesentlich zu einer Auflockerung und Lebendigkeit eines Straßenraums bei. Da in der Regel solche Ladengeschäfte eine Schaufenstergestaltung aufweisen, die zentrenrelevante Sortimente aufweisen, ist in § 2 Nr. 1 geregelt, dass sich diese Einzelhandelskategorie nur in einer Zone entlang der Kieler Straße ansiedeln soll. Somit kommt es zu einer Zonierung des Sondergebiets. Die Geschäfte, die auf eine positive Außendarstellung auch über Schaufenster angewiesen sind, sollen entlang der Magistrale und solche Betriebe, die weniger auf eine Außendarstellung angewiesen sind und somit in der Regel auch weniger hochwertig gestaltet werden, sollen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet werden. Durch eine solche Zonierung wird auch die Wahrnehmbarkeit des Stellingner Hofes als Einzelhandelszentrum gefördert. Zugleich wird mit der Regelung auch flächenmäßig die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt vor dem Hintergrund

der im Rahmen eines bezirklichen Einzelhandelskonzepts gewonnenen Erkenntnisse zum Schutz des in Hamburg gewachsenen Zentrumsystems, das mit einer zu großen Ausweitung von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im Stellingener Hof gefährdet wäre. Zu einer für den Grundeigentümer unzumutbaren Einschränkung der Entwicklungsspielräume für den Stellingener Hof kommt es dadurch nicht.

Die Zonierung ist dabei auf die derzeitige und auch zukünftig zu erwartende Schauseite des Stellingener Hofes im Norden des Sondergebietes begrenzt. In diesem Bereich hat sich der Durchgang zu den im hinteren Bereich liegenden Nutzungen etabliert und soll auch zukünftig – auch durch das festgesetzte Gehrecht – an dieser Stelle verbleiben.

Trotz der getroffenen Festsetzung kann zentrenrelevanter Einzelhandel auf rund 2.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche (entspricht voraussichtlich etwa 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entwickelt werden. Im Bestand sind solche Einzelhandelsnutzungen mit etwa 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden.

In der Bestandssituation hingegen ist bei der Positionierung der verschiedenen Einzelhandelsstypologien derzeit kein Ordnungssystem zu erkennen. Dies mag auch daran liegen, dass es sich bei der Bestandsbebauung um die Umnutzung von Bestandsimmobilien, die ursprünglich für einen anderen Zweck erbaut wurden, handelt. Es liegt in der Natur der Sache, dass angesichts der unstrukturierten Anordnung der Betriebe auf dem Gelände die Bestandssituation nicht vollständig planungsrechtlich gesichert werden kann. Dies ist aber auch nicht Aufgabe einer vorausschauenden Planung. Eine vorausschauende Planung besteht nicht darin, eine ungünstige Bestandssituation planerisch zu verfestigen, sondern eine positive Weiterentwicklung eines Gebiets zu ermöglichen.

Die Ausgangslage ist dabei für die Umsetzung der für das Sondergebiet entwickelten planerischen Vorgaben vergleichsweise günstig, denn der Stellingener Hof befindet sich in einer Hand. Die Umverteilungen der Nutzungen könnte im Rahmen eines effizienten Gebäudemanagements betrieben werden. Zudem sind aufgrund der mäßigen Bausubstanz einiger Gebäude in naher Zukunft ohnehin bauliche Veränderungen am Standort wahrscheinlich und wurden auch bereits durch Vertreter des Grundeigentümers angekündigt. Im Rahmen erforderlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten ist es durchaus möglich, die Ladeneinheiten neu zu organisieren. Folglich kann die Umsetzung des Bebauungsplans durchaus innerhalb eines absehbaren Zeitraums erwartet werden. Bis dahin genießen die baulichen Nutzungen mit ihrer derzeitigen Anordnung auf dem Betriebsgelände Bestandsschutz.

Die Einschränkungen bei der räumlichen Anordnung der Einzelhandelsbetriebe sind auch aus folgendem Grund vertretbar: In den letzten rund 20 Jahren haben im Sondergebiet keine wesentlichen baulichen Veränderungen stattgefunden. Eine Erweiterung eines Ladengeschäftes – die nicht vom Bestandsschutz gedeckt wäre – wäre nur dann möglich, wenn zugleich das benachbarte Ladengeschäft leer steht. Diese Fallkonstellation tritt eher selten und zufällig auf, so dass die Ladeneinteilung bei gegebenem Gebäudebestand eine hohe Kontinuität aufweist. Auch im Stellingener Hof hat es zwar einen Wechsel an Nutzern innerhalb eines Ladenlokals gegeben, nicht jedoch eine neue Ladeneinteilung, die einem Geschäft eine Vergrößerung zu Lasten einer benachbarten Ladeneinheit gebracht hätte. Die Neustrukturierung von Ladeneinheiten ist in der Regel eine Folge einer weitgehenden Neustrukturierung des Einkaufszentrums. Ggf. kann auch über einen stufenweisen Neubau den Erweiterungsabsichten der Betriebe entsprochen werden. Sollte es zu einer Neustrukturierung des Stellingener Hofes kommen, würde es auch keine unververtretbare Härte darstellen, wenn diese im Einklang mit den städtebaulich begründeten Regelungen des Bebauungsplans erfolgen würde.

Das Erfordernis einer Neustrukturierung wird sich dabei eher aus dem Interesse einer effektiven immobilienwirtschaftlichen Verwertung des Grundeigentümers und der zum Teil nur mäßigen Bausubstanz, weniger jedoch aus den Expansionsinteressen der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe ergeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben die ansässigen Einzelhandelsbetriebe – trotz direktem Hinweis auf die Öffentliche Auslegung – keine Anhaltspunkte auf eine anstehende Unternehmensexpansion gegeben, die durch den Be-



bauungsplan verhindert würde. Zudem wurde eine bereits vorliegende Baugenehmigung für einen größeren Supermarkt vom Eigentümer nicht umgesetzt.

#### zu 3.) Städtebaulich wirksame Konzentration der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (§ 2 Nr. 1c)

Innerhalb des Plangebiets soll der nahversorgungsrelevante Einzelhandel möglichst auf den Standort des Stellingener Hofes konzentriert werden, denn die benachbarten Gewerbegebiete sollen vornehmlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Innerhalb des Stellingener Hofes soll der nahversorgungsrelevante Einzelhandel möglichst an den weniger einsehbaren rückwärtigen Flächen sowie entlang des festgesetzten Gehrechts ausgewiesen werden. Einzelhandel mit Nahversorgungssortimenten verzichtet in der Regel auf eine Schaufenstergestaltung und ist auch sonst nicht auf eine hochwertige Außendarstellung angewiesen. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist daher nur in den mit „(3)“ gekennzeichneten Bereichen des Sondergebiets zulässig. Es handelt sich dabei um solche rückwärtig gelegenen Bereiche, die zumindest teilweise bereits in der Bestandssituation durch diese Einzelhandelskategorie geprägt sind. Die Abgrenzung der Flächen, innerhalb derer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig ist, erfolgt folglich zusätzlich zu den genannten städtebaulichen Kriterien auch anhand der Bestandssituation.

Mit der flächenmäßigen Begrenzung des Einzelhandels mit Nahversorgungssortimenten wird zugleich eine übermäßige Erweiterung der Verkaufsfläche verhindert. Solcher Einzelhandel kann in Folge der Planung auf einer Geschossfläche von etwa 4.400 m<sup>2</sup> realisiert werden, was etwa einer Verkaufsfläche von 3.100 m<sup>2</sup> (entspricht etwa 70% der Geschossfläche) entsprechen dürfte. Diese Begrenzung ist gerechtfertigt, da im Bereich des für die Nahversorgung relevanten Umfeldes von 700 m lediglich etwa 3.000 Menschen wohnen, für die das im Sondergebiet zulässige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot mehr als ausreichend ist. Gegenüber der Bestandssituation wird die Zulässigkeit des Einzelhandels mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie- und Parfümeriewaren nicht eingeschränkt. Es verbleiben vielmehr moderate Erweiterungsmöglichkeiten.

#### zu 4.) Begrenzung der maximalen Größe eines jeweiligen Einzelhandelsbetriebs mit Ausnahme von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (§ 2 Nr. 1d)

Im Sondergebiet sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO unzulässig. Diese Regel orientiert sich an dem auch derzeit bestehenden Planungsrecht. Nach altem Planrecht waren Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> unzulässig, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau-, Einrichtungs- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Nach der neuen Regelung wird die Grenze der regelhaft zulässigen Betriebsgröße in Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO etwas reduziert. Es bleibt jedoch die Möglichkeit bestehen, größere Ladeneinheiten zu schaffen. Diese Ausnahme soll jedoch nur für solche Einzelhandelsbetriebe gelten, die keine Schwächung der hamburgischen Zentrenstruktur befürchten lassen und das Eidelstedter Zentrum nicht gefährden. Die Ausnahme ist daher auf Betriebe mit den genannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt.

Da bestimmter großflächiger Einzelhandel nur als Ausnahme zulässig ist, liegt die Erteilung einer Genehmigung im Ermessen der Genehmigungsbehörde. Der Antragsteller hat jedoch einen Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensausübung. Bei der Ermessensausübung darf die Baugenehmigungsbehörde nur städtebauliche Gründe berücksichtigen. Daher kann bei der Ermessenentscheidung der Baugenehmigungsbehörde bei der Zulassung von Ausnahmen das Ermessen zu Gunsten des Antragstellers „auf Null“ reduziert sein, wenn offensichtlich keine städtebaulichen Gründe gegen eine Genehmigung sprechen. Dies wäre der Fall, wenn sich im Sondergebiet ein Küchenstudio neu ansiedeln und einen entsprechenden Bauantrag stellen würde, da von einer solchen Einzelhandelsnutzung in der Regel keine negativen Folgewirkungen zu erwarten wären.

Durch diese Privilegierung von nichtzentrenrelevanten Sortimenten soll eine Transformation des Stellingener Hofes zu einem Fachmarktstandort begünstigt werden, ohne jedoch dem Grundeigentümer die Option zu nehmen, den derzeitigen Branchenmix zu halten bzw. zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die getroffene Festsetzung berücksichtigt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment jedoch regelmäßig auch zentrenrelevante Randsortimente führen müssen, um wirtschaftlich erfolgreich zu sein. In der textlichen Festsetzung wird daher geregelt, dass Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> und höchstens 10 % der verwirklichten Verkaufsfläche gehandelt werden dürfen. Damit ist sichergestellt, dass die Verkaufsfläche für Randsortimente auch im Falle sehr großer Einzelhandelsgeschäfte in einer Größenordnung unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Grenze der Großflächigkeit bleibt bzw. sichergestellt ist, dass das Randsortiment nur eine untergeordnete Ergänzung des Hauptsortimentes darstellt und nicht bereits selbst die Anziehungskraft eines großflächigen Einzelhandelsgeschäfts mit den entsprechend nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf das Zentrengefüge ausüben kann.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren kann den Erkenntnissen und Ergebnissen der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO Rechnung getragen werden. Demnach kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass auch von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200m<sup>2</sup> aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und dem Verkehr ausgehen können, wenn:

- der Non-Food Anteil weniger als 10 v.H. der Verkaufsfläche beträgt, und
- der Standort verbrauchernah und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“
- sowie städtebaulich integriert ist.

Der im westlichen Bereich des Sondergebiets bereits genehmigte, aber noch nicht realisierte Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erfüllt die genannten Kriterien. In der geplanten Form sind keine relevanten Auswirkungen gemäß § 11 Abs 3 Satz 2 zu erwarten.

#### zu 5.) Regelung der grundsätzlichen Zweckbestimmung des Sondergebiets und Einschränkung der hier allgemein bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 2 Nr. 1, Satz 1 und 2)

Planerische Zielsetzung für das Sondergebiet ist es, den besonderen Gebietscharakter des Stellingener Hofes zu sichern. Der Gebietscharakter wird primär durch Einzelhandel sowie Sport- und Freizeitnutzungen geprägt. Daher werden auch nur diese Nutzungsbausteine allgemein zugelassen. Die anderen zulässigen Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Räume für freie Berufe können nur ausnahmsweise und somit auch nur untergeordnet zugelassen werden, da sonst der besondere Gebietscharakter des Stellingener Hofes verwässert würde. Andererseits zeichnen sich alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dadurch aus, dass sie eine sinnvolle Ergänzung der Hauptnutzung darstellen können. So sind Schank- und Speisewirtschaften ebenso wie Anlagen für kulturelle Zwecke Einrichtungen, die in der Regel in der Freizeit bzw. zum Zwecke der Freizeitbeschäftigung aufgesucht werden und daher geeignet, die Zweckbestimmung des Sondergebiets zu stützen und inhaltlich auszufüllen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke stehen häufig in en-

gem funktionalem Kontext mit Einzelhandelsagglomerationen bzw. Freizeitnutzungen. So wäre es beispielsweise sinnvoll, ein Jugendzentrum neben Anlagen für sportliche Zwecke einzurichten. Gleiches gilt für ein Rehaszentrum. Damit derartige Synergieeffekte ausgeschöpft werden können, sollen diese Anlagen ebenfalls zumindest ausnahmsweise (wenn auch nur räumlich untergeordnet) zulässig sein. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Räume für freie Berufe sind im Einzelfall als funktionale Ergänzung der vorgesehenen Hauptnutzungen „Freizeit“ und „Einkaufen“ sinnvoll. So kann eine Versicherungsagentur als Dienstleistungsbetrieb von den Kundenströmen des ansässigen Einzelhandels profitieren und seinerseits eine Bereicherung des Angebots für die Besucher des „Stellinger Hofes“ darstellen. Vergleichbare Synergieeffekte sind auch bei Büronutzungen (Büro für Buchhaltung als Dienstleistungsangebot für ansässige Betriebe) und im Falle der Ansiedlung von freien Berufen (Arztpraxis, Anwaltskanzlei etc.) vorstellbar. Hier kommt es aber auf den Einzelfall an. Keinesfalls sollen diese Nutzungen überhand gewinnen und die Zweckbestimmung des Sondergebiets in Frage stellen können.

Die auf dem Gelände vorhandene Wohnnutzung (Kieler Straße 561) soll hingegen planungsrechtlich nicht gesichert werden. Sie genoss auch bislang lediglich Bestandsschutz. Im Hinblick auf die Zulässigkeit des Wohngebäudes kommt es in Folge des Bebauungsplans folglich zu keiner Änderung. Die Wohnnutzung kann folglich dauerhaft aufrecht erhalten, darf jedoch nicht substantiell aufgewertet werden. Da sie sich isoliert inmitten gewerblicher Nutzungen befindet, ist sie in erheblichem Maße Gewerbe- und Verkehrslärm ausgesetzt. Eine gute Wohnqualität besteht hier nicht. Durch Auflösung der Wohnnutzung könnte die im gesamten Plangebiet bestehende Gemengelagensituation entschärft werden. Durch die Möglichkeiten der baulichen Nutzung, die in Folge des Bebauungsplans innerhalb des Sondergebiets gegeben sind, ergeben sich in immobilienwirtschaftlicher Hinsicht für den Grundeigentümer gegenüber einer alternativ denkbaren planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung keine Nachteile. Aufgrund der mäßigen Bausubstanz des Wohngebäudes ist perspektivisch ohnehin mit einer Auflösung der Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung der dann frei werdenden Flächen zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung tritt daher das mögliche Interesse des Grundeigentümers an der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung gegenüber der mit der Planung verfolgten Ziele zurück.

Verbunden ist mit der Festsetzung in § 2 Nr. 1 ein planerischer Eingriff in die Bestandssituation, da großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann zulässig ist, wenn bestimmte, nicht zentrenrelevante Sortimente das Hauptsortiment bilden. Damit sind einige Geschäfte des Stellinger Hofes (z.B. ein Lebensmittelfrischemarkt und ein Einrichtungsgeschäft) planungsrechtlich nicht mehr gedeckt, genießen jedoch Bestandsschutz. Umbauten innerhalb eines Ladengeschäftes sind vom Bestandsschutz gedeckt. Nicht jedoch Erweiterungen. Durch die gegenüber dem Bestand gleichzeitige Anhebung der möglichen Verkaufsfläche für Einzelhandel insgesamt wird allerdings diese Einschränkung kompensiert.

Weiterhin sind sie räumlich an anderer Stelle möglich und zulässig. Bei der planerisch möglichen Neuausrichtung und Umstrukturierung des Stellinger Hofes besteht insofern die Möglichkeit, die betreffenden Betriebe in einer städtebaulich besseren Lagegunst zu positionieren.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Reglementierung der Flächengrößen der im Sondergebiet zulässigen Nutzungsbausteine wird lediglich hinsichtlich der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung, nicht jedoch hinsichtlich der Einschränkung der anderen im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen gesehen, da durch die Ausweitung dieser Nutzungen keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten wären. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen ohnehin nur flächenmäßig untergeordnet realisiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe von 29,5 m bzw. 33,5 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m bzw. 16 m über Gelände) geregelt. In der Bestandssituation wird die Grundflächenzahl von 0,6 bereits überschritten und eine nahezu vollständige Grundstücksversiegelung erreicht. Perspektivisch soll auf der Fläche des Stellinger Hofes jedoch eine angemessene

ne Grundstücksbegrünung mit entsprechend vorteilhaften Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild durchgesetzt werden. Um im Vergleich zur Bestandssituation jedoch keine übermäßige Reduzierung des Nutzungsmaßes zu bewirken, enthält die Verordnung zum Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Die im Sondergebiet zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die über die festgesetzte Grundflächenzahl hinausgehende Grundfläche nicht durch Flächen von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handelsbetrieben, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, genutzt wird.  
(vgl. § 2 Nummer 2).*

Somit kann, abhängig von der Nutzungsart, eine 80%ige Grundstücksversiegelung zugelassen bzw. es kann die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiet zulässige maximale Grundflächenzahl erreicht werden, womit auch der verkehrlich gut erschlossenen Lage des Sondergebiets entsprochen wird. Das Privileg der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 gilt jedoch nicht für Flächen von Einzelhandelsbetrieben, da sonst die oben bereits erläuterte Zielsetzung, den Umfang der Verkaufsflächen auf dem Gelände des Stellingener Hofes auf ein vertragliches Maß zu begrenzen, konterkariert würde.

Nicht ausgeschöpft wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige bauliche Dichte jedoch im Hinblick auf die Geschossflächenzahl. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ermöglicht ein Nutzungsspektrum, das stark verkehrserzeugend wirken kann. Um eine Überlastung der Kieler Straße zu vermeiden, darf die Geschossflächenzahl im Sondergebiet nur halb so groß sein, wie in den benachbarten Gewerbegebieten. Das Sondergebiet unterscheidet sich in seinem Zuschnitt und insbesondere seiner Tiefe deutlich von den beiden angrenzenden Gewerbegebieten. Es ist planerisch gewünscht, dass die Dichte zum Innenbereich abnimmt. Eine differenziertere Festsetzung ist nicht erforderlich, da die bestehenden Festsetzungen es erwarten lassen, dass sich die größte Dichte im Bereich an der Kieler Straße entwickelt. Bereits im Bestand ist keine Ausnutzung der möglichen GFZ erfolgt. Die GFZ wird gemäß dem bestehenden Planungsrecht festgesetzt, sie ermöglicht aber die Weiterentwicklung des Stellingener Hofes. Zudem trägt sie dem Umstand Rechnung, dass insbesondere die bereits bestandsgemäß vorhandenen Sportnutzungen aufgrund ihrer hallenartigen Strukturen keiner höheren GFZ bedürfen. Weiterhin ist bei der Art der möglichen Nutzung zu erwarten, dass das Gebiet über eine Vielzahl von – in der Regel überirdischen – Stellplätzen verfügt. Ferner soll mit Hinblick auf die Verkehrserzeugung und die benachbarten Zentren die GFZ begrenzt werden.

Die Gebäudehöhe darf im Sondergebiet für die westlichen Teilflächen und die sog. Stellingener Villa als Höchstmaß 29,5 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m über Gelände) und für die östlichen Teilflächen mit Bezug zur Kieler Straße 33,5 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 16 m über Gelände) betragen. Durch die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen werden die Bestandsbauten weitgehend planungsrechtlich gesichert. Es ist eine photogrammetrische Auswertung des Bestandes vorgenommen worden. Die gewonnenen Daten sind bei der Planaufstellung ausgewertet und berücksichtigt worden. Überwiegend wird eine höhere Gebäudehöhe als der Bestand festgesetzt. So ist entlang der Kieler Straße eine Gebäudehöhe 10 m über dem Bestand ausgewiesen. Lediglich eine ältere Halle wird in ihrer Höhe nicht vollständig planungsrechtlich gesichert.

Gegenüber dem Bebauungsplan Stellingen 5 kommt es jedoch zu einer Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhen. Die Einschränkung ist im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes geboten. Die Begrenzung der Gebäudehöhen stellt sicher, dass die Gebäude nicht höher als die Höhe der Baumkulisse errichtet werden können. Das festgesetzte Maß korrespondiert zudem weitgehend mit dem in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Bestand.

Durch diese differenzierte Regelung zur als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe soll dem Grundeigentümer vor dem Hintergrund des im Sondergebiet zulässigen Nutzungsspektrums

ein Anreiz gegeben werden, seine Bebauung entlang der Kieler Straße zu konzentrieren, damit an dieser Magistrale eine städtebauliche Kante ausgebildet wird. Dieser Anreiz ist insbesondere deshalb sinnvoll, da im Sondergebiet im umfangreichen Maße Einzelhandel und Freizeitnutzungen zulässig sind, weshalb (im stärkeren Maße als in den benachbarten Gewerbegebieten) mit der Schaffung eines größeren Stellplatzangebots gerechnet werden kann. Durch die Zonierung des Sondergebiets hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe erhöht sich die Chance, dass der Bauherr die Stellplätze nicht ausschließlich im vorderen Grundstücksbereich mit unmittelbarem Bezug zur Kieler Straße, sondern ggf. vollständig oder zumindest anteilig im rückwärtigen, städtebaulich weniger präsenten Bereich ansiedelt. Auf den übrigen Teilflächen des Sondergebiets wird die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 29,5 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m über Gelände) begrenzt. Dieses Maß kann, wenn nicht andere vorrangige städtebauliche Gründe die Festsetzung einer abweichenden Gebäudehöhe rechtfertigen, als Regelmaß hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe gelten, denn Gebäude mit dieser Gebäudehöhe fügen sich zum einen noch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die städtebauliche Umgebung ein. Zum anderen wird durch diese als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe im Zusammenspiel mit der ausgewiesenen überbaubaren Fläche sichergestellt, dass sowohl in Nachbarschaft als auch innerhalb des Sondergebiets eine erdrückende Wirkung von Gebäuden auf Fußgänger vermieden wird.

Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass angesichts der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung 110 kV zwecks Vermeidung von Überschlagspannungen sicherzustellen ist, dass ein ausreichender Abstand zwischen Stromleitung und der Dachhaut eines Gebäudes verbleibt und somit ggf. nicht überall im Sondergebiet die zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft werden kann.

Im Sondergebiet ist eine offene Bauweise ausgewiesen. Die offene Bauweise stellt sicher, dass zur Kieler Straße auch zukünftig dem Bestand entsprechend eine perforierte Gebäudekante bestehen bleibt, da lediglich Gebäude mit einer Fassadenlänge von maximal 50 m errichtet werden dürfen. Auf Höhe des Plangebiets ist die Kieler Straße bereits nicht durch großvolumige Gebäudekörper, sondern durch eine eher kleinteiligere, vorstädtische Bauungsstruktur geprägt. Die Bebauung durch große, hallenartige Gebäude endet etwa auf Höhe der Autobahnanschlussstelle Stellingen mit dem in jüngerer Vergangenheit entstandenen Gebäudekomplex eines Bau- und Gartenfachmarktes. Auf Höhe des Plangebiets soll die städtebauliche Kante zur Kieler Straße Öffnungen aufweisen, um der Öffentlichkeit und den Kunden die Tiefe des Raumes aufzuzeigen. Es ist zudem gewünscht, dass die Öffnung sich über die gesamte Gebäudehöhe erstreckt und nicht bei einer geschlossenen Bauweise über möglicherweise nur eingeschossige Durchgänge zum hinteren Bereich erfolgt, die oftmals Angsträume darstellen. Bei dem Verzicht auf eine Ausweisung der Bauweise wäre dieses ebenso möglich.

Die Ausweisung der offenen Bauweise stellt keinen unzumutbaren Eingriff in das Eigentum des Grundeigentümers dar. Der bauliche Bestand ist vergleichsweise alt und in absehbarer Zeit abgängig. Zudem ist nicht zu erwarten, dass eine mögliche Neubebauung nach gleichen städtebaulichen Maßstäben erfolgt wie die derzeitige Bestandsbebauung, die ursprünglich für eine andere Nutzung errichtet wurde.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt unter Berücksichtigung sowohl des baulichen Bestands als auch städtebaulicher Erfordernisse. So wird die sog. „Stellinger Villa“ (Gebäude Kieler Straße 565) durch eine Baukörperfestsetzung ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich gesichert. Bei der „Stellinger Villa“ handelt es sich um ein gründerzeitliches Wohngebäude für den damaligen Betriebsleiter. Dieses Wohngebäude soll aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung für das Quartier erhalten bleiben. Es ist daher zusätzlich durch ein Erhaltungsgebot belegt worden (vgl. Ziffer 5.10). Durch die baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Fläche werden Anreize zum Abriss des Gebäudes und Ersatz durch einen Neubau oder einer Stellplatzanlage genommen. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird zudem sichergestellt, dass nicht an dieses Gebäude angebaut werden kann, sondern es vielmehr als freigestellter Solitär erhalten bleibt.

Nur bei einem untergeordneten Teil eines Gebäudes im Bereich der Kieler Straße und einen Teil eines Wohnhauses im Süden des Sondergebiets wird die überbaubare Fläche nicht bestandsgemäß ausgewiesen. Bei letzterem ist zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zugelassen sein soll und auch vorher schon im Gewerbegebiet nur bedingt zugelassen war. Dementsprechend kann auch eine planungsrechtliche Sicherung des Gebäudes an diesem Standort gegenüber anderen Belangen (hier der Baumschutz) zurückgestellt werden.

Im Grundsatz folgt die Ausweisung der überbaubaren Fläche folgenden Regeln:

- Zur Kieler Straße hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens etwa 12,5 m ein, um entlang der Kieler Straße eine Doppel-Baumreihe (Straßenbaumreihe im öffentlichen Straßenraum und ergänzende Baumreihe auf Privatgrund) zwecks Schaffung einer grünen Raumkante anlegen zu können bzw. vorhandenen Baumbestand erhalten zu können und auf diese Weise ausreichend Platz für die Baumkronen zu sichern. Ferner stellt der Verlauf der östlichen Baugrenze sicher, dass sich die Bebauung des „Stellinger Hofs“ auch zukünftig in etwa in einer Bauflucht mit der „Stellinger Villa“ befindet oder weiter zurückgesetzt wird. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass eine Neubebauung nicht dichter als die „Stellinger Villa“ an die Kieler Straße heranrücken kann, wodurch die städtebauliche Wirkung des historischen Bestandsgebäude gemindert werden könnte. Ferner wird durch den Verlauf der östlichen Baugrenze der bauliche Bestand weitgehend planungsrechtlich gesichert.
- Zum Bahndamm wird die überbaubare Fläche um 2,5 m zurückgesetzt, so dass hier zumindest der bauordnungsrechtliche Mindestabstand einzuhalten ist. Ein Erfordernis für eine weitere Einschränkung der überbaubaren Flächen besteht hier nicht, allerdings muss im nördlichen Bereich der Bau- bzw. Grundstücksgrenze ein bestehender Maststandort der Hochspannungsleitung 110 kV berücksichtigt werden.
- Zum südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet müssen Gebäude einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, um auch zukünftig die baulich-räumliche Ablesbarkeit des Nutzungsübergangs zwischen Sonder- und Gewerbegebiet zu erhalten. Von dieser Regel wird lediglich im Bereich erhaltenswerter Bäume (siehe Ziffer 5.11.1) abgewichen, wo zu deren Schutz die überbaubare Fläche zurückgenommen wird. Ferner wird von dieser Regel im westlichen Bereich des Sondergebiets abgewichen, da hier in jüngerer Vergangenheit eine Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt erteilt wurde, dessen Fortbestand langfristig planungsrechtlich gesichert werden soll und der zur südlichen Sondergebietsgrenze an der engsten Stelle lediglich einen Abstand von etwa 2,5 m einhält.
- Im Westen beträgt der Abstand der überbaubaren Fläche zur Sondergebietsgrenze 13 m, um einerseits ausreichend Freifläche für die Anlage einer Wegeverbindung mit Begleitgrün im Verlauf des „2. Grünen Ringes“ zu schaffen (siehe Ziffern 3.2.2 und 5.5) und andererseits zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und übermäßiger Verschattung einen ausreichend bemessenen Abstand von Gebäudekörpern zu den westlich angrenzenden Grünflächen (Dauer-Kleingartenanlage) sicherzustellen. Zudem wird durch den im Westen vorgesehenen Abstand der überbaubaren Fläche zur Sondergebietsgrenze eine Überbauung der hier verlaufenden Schmutzwasserleitungen unterbunden. Korrespondierend mit diesen Regelungen ist westlich der überbaubaren Fläche mit Ausnahme des Bereichs für die Realisierung der Wegeverbindung, ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorgesehen. Der festgesetzte Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen setzt sich zudem ein Stück weit entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegerechts fort, um im Zusammenspiel mit dem auch im südlich angrenzenden Gewerbegebiet ausgewiesenen Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen eine trichterförmige Fortsetzung der Grünstrukturen des Düngelau-Grünzuges in die Baugebiete hinein zu bewirken.

### **5.3 Gewerbegebiet**

Die westlich und östlich des Düngelau-Grünzugs sowie nördlich des Bahndamms befindlichen gewerblich genutzten Flächen werden bestandskonform als Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Gebiete stehen im räumlichen Kontext mit einem großräumig überwiegend durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägten Areal. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiete sollen diese Gebiete langfristig und nachhaltig für eine gewerbliche Nutzung bzw. vor einer Verdrängung durch andere Nutzungen gesichert werden. Zudem sind die Gebiete durch die Lage unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße bzw. in Nachbarschaft zu ausgewiesenen Industriegebieten für eine Wohnnutzung bzw. andere Nutzungen, die im Hinblick auf die von Gewerbebetrieben ausgehenden Belästigungen schutzbedürftig sind, ungeeignet.

Die Flächen südlich des Bahndamms waren im bislang geltenden Bebauungsplan Stellingen 5 teilweise als Industriegebiet ausgewiesen. Im Bestand liegt jedoch keine industrielle Nutzung vor. Wegen der Nähe zur Wohnnutzung kann zukünftig eine industrielle Nutzung nicht mehr zugelassen werden (vgl. Ziffer 5.9). Darüber hinaus wird das sonst gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässige Nutzungsspektrum wie folgt eingeschränkt:

*In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.*

- a) *Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen sowie nicht mit den unter Nr. 1 b) und Nr. 1 c) genannten Sortimenten handeln.*
- b) *Ausnahmsweise können in dem mit „(D)“ bezeichneten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden.*
- c) *Ausnahmsweise können in dem mit „(1)“ bezeichneten Bereich des mit „(A)“ bezeichneten Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 3)*

Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, da andernfalls die Gefahr bestünde, dass eine nahe an der Autobahnanschlussstelle liegende Tankstelle in nennenswertem Umfang von dem auf der BAB A 7 fließenden Fernverkehr zwecks Einsparung des bei Autobahntankstellen üblichen Preisaufschlags aufgesucht wird und dies zusätzlichen Verkehr anziehen und schließlich zu einer deutlichen Verkehrsüberlastung der Kieler Straße führen könnte. Zudem ist dem Plangebiet gegenüberliegend bereits eine Tankstelle vorhanden. Ferner ist es eine Zielsetzung des Bebauungsplans, die Gewerbeflächen für solche *typische* Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und ihrer Emissionen auch auf solche Flächen angewiesen sind, wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Großhandelsbetriebe, produzierende Betriebe etc. und damit einer Zweckentfremdung durch andere Betriebe vorzubeugen. Aus diesem Grund erfolgt auch ein Ausschluss von Vergnügungsstätten, die ebenfalls geeignet sind, aufgrund höherer Flächenrendite andere Unternehmen, wie z.B. Handwerksbetriebe, zu verdrängen.

Auch Einzelhandel soll zwecks Sicherung der *typischen* Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Bei der textlichen Festsetzung § 2 Nummer 3 ist jedoch berücksichtigt worden, dass sich in den Gewerbegebieten bereits Einzelhandel entwickelt hat. So befindet sich nördlich des Bahndamms auf dem Grundstück Kieler Straße 595a (Flurstück 4459) ein Lebensmitteldiscounter. Auf dem Grundstück Kieler Straße 555 (Flurstücke 768 und 769) ist ein weiterer Lebensmitteldiscounter Ende 2008 realisiert worden. Zudem befindet sich auf den Grundstücken Kronsaaalweg 21 bis 25 (Flurstücke 5138, 3587, 5140, 5142, 5144, 4160, 5148, 4000, 4001 und 779) ein Holzfachmarkt, der vornehmlich Groß- wie auch Einzelhandel betreibt.

Die bereits vorhandenen bzw. genehmigten Betriebe sollen nicht grundsätzlich auf Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans, Gewerbeflächen vor Zweckentfremdung durch Einzelhandel für *typische* Gewerbebetriebe zu sichern, kann

hier nicht mehr erreicht werden. Daher wäre ein kategorischer Ausschluss von Einzelhandel auch nicht zielführend, sondern würde ggf. lediglich Entschädigungsansprüche auf Grundlage von § 42 BauGB nach sich ziehen. Zudem sind die an der Kieler Straße liegenden Grundstücke auch wegen ihrer exponierten Lage und ihrer guten Erschließung prinzipiell gut für eine Einzelhandelsnutzung geeignet. Ein kategorischer Ausschluss von Einzelhandel würde daher ein Übermaß darstellen.

Entlang der Kieler Straße, wo sich bereits eine Einzelhandelsnutzung der Nahversorgung etabliert hat, ist daher eine Einzelhandelsnutzung, die der Nahversorgung des Gebietes dient, ausnahmsweise zulässig. Es soll jedoch in Zukunft lediglich diese Art von Einzelhandel weiterhin möglich sein. Der Ausschluss von anderen Arten von Einzelhandel erfolgt einerseits um das bestehende hamburgische Zentrenkonzept und insbesondere auch das nahe liegende Eidelstedter Zentrum nicht zu gefährden und andererseits um die Flächen weitestgehend für die typischen Gewerbebetriebe zu sichern.

Allerdings sollen die Standorte angrenzend an den sogenannten „Stelling Hof“ nur dann für Einzelhandel der Nahversorgung zur Verfügung stehen, wenn dieser auch zur Versorgung des Gebietes benötigt wird. Das beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel kommt für den Standort zu der Aussage, dass für die Nahversorgung des Gebietes maximal zwei Lebensmittelmärkte ausreichend sind. Bereits bei Vorhandensein eines ausreichend dimensionierten Nahversorgers muss eine Unterversorgung des Quartiers nicht mehr befürchtet werden. Der Bebauungsplan stellt mit der in § 2 Nummern 1 und 3 getroffenen Festsetzungen sicher, dass die Nahversorgung des Gebietes gesichert ist. Vorrangig sollen sich Betriebe der Nahversorgung im Gebiet des Stelling Hofes ansiedeln, je nach Entwicklung soll dieses jedoch auch in einem der beiden Gewerbegebiete möglich sein. Dort jedoch nur, sofern diese nicht bereits im Sondergebiet vorhanden ist.

In der Bestandssituation sind in allen drei Gebieten Lebensmittelmärkte, die der Nahversorgung dienen, ansässig. Diese Bestandssituation bedeutet eine Überversorgung des angrenzenden Gebietes und führt unweigerlich zu Kaufkraftabflüssen aus anderen Bereichen. Diese Entwicklung soll perspektivisch mit der nur eingeschränkten Zulässigkeit der Nahversorgungsbetriebe in den mit „(A)“ und „(D)“ bezeichneten Gewerbegebieten zurückgenommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass auch bei einer Entwicklung des Stelling Hofes in Richtung eines Fachmarktzentums und dadurch bedingt die Aufgabe einer Nahversorgungsfunktion eine mögliche Nahversorgung des Gebiets – durch die angrenzenden Bereiche - sichergestellt ist.

Aus diesem Grund können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden, wenn eine Unterversorgung des Gebiets nachweislich vorhanden ist. Eine Unterversorgung ist nicht zu erwarten, wenn in dem Gebiet mindestens ein Nahversorger vorhanden ist.

Dieses nimmt dabei in Kauf, dass nach einer möglichen Genehmigung eines Nahversorgers in einem der beiden Gewerbegebiete sich weitere Nahversorger im Stelling Hof ansiedeln könnten. Jedoch auch dieser Fall würde im Gegensatz zur Bestandssituation das zweite Gewerbegebiet frei von Einzelhandelsnutzungen bleiben und für eine sonstige gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zum Eintreten dieses Szenarios müsste jedoch der Fall eintreten, dass alle drei Baugebiete zur selben Zeit brach fallen würden. Dieser Fall ist derzeit nicht zu erwarten.

Darüber hinaus kann in allen Gewerbegebieten bestimmter Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben handelt und diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen sowie nicht mit den unter § 2 Nr. 1 b) und Nr. 1 c) genannten Sortimenten (siehe hierzu Ziffer 5.2) handeln. Die genannten Bedingungen würden zum Beispiel von einem Steinmetzbetrieb, der Grab-



steine auch an Endverbraucher verkauft, von einer Kfz- Werkstatt mit Gebrauchtwagenhandel oder dem im mit „(C)“ bezeichneten Bereich des Gewerbegebiets ansässigen Holzfachmarkt erfüllt. Solche Betriebe sind auf geeignete Standorte in einem Gewerbegebiet angewiesen. Sie weisen in der Regel nicht die Eigenschaften auf, die eine Sondergebietsausweisung erforderlich werden lassen, da sie – auch wenn größere Verkaufsfläche erreicht werden sollten – aufgrund ihrer Atypik in der Regel nicht die in § 11 (3) BauNVO genannten Folgewirkungen aufweisen.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Gewerbeflächen für solche typischen Gewerbebetriebe gesichert werden, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und ihrer Emissionen auch auf derartige Flächen angewiesen sind, wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, produzierende Betriebe etc., um damit einer Zweckentfremdung durch andere Betriebe vorzubeugen. Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel hat nur wenige Gewerbe- und Industriegebiete. Umso wichtiger ist es, dass diese Gebiete verarbeitenden und produzierenden Betrieben vorbehalten werden.

Mit der getroffenen Regelung sollen lediglich solche Betriebe planungsrechtlich ermöglicht werden, die vorrangig Gewerbebetriebe sind, aber daneben auch an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen betreiben. Auch bei dem im mit „(C)“ bezeichneten Gewerbegebiet vorhandenen Einzelhandel handelt es sich um eine an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstelle, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht. Der ansässige Holzfachmarkt kann aufgrund des hier angebotenen Warensortiments als nicht zentrenschädigend angesehen werden. Ein sog. zentrenrelevantes Sortiment wird nicht geführt. Das Unternehmen verkauft auch im Zubehörbereich nur Artikel, die für die Holzbe- und -verarbeitung gebraucht werden und verfügt somit lediglich über ein schmales Warensortiment. Obwohl der Betrieb hinsichtlich seiner Größe bzw. Verkaufsfläche als großflächig eingestuft werden müsste, ist er aufgrund seiner Atypik nicht nur im Sonder- oder Kerngebiet zulässig, sondern kann auch in einem Gewerbegebiet zugelassen werden. Mögliche negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind aus folgenden Gründen nicht zu befürchten:

- Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, da das Grundstück verkehrlich leistungsfähig erschlossen ist und eine Überlastung vorhandener Infrastruktur nicht bekannt ist.
- Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr, da die Kundenfrequenz des Betriebs aus dem Einzelhandel vergleichsweise niedrig ist (etwa 140 Kunden pro Tag).
- Da keine zentrenrelevanten Sortimente, sondern ausschließlich Fachartikel verkauft werden und das Warensortiment ausgesprochen schmal ist, sind auch negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs nicht zu erwarten.
- Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild verursacht der Betrieb ebenfalls nicht, denn er befindet sich innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebiets. Eine vergleichbar großmaßstäbliche Bebauung ist bereits vorhanden und es handelt sich bei dem Betriebsgelände nicht um einen städtebaulich exponierten Standort.

Diese Art von Betrieb mit der Ausrichtung auf Produktion als auch angegliedertem Verkauf kann folglich innerhalb des Gewerbegebiets auch weiterhin als Ausnahme zugelassen werden. Es ist zudem davon auszugehen, dass – bei der Bestandssituation - auch eine moderate Betriebserweiterung an dieser Einschätzung nichts ändern wird. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO wären zu erwarten, wenn die unter § 2 Nr. 1 b) und Nr. 1 c) genannten Sortimenten angeboten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl und einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Dabei wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Gewerbegebieten zulässige bauliche Dichte voll ausgeschöpft. Damit wird der verkehrlich gut erschlossenen Lage des Plangebiets mit Nähe zur Autobahnanschlussstelle Hamburg-Stellingen Rechnung getragen.

Diese Lage rechtfertigt eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. In der Bestandssituation wird die Grundflächenzahl von 0,8 teilweise bereits überschritten. Perspektivisch soll jedoch im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Begrünung erfolgen.

Wie auch in weiten Teilen des Sondergebiets darf die Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten, die östlich des Düngelaugrünzugs liegen, als Höchstmaß 30 bis 31 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m über Gelände) betragen, denn Gebäude mit dieser Gebäudehöhe fügen sich gut in die städtebauliche Umgebung ein. Zudem ist ein hier befindlicher Gebäudebestand mitprägend für die von der Kieler Straße aus wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Die zulässige Gebäudehöhe ist für die meisten Gewerbebetriebe ausreichend, da sie zum einen ausreichend bemessen ist, um die Errichtung von typischen Gewerbehallen zu ermöglichen und zum anderen bei typischen Gewerbebetrieben in der Regel auch keine „Stapelung“ von Nutzungen erfolgt. Höhere Gebäude werden in der Regel nur bei der Schaffung von Büroflächen und Industrieanlagen erforderlich. Das Plangebiet hat jedoch aufgrund der Entfernung vom Stadtzentrum keine Bedeutung als Bürostandort. Industrieanlagen mit ihrer gelegentlich großen Anlagenhöhe sind aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin nicht zulässig. Daher stellt die Reduzierung der Gebäudehöhe auch keine übermäßige Härte dar.

Abweichend davon darf westlich des Düngelaugrünzugs die Gebäudehöhe überwiegend 40 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 20 m über Gelände) betragen. Das mit „(C)“ bezeichneten Gewerbegebiet steht bereits im städtebaulichen Kontext mit dem westlich angrenzenden Industriegebiet, wo auch höhere baulichen Anlagen realisiert worden sind. Mehr als 40 m Gebäudehöhe über NN sollen jedoch auch hier im Hinblick auf die an die Gewerbeflächen angrenzenden Grünflächen nicht zugelassen werden. In den Grünflächen soll eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität gewahrt werden, die durch höhere Gebäude und eine damit einhergehende erdrückende Wirkung und Verschattung eingeschränkt werden könnte.

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze wird im GE „(C)“ die zulässige Gebäudehöhe jedoch auf 32 m über NN (entspricht bei derzeitiger Geländehöhe im Mittel etwa 12 m über Gelände) reduziert. Eine bis zu 20 m über Gelände hohe Bebauung ist hier von der nördlichen Baugrenze um mindestens 11 m zurückzustaffeln um eine übermäßige Verschattung der nördlich angrenzenden Kleingartennutzung zu verhindern. Der Verlauf der Baugrenze, durch die nach Norden eine bis zu 20 m hohe Bebauung begrenzt wird, ist im Rahmen einer Verschattungssimulation ermittelt und so gewählt worden, dass sich im Vergleich zu einer 12 m hohen Bebauung am 21.03. eines Jahres (etwa mit Beginn der Vegetationsperiode bzw. der Gartensaison) keine wesentliche zusätzliche Verschattung der Kleingartenflächen ergibt.

In dem mit „(D)“ bezeichneten Gewerbegebiet müssen Gebäude zukünftig aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Flächen einen Abstand von etwa 5,5 m zur Kieler Straße (Bestandssituation) einhalten. Damit wird ein ausreichender Abstand zu dem prägenden Straßenbaumbestand an der Kieler Straße geschaffen.

Zum Bahndamm ist die überbaubare Fläche mit einem Abstand von 5 m weiter als im Sondergebiet südlich des Bahndamms (hier nur 2,5 m) von der Grundstücksgrenze abgerückt. Zudem gilt für den zwischen südlicher Baugrenze und Bahndamm liegenden Bereich ein Ausschluss von Nebenanlagen. Somit wird sichergestellt, dass dieser Bereich des Sondergebiets baulich nicht genutzt werden kann und gärtnerisch (gem. § 9 HBauO) anzulegen ist. Damit wird der Grabeland-Parzelle auf dem Bahngrundstück 3995 und zusammen mit dem Grünvolumen, das sich am nördlichen Bahndammfuß gebildet hat, ein zusammenhängender Grünstreifen gesichert bzw. weiter ausgebildet mit entsprechend auch ökologisch wirksamen Strukturen.

Nach Nord- bzw. Südwesten wird die überbaubare Fläche an den bereits baulich vorhandenen Gebäuden ausgerichtet. Damit können diese zum einen planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen wird aber sichergestellt, dass eine Ausweitung des Gebäudebestan-

des nach Norden bzw. Westen, also in Richtung des Düngelau-Grünzugs, vermieden wird, um die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität des Grünzugs nicht weiter zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund sind im westlichen und nordwestlichen, zwischen Baugebiets- und Baugrenze liegenden Bereich des mit „(D)“ bezeichneten Gewerbegebiets Nebenanlagen ausgeschlossen (Flurstück 4460 und Flurstück 4459) worden. Die so in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkten Flächen schließen unmittelbar an den Düngelau-Grünzug an und vergrößern auf diese Weise die zusammenhängend begrünten Flächen und somit auch die Erholungswirkung für die Spaziergänger und Radfahrer auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche. Für das Flurstück 4459 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Auflage zur Begrünung der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche gemacht worden, zwecks Ausgleichs der durch die hier realisierte Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Dementsprechend stellt die planungsrechtliche Sicherung dieses bereits heute mit Ausnahme eines Regenrückhalteschachts ungenutzten und begrünten Bereichs keine unzumutbare Härte für die Grundeigentümer dar. Entlang der nördlichen Baugrenze des Flurstücks 4460 ist (auf Privatgrund) die Öffnung bzw. Aufweitung und Renaturierung der Düngelau vorgesehen. Für die private Grundstücksfläche ist eine entsprechende Baulast eingetragen. Somit wird die öffentliche grüne Wegeverbindung in ihrer Wahrnehmbarkeit um die nordwestlichen Randbereiche des Gewerbegebiets erweitert und nähert sich damit qualitativ dem Standard von Grünverbindungen. Für die Grundeigentümer der Flurstücke 4459 und 4460 entstehen durch die Ausweisung von Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen keine wesentliche Einschränkung in der Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke, da aufgrund der ausgewiesenen Grundflächenzahl ohnehin 20 vom Hundert der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssten. Nunmehr kann auf dem Flurstück 4460 statt einer Grundflächenzahl von 0,8 lediglich eine etwas geringere Grundflächenzahl von 0,75 erreicht werden bzw. auf dem Flurstück 4459 wird lediglich der ohnehin als Ausgleichsmaßnahme für die realisierte Bebauung festgelegte Grundstücksteil vor einer baulichen Nutzung gesichert.

In den übrigen Bereichen des Gewerbegebiets soll die Ausweisung der überbaubaren Fläche sicherstellen, dass zukünftige Neubauten einen ausreichenden Abstand sowohl zum Straßenraum als auch zu angrenzenden Grünflächen einhalten:

- Zur Kieler Straße sichert die Baugrenze für den mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Gewerbegebiets einen großzügigen Abstand und ermöglicht eine Bebauung in gleicher Bauflucht wie die Bestandsgebäude des benachbarten „Stellinger Hof“. Eine von der Kieler Straße zurückgesetzte Bebauung ermöglicht, wie im benachbarten Sondergebiet, die Ausbildung einer grünen Raumkante mittels doppelter Baumreihe, wobei eine Baumreihe im Straßenraum und eine weitere Baumreihe auf Privatgrund anzulegen ist (vgl. §2 Nummer 12) bzw. sichert den Erhalt des bereits vorhandenen Baumbestands.
- Zum Kronsaalsweg ist eine Bebauung aufgrund der Ausweisung der überbaubaren Fläche mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken, um dem ortsbildprägenden straßenbegleitenden Baumbestand ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, eine erdrückende Wirkung von Baukörpern auf Fußgänger zu vermeiden und allgemein die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu fördern.
- Zu benachbarten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist durch Neubauten in den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Gewerbegebieten in der Regel ebenfalls ein Abstand von 5 m einzuhalten, um einen ausreichend bemessenen Abstand von Gebäudekörpern zu den angrenzenden Grünflächen sicherzustellen und durch die Bebauung des Gewerbegebiets die Aufenthaltsqualität in den Grünflächen nicht unverträglich einzuschränken. Abweichend von dieser Regel wird in dem mit „(C)“ bezeichneten Gewerbegebiet die nördliche Baugrenze auf die Gebäudekante der Bestandsgebäude zurückgesetzt, um unter Berücksichtigung des baulichen Bestands die Verschattung der nördlich angrenzenden Kleingartenflächen zu minimieren. Zudem wird im nördlichen Abschnitt der östlichen Baugrenze der vorhandene Gebäudebestand berücksichtigt. Der nach Osten spitzwinklig zulaufende Zuschnitt des Flurstücks 5144 lässt über die bereits erfolgte Bebauung hinaus keine weitere sinnvolle hochbauliche Nutzung mehr zu.
- Zu dem benachbarten Sondergebiet müssen Neubauten in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Gewerbegebieten einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, damit der Nutzungsübergang zwischen den Baugebieten auch baulich-räumlich ablesbar bleibt. Im Nordwesten des mit „(B)“ bezeichneten Gewerbegebiets werden die überbaubaren Flä-

- chen auch deshalb zurückgesetzt, um im Zusammenspiel mit den benachbarten Sondergebietsflächen und angesichts der hier vorgesehenen Wegeverbindung (siehe Ziffer 5.5) eine trichterförmige Fortsetzung der Grünstrukturen des Düngelau-Grünzuges in die Baugebiete hinein zu bewirken. Um eine bauliche Nutzung dieser Bereiche auszuschließen und vor dem Hintergrund des § 9 HBauO eine gärtnerische Gestaltung dieser Flächen sicherzustellen, gilt für diesen Bereich des Gewerbegebiets der Ausschluss von Nebenanlagen. Ergänzend hierzu setzt sich der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang der Südwestgrenze des mit „(B)“ bezeichneten Bereichs des Gewerbegebiets fort. Damit wird eine visuelle Erweiterung des Grünzugs bewirkt, da die direkt an die Grünflächen angrenzenden Gewerbegebietsflächen nicht überbaut werden dürfen und somit begrünt werden müssen.
- Zu dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet müssen Neubauten in den mit „(A)“ bezeichneten Gewerbegebieten einen Abstand von mindestens 12 m einhalten. Vor dem Hintergrund der hier als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe von etwa 12 m über Gelände ergibt sich folglich ein Abstandsmaß von etwa 1 H. Durch diesen Abstand kann sicher vermieden werden, dass die möglichen hallenartigen Gewerbebauten eine erdrückende Wirkung auf die südlich liegenden Wohngebäude bzw. der diesen zugeordneten Gartenzonen ausüben. Ein Gewerbebau wird (unter Berücksichtigung des Abstandes, den auch das Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet von der Grundstücksgrenze einhalten muss) daher mindestens 17 m von einem Wohngebäude entfernt liegen. Dieser Abstand betrifft zudem nur zwei mögliche Bauflächen mit ihrer Schmalseite im Wohngebiet, die anderen sind deutlich weiter von dem Gewerbegebiet abgesetzt. Der Abstand von etwa 1 H ist auch deshalb ausreichen, da sich das Gewerbegebiet nördlich bzw. westlich des allgemeinen Wohngebiets befindet und sich daher keine wesentliche Verschattung der Wohnnutzung bzw. der Wohngärten durch gewerbliche Bauten ergeben kann.

Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass angesichts der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung 110 kV innerhalb eines Abstandes von 50 m vom äußeren Leiter der Hochspannungsfreileitung keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich sind.

#### **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist derzeit ausreichend leistungsfähig erschlossen. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans wird die bestehende Nutzungsintensität weitgehend beibehalten. Allerdings wird der Kfz-Verkehr auf der Kieler Straße in diesem Straßenabschnitt über zwei überbreite Fahrstreifen, die jedoch hauptsächlich vierstreifig vom Pkw-Verkehr genutzt werden, abgewickelt. Nur durch diese vierstreifige Ausnutzung der Fahrbahn ist die beschriebene Leistungsfähigkeit möglich. Des Weiteren befindet sich vor der privaten Nebenfahrbahn des „Stellinger Hof“ eine Bushaltestelle, ausgebildet als Busbucht. Eine Engstelle im Straßenverlauf wird durch die Spannweite der Brücke für die Güterumgehungsbahn über die Kieler Straße vorgegeben. Sie ist aber eher unproblematisch, da in diesem Bereich auf einen Parkstreifen, Straßenbegleitgrün, Abbiegespuren etc. verzichtet werden kann. Die beidseitig vorhandenen Radwege mit 1 m Breite sind nicht PLAST- gerecht ausgebaut. Die Gehwege sind ca. 1,5 bis 2 m breit. Der vorhandene Straßenquerschnitt entspricht somit keinesfalls einem Regelquerschnitt für eine vierstreifige Straße.

Aufgrund der in diesem Straßenabschnitt vorhandenen, gesamtverkehrlichen Nutzung (DTVw 2001 von 28.000 Kfz/Tag mit 7% Schwerlastverkehrsanteil) einschließlich dem Linienbusverkehr und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist die Sicherung von zusätzlichen Straßenverkehrsflächen für einen regelkonformen Straßenquerschnitt erforderlich. Für einen standardisierten, vierstreifigen Straßenquerschnitt ist zur Unterbringung aller notwendigen Nutzungen (vierstreifige Fahrbahn, zusätzlichen Abbiegespuren bzw. Mittelinsel, ÖPNV-Haltestellen, Geh- und Radwege, Flächen für den ruhenden Verkehr und Straßenbegleitgrün) eine Trassenbreite von 32 m erforderlich.

Die im Plangebiet befindlichen Straßenverkehrsflächen sowie die für den erforderlichen Straßenquerschnitt benötigten Flächen der Flurstücke 768, 769, 3591, 3893, 4459 und 4460 werden folglich entsprechend der Umsetzung eines regelkonformen Straßenquerschnitts als

öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Dies bedeutet auch eine Begradigung des Straßenverlaufs im Bereich des Grundstücks Kieler Straße 543 (Flurstück 766). Der bestehende Vorgarten ist in einer Tiefe von 3,5 m bereits durch den Bebauungsplan Stellingen 5 als Straßenverkehrsfläche überplant worden.

Zu einer Begradigung der Straßenverkehrsfläche kommt es auch im Norden des Plangebiets. Hier trifft der Düngelaugrünzug auf die Kieler Straße. Faktisch wird man den östlichen Abschnitt des Flurstücks 6, das als Bestandteil des Düngelaugrünzugs überwiegend als Parkanlage ausgewiesen wird und im Osten in die Kieler Straße hineinragt, als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche und nicht der Parkanlage wahrnehmen, so dass hier eine entsprechende Begradigung der Straßenbegrenzungslinie sinnvoll ist.

Obwohl nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, wird auf die an dieser Stelle notwendigen Maßnahmen zur gesicherten Querung der Kieler Straße und auch des Kronsaalswegs im Verlauf der Fuß- und Radwegeverbindung im Düngelau-Grünzug verwiesen, die sich aus dem Handlungskonzept Hamburgs für den „2. Grünen Ring“ ergeben.

## **5.5 Gehrechte**

Der Stellingener Hof beherbergt überwiegend Nutzungen mit Publikumsverkehr. Ferner dient er für die Quartiersbewohner und –nutzer der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Somit liegt die auch fußläufige Erreichbarkeit des Stellingener Hofes nicht nur im privaten, sondern auch im öffentlichen Interesse. Daher soll über das Gelände des Stellingener Hofes in ost-westlicher Richtung eine durch die Allgemeinheit nutzbare Wegeverbindung geschaffen werden. Mit diesem Gehrecht wird zudem die Durchlässigkeit des Quartiers erhöht und damit indirekt auch der Fußgänger- und Radverkehr gefördert. Sie sichert zudem von Westen kommend eine kurze Wegeverbindung zur Bushaltestelle an der Kieler Straße und fördert somit indirekt auch den öffentlichen Personennahverkehr. Die vorgesehene Wegeverbindung wird durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Für die Wegeverbindung ist eine Breite von 3 m ausreichend, da sie in erster Linie ein Angebot für Fußgänger bieten soll. Zudem muss die Wegeverbindung in die Außenanlagen des Stellingener Hofes, die primär an mit dem Pkw anführende Kunden ausgerichtet sind, eingepasst werden können.

Mit der Verortung der Wegeverbindungen wird eine optimale Wegeführung ermöglicht. Die Wegeführung erfolgt dabei teilweise ohne Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Betroffen ist das Gebäude eines Lebensmittelmarktes im westlichen Bereich des Sondergebiets. Nach den bislang vom Grundeigentümer kommunizierten Planungen soll dieses Gebäude jedoch einem Neubau an anderer Stelle weichen. Der Verlauf der geplanten Wegeverbindungen antizipiert folglich die vorliegende Planung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes an anderer Stelle, die den Bestandsbau im westlichen Bereich des Sondergebiets, über den die Wegeverbindung führt, ersetzen sollte. Für den Fall, dass diese Planung seitens des Grundeigentümers nicht mehr weiterverfolgt werden soll, enthält die textliche Festsetzung in § 2 Nr. 4 der Verordnung die Regelung, dass Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten zugelassen werden können (siehe unten). Der Verlauf der Wegeverbindungen kann folglich den Planungen des Grundeigentümers angepasst werden, ohne dass das Planungsziel, eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung zu schaffen, aufgegeben werden muss.

Die Festsetzung des Gehrechts ist auch deshalb gerechtfertigt, da die entsprechenden Flächen bereits jetzt überwiegend faktisch öffentlich begehbare Flächen sind. Die öffentliche Zugänglichkeit liegt auch im Interesse des Grundeigentümers bei einer Einzelhandelsnutzung des Grundstücks. Im Übrigen wird das Gehrecht von der Freien und Hansestadt angekauft und der Grundeigentümer somit angemessen entschädigt. Im äußersten Fall kann es – sollte der Einwander nicht zustimmen - auch im Wege der Enteignung durchgesetzt werden. Insofern ist auch die Umsetzbarkeit der Festsetzung sichergestellt.

Ein weiteres Gehrecht wird im westlichen Bereich des Sondergebiets ausgewiesen. Das Gehrecht wird mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Breite ist erforderlich, um angesichts des hier erwarteten Fußgänger- und Radverkehrs ausreichend Raum auch für den Begegnungsfall nebeneinander gehenden Spaziergänger bzw. den Begegnungsfall Radfah-

rer/Spaziergänger zu erhalten. Entlang der westlichen Baugebietsgrenze und im weiteren Verlauf den Bahndamm unterquerend soll perspektivisch eine in nord-südliche Richtung verlaufende Wegeverbindung geschaffen werden. Die Wegeverbindung dient der Weiterentwicklung des „2. Grünen Ringes“. Im Bereich der Bahnanlage kann wegen der hier bestehenden Widmung als Bahnanlage keine Festsetzung eines Gehrechts, sondern lediglich eine Darstellung im Planbild als unverbindliche Vormerkung erfolgen. Dennoch soll die Querung des Bahndamms perspektivisch in enger Abstimmung mit der DB AG umgesetzt werden. Bislang stellt der Bahndamm eine ausgeprägte Barriere dar. Spaziergänger und Radfahrer können den Bahndamm zwischen Kieler Straße und Bollweg nicht queren und müssen daher einen erheblichen Umweg über den Bollweg in Kauf nehmen. Im Hinblick auf eine möglichst direkte Wegeführung unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie bestehender Nutzungen (Kleingartenparzellen) stellt die unverbindlich vorgemerkte Quermöglichkeit des Bahndamms bzw. das ausgewiesene Gehrecht am westlichen Rand des Sondergebiets den optimalen Wegeverlauf dar. Gleichzeitig wird mit vorgesehener Querung des Bahndamms mittels Fuß- und Radwegtunnel der zerschnittene Zusammenhang zwischen dem nördlichen und dem südlichen Döngelau-Talraum in gewissem Umfang wieder erlebbar gemacht.

Die Inanspruchnahme von Sondergebietsflächen ist gegenüber der alternativ denkbaren Führung des Weges über im Besitz der FHH befindliche Kleingartenflächen aus folgenden Gründen vertretbar:

- Der Grundeigentümer kann die entsprechende Fläche wegen der hier befindlichen Leitungen und der damit verbundenen Belastungen des Grundstücks (Grunddienstbarkeiten) ohnehin baulich nicht nutzen. Der Fußweg bringt dem Privateigentümer nahezu keine Nachteile in der Nutzbarkeit seines Grundstücks. Er kann ihm selbst als Schauweg für die westliche Gebäudefassade dienen. Eine Führung des Wegs über die Kleingartenflächen würde hingegen einen vergleichsweise stärkeren Eingriff in die private Verfügbarkeit bzw. Nutzbarkeit von Flächen mit sich bringen.
- Die im Anschluss an diese Wegeführung vorgesehene Querung der Bahntrasse ist im Hinblick auf vorhandene Bahnmasten vergleichsweise günstig positioniert.
- Die Wegeführung bietet im Vergleich zu den anderen Varianten ein Optimum an Zügigkeit.

In Verbindung mit dem von Osten nach Westen über das Sondergebiet verlaufenden Wegerecht wird eine verbesserte Anbindung des Sondergebiets für Fußgänger und Radfahrer vom Döngelaugrünzug sowie für die Wohnsiedlung nördlich des Plangebiets erreicht.

Die Wegeverbindungen werden durch die folgende Festsetzung planungsrechtlich gesichert:

*Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Radwege anzulegen und zu unterhalten. Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zu gelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).*

Um Spielräume im Zuge der Freiraumplanung hinsichtlich der genauen Trassenführung der Wegeverbindung zu belassen, ist in § 2 Nummer 6 festgesetzt, dass Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten hinsichtlich der Lage zulässig sind.

## **5.6 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

Östlich des mit „(C)“ bezeichneten Gewerbegebiets weitet sich die Düngelau zu einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken auf, durch welches das im Umfeld des Plangebiet anfallende Regenwasser gesammelt und verzögert abgegeben wird. Dieses Regenrückhaltebecken ist für die Regelung des Wasserabflusses für die angrenzenden, oberhalb des Plangebiets liegenden Gebiete unverzichtbar und wird daher bestandskonform mit seinen angrenzenden Uferbereichen als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

## **5.7 Grünflächen**

Im Plangebiet werden sowohl private als auch öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen ausgewiesen.

Die im Plangebiet nördlich und südlich des Bahndamms befindlichen Kleingartenflächen werden durch die Ausweisung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert. Die als Dauerkleingärten ausgewiesenen Flächen weisen trotz der bestehenden Lärmbelastung durch die Bahntrasse und durch Fluglärm Erholungsmöglichkeiten auf, da eine Erholungswirkung nicht nur bei äußerer Ruhe, sondern auch im Falle einer sinnvollen Betätigung im Freien (z.B. bei der Gartenarbeit) eintreten kann. Dies zeigen auch die zahlreichen, in lärmvorbelaasteten Bereichen befindlichen und dennoch rege genutzten Kleingartenflächen. Die Kleingartenflächen dienen - als Ersatz für fehlende Hausgärten im Geschosswohnungsbau - als Ausgleich zur Arbeitswelt, der Erholung, der Pflege von Sozialkontakten und der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf. Sie dienen ferner der Gliederung des Stadtgefüges (als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbenutzung) und Strukturierung von Stadtteilen (Übergang von Stellingen und Eidelstedt). Ferner haben sie als integraler Bestandteil des „2. Grünen Ringes“ eine kleinklimatische Bedeutung und sind Nist- und Rückzugsraum für Vögel und Kleinsäuger. Für die Öffnung der Düngelau-Verrohrung und die damit erforderliche Verschiebung des begleitenden Spazier- und Radweges wird eine randliche Teilfläche der Kleingartenanlage 343 nördlich des Bahndamms als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hiervon sind jedoch überwiegend öffentlich nutzbare Gemeinschaftsflächen sowie lediglich randliche, überwiegend bereits ausgezäunte Teilflächen von vier Gartenparzellen betroffen.

Die übrigen im Plangebiet liegenden Bereiche des „2. Grünen Ringes“ sind als Parkanlage ausgewiesen und werden somit als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Es ist beabsichtigt, den derzeit Spazier- und Radweg entlang der nördlichen Uferseite des Regenrückhaltebeckens zu führen, um eine bessere Anbindung an das Gehrecht mit Bahnquerung zu finden (siehe Ziffer 5.5) und damit die Zügigkeit des Weges zu verbessern.

## **5.7 Wasserfläche**

Der im Plangebiet befindliche unverrohrte Abschnitt der Düngelau wird gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich als Wasserfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Es ist vorgesehen, die verrohrten Abschnitte der Düngelau dort, wo dies möglich ist, wieder offen zu legen und zudem den in einem Regelprofil begradigten Bachlauf aufzuweiten und zu renaturieren. Hierfür ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Da es sich bei der Düngelau um ein Gewässer mit nicht nur örtlicher, sondern überörtlicher Bedeutung handelt, können die zukünftig vorgesehenen Wasserflächen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die entsprechenden Bereiche sind daher in der Planzeichnung lediglich unverbindlich vorgemerkt worden.

## **5.8 Entwässerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems. Die vorhandenen Straßen sind vollständig besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Im Gegenzug hierzu sind die Regenwassersiele bei Regenwetter bereits heute ausgelastet. Wegen der sich verstärkenden Regenereignisse sowie der Überlastung der Düngelau, in die einzelne Grundstücke derzeit direkt ihre Niederschlagsabflüsse einleiten, sollte das Oberflächenwasser möglichst auf den Grundstücken verbleiben. Sollte eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken oder eine offene Oberflächenentwässerung nicht möglich sein, kann das anfallende Oberflächenwasser nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Regenwassersiele abgeleitet werden. Die Größe der Rückhaltung auf den Grundstücken und die zulässige Einleitmenge in die Regenwassersiele müssen bei der Erteilung der Einleitgenehmigung im Einzelnen abgestimmt und genehmigt werden.

## **5.9 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft,

- welche Geräuschemissionen durch die im Gewerbe- und Sondergebiet zulässigen Nutzungen hervorgerufen werden bzw. in welchem Maße eine Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärmimmissionen erfolgen muss,
- welche Lärmbelastung auf das bestehende Wohngebiet einwirkt.

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken erhebliche Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie untergeordnet durch Fluglärm ein. Da Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie stark belastete Verkehrsstrassen (Kieler Straße und Güterumgehungsbahn) unvermittelt aufeinander treffen, liegt eine Großgemengelage vor.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. November 2011 (BGBl. I S. 2179, 2198) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieses Planungsziel ist bereits aufgrund der Bestandssituation im Wege der Vorsorge bei Gemengelagen unter vertretbaren Rahmenbedingungen nicht mehr erreichbar.

### Passiver Lärmschutz für die Wohnnutzung

Die Wohngebäude an der Kieler Straße sind stellenweise (nicht durchgehend) gesundheitsgefährdendem Verkehrslärm ausgesetzt (vgl. Ziffer 4.2.1). Die ermittelte Lärmbelastung markiert lediglich für die unmittelbar an der Kieler Straße befindlichen Gebäude die Grenze, ab der ggf. eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Da auch vom Kronsaalsweg noch erhebliche Verkehrslärmemissionen ausgehen, besteht für die Wohnnutzung angesichts der Zeilenbebauung keine lärmabgewandte Seite.

Für die überwiegenden Bereiche des allgemeinen Wohngebiets gilt jedoch, dass zwar eine hohe, aber keine gesundheitsgefährdende Lärmbelastung vorliegt. Bei Betrachtung aller die Wohnqualität bestimmenden Aspekte, wie die gute verkehrliche Anbindung, die Nähe zu Nahversorgungsmöglichkeiten und zum Düngelau-Grünzug, kann eine ausreichende Wohnqualität erwartet werden, welche die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung rechtfertigt. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche lässt Maßnahmen zur Verbesserung des passiven Schallschutzes, wie z.B. Wintergärten, zu.

Eine Überplanung der vorhandenen Wohnnutzung scheidet als planerische Lösung der Konfliktbewältigung auch aus. Die Masse und Substanz der vorhandenen Wohngebäude schließen unter wirtschaftlichen Erwägungen die Option einer Flächenumwandlung auch bei längerfristiger Planungsperspektive aus. Das Wohngebiet trägt zur Befriedigung der Nachfrage nach vergleichsweise preiswertem, verkehrlich gut angebundenem Wohnraum im Geschosswohnungsbau bei. Dieses Potential soll erhalten bleiben. Ein Ausschluss der Wohn-



nutzung würde faktisch das Problem einer erhöhten Lärmbelastung nicht lösen, da die Wohnnutzung Bestandsschutz genießt und auch längerfristig erhalten bliebe.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden zur Reduzierung des Verkehrslärms aus stadtgestalterischen Gründen und aus Platzmangel aus. Gegen Straßenverkehrslärm ist jedoch ein effektiver Schallschutz auch durch passive Schallschutzmaßnahmen problemlos möglich und wirtschaftlich vertretbar. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse kann daher über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude oder durch geeignete bauliche Maßnahmen unmittelbar vor dem Gebäude, wie z.B. durch Vorhangfassaden oder Wintergärten, erfolgen.

Da die Gebäude aus dem Fluglärmschutzprogramm bereits in der Vergangenheit mit Lärmschutzfenstern ausgestattet wurden, kann davon ausgegangen werden, dass bereits ein ausreichender passiver Schallschutz umgesetzt wurde. Dementsprechend lassen die eingebauten Fenster bei den vorhandenen Wohngebäuden einen gehobenen Standard der Schallabschirmung erkennen. Grundsätzlich kann also davon ausgegangen werden, dass bereits in der Bestandssituation bei geschlossenem Fenster Innenraumwerte erreicht werden, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Im Hinblick auf den Außenwohnraum (Terrasse, Garten) kann jedoch nicht die Wohnqualität erreicht werden, die üblicherweise in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwarten wäre.

Durch die nachfolgende textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass für eine bestandsersetzende Neubebauung ein ausreichender Schallschutz mit einer lärmabgewandten Gebäudeseite sichergestellt ist:

*In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- und 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 vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für Außenbereiche von Wohnungen ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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 59 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 6).*

Durch die Festsetzung wird zunächst einmal sichergestellt, dass Gebäudekörper so anzuordnen sind, dass eine lärmabgewandte Seite entsteht und die besonders schutzbedürftigen Schlafräume auch den jeweils lärmabgewandten Seiten zugeordnet werden. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen ist im Falle einer Neubebauung sichergestellt, dass eine lärmabgewandte Gebäudeseite entsteht, an der ein nächtlicher Außenpegel von unter 49 dB(A) erwartet werden kann (siehe auch Ziffer 5.1). Ein solcher Außenpegel ist in der hilfsweise herangezogenen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) im Hinblick auf den Verkehrslärm als für ein allgemeines Wohngebiet vertretbar angesehen worden. Bei einem solchen Außenpegel kann auch ein ausreichend niedriger Innenraumpegel für den gesunden Schlaf erwartet werden.

Für die Bebauung entlang der Kieler Straße, wo teilweise ein Lärmpegel von tags über 70 dB(A) erreicht wird, sind weitergehende Anforderungen an die planerische Konfliktlösung zu stellen. Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, die sicherstellen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmission soweit reduziert wird, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird. Dies kann z.B. durch Wintergärten oder verglaste Loggien erreicht werden, um so einen geschützten Außenwohnbereich zu schaffen, der als Ersatz für die ansonsten verlärmten Gartenbereiche dienen kann.

Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 59 dB(A) tags für den bebauten Außenwohnbereich sichert gesunde Wohnverhältnisse und liegt diesbezüglich auf der sicheren Seite. Die für den Außenwohnbereich festgesetzten Immissionspegel entsprechen den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Diese Lärmbelastung ist aus Sicht des Verordnungsgebers den Bewohnern eines allgemeinen Wohngebiets im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung tagsüber im Außenwohnbereich zuzumuten.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

#### Kontingentierung der Gewerbelärmemissionen

Aufgrund der Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen und der bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebiets ist in den Gewerbegebieten nach den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung eine Kontingentierung (errechnet nach DIN-Norm 45691) der zulässigen Lärmemissionen erforderlich. Dadurch werden für die Gewerbegebiete die Möglichkeiten eines Nachtbetriebs und für einige Gewerbegebietsflächen auch tagsüber die im Vergleich zu einem nicht kontingentierten Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt. Da die im Plangebiet liegenden Gewerbegebiete bereits dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unterliegend, kommt es jedoch zu keinen zusätzlichen Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit der Gewerbegebietsflächen.

Für die Wohnnutzung am Kronsaalsweg sind dabei unter Anwendung des Gemengelagenbonus die für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm als hinnehmbar angesehen worden. Für die formal als reines Wohngebiet ausgewiesene Wohnnutzung östlich der Kieler Straße wird angesichts der bestehenden Gemengelage der für ein allgemeines Wohngebiet geltende Richtwert zu Grunde gelegt.

Auf Grundlage der lärmtechnischen Untersuchungen sind in § 2 Nummer 7 die folgenden Immissionskontingente für die jeweiligen gewerblich nutzbaren Flächen festgesetzt worden:

*Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691/4 "Geräuschkontingentierung" (Die DIN 45691, Dezember 2006, Beuth Verlag Berlin, kann im Bezirksamt Eimsbüttel eingesehen werden) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:*

	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)	in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr)
GE „(A)“	58 dB(A)	40 dB(A)
GE „(B)“	60 dB(A)	48 dB(A)
GE „(C)“	60 dB(A)	48 dB(A)
GE „(D)“	54 dB(A)	36 dB(A)

*Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK}$  zu ersetzen ist.*

Die Emissionskontingentierung ist erforderlich, um die sich aus der bestehenden Gemengelage ergebende Konfliktsituation planerisch zu bewältigen. Sie stellt jedoch keine zusätzliche Einschränkung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet dar, da bereits in der Bestandssituation auf Grundlage der TA Lärm im Genehmigungsverfahren Betriebe mit höheren Lärmemissionen nicht hätten zugelassen werden können.

Die Festsetzung eines Emissionskontingents für das Sondergebiet wird für nicht erforderlich erachtet. Aus der Nachbarschaft des Sondergebiets (in dem nur Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Kerngebiet hätten zugelassen werden können) zu Wohngebieten lässt sich pauschal keine Konfliktsituation ableiten, die nicht im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren aufgelöst werden könnte. Konkret handelt es sich um überwiegend Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen, die lediglich Parkplatzverkehr als relevante Schallquelle beinhalten. Die Situation besteht bereits und wird durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert. Dadurch, dass die Fläche bereits mit Nutzungen belegt ist, kommt auch das „Windhundprinzip“ nicht zum Tragen. D.h. es kann sich niemand mehr ansiedeln, der die Richtwerte soweit ausschöpft, sodass für andere Betriebe nur noch wenige Emissionsspielräume verbleiben. Zudem ist bis auf das gegenüber liegende Wohnen an der Kieler Straße das Sondergebiet nur von im Wesentlichen unempfindlichen Nutzungen umgeben.

### Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Flughafen Hamburg im unmittelbaren Emissionsbereich des An- und Abflugsektors. Weite Teile des Plangebiets befinden sich nach dem Senatsbeschluss vom 23.09.1996 im Lärmschutzbereich 2 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel). Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, für den hinsichtlich der Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen, Einschränkungen gelten. In den Bebauungsplan ist die Lärmschutzzone als nachrichtliche Übernahme aufgenommen worden. Angesichts der damit verbundenen Vorbelastungen kann die bestandskonforme Überplanung der vorhandenen Wohnnutzung als angemessen betrachtet werden.

Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet (§ 2 Absatz 1)), die sich in zwei Tag-Schutzzonen und eine Nacht-Schutzzone gliedern (§ 2 Absatz 2). Der Lärmschutzbereich wird durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgesetzt (§ 4 Absatz 2). In den Lärmschutzbereichen gibt es Bauverbote, die in § 5 präzisiert werden. Unter anderem gilt, dass in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden dürfen (§ 5 Absatz 2). Es gibt Ausnahmen und Übergangsbestimmungen (§ 5 Absatz 3). Entschädigungen bei Bauverboten oder zusätzlichen Aufwendungen sind in §§ 8 ff. geregelt.

Eine entsprechende Rechtsverordnung der Landesregierung besteht noch nicht. Dennoch liegt das allgemeine Wohngebiet nach den ersten abschätzenden Berechnungen der Lärmschutzbereiche und der Tag- und Nacht-Schutzzonen sowohl in der Tag-Schutzzone 2 als auch in der Nachtschutzzone. Die Grenzen werden erst bei der exakten Berechnung für die Rechtsverordnung rechtskräftig festgestellt.

Nach § 5 Absatz 2 FlugLärmG würde für die Zone ein Bauverbot für Wohnungen gelten. Allerdings enthält § 5 Absatz 3 FlugLärmG diverse Ausnahmetatbestände von diesem Bauverbot für Wohnungen.

So gelten die Bauverbote unter anderem gemäß § 5 Absatz 3 Nr. 6 FlugLärmG nicht für Bebauungspläne, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dienen. Da die Wohnbebauung bereits besteht und planungsrechtlich bereits durch den Bebauungsplan Stellingen 5 als reines Wohngebiet gesichert war, erfolgt durch den Bebauungsplan Stellingen 63/Eidelstedt 70 lediglich eine Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten. Daher greift dieser Ausnahmetatbestand.

## **5.10 Städtebauliches Erhaltungsgebot**

*In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 8).*

Der Erhaltungsbereich betrifft ausschließlich die sog. „Stellinger Villa“ (Gebäude Kieler Straße 565 auf dem Flurstück 3991). Die „Stellinger Villa“ befindet sich im östlichen Bereich des sog. „Stellinger Hofes“ mit Orientierung zur Kieler Straße. Durch die Ausweisung des Erhaltungsbereichs und dem damit erwirkten Genehmigungsvorbehalt soll der Erhalt dieses städtebaulich wertvollen Gebäudes auf dem Areal des „Stellinger Hofes“ begünstigt werden. Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht. Durch die Verordnung wird zunächst lediglich die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes festgestellt. Sie begründet einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen. Ob die Voraussetzungen für die Versagung einer Genehmigung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag zu prüfen.

Die Genehmigungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 BauGB. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, sofern nicht einer der gesetzlich normierten Versagensgründe vorliegt. Wird dem Grundeigentümer die Genehmigung nach § 172 Absatz 3 BauGB versagt, so kann er nach § 173 Absatz 2 BauGB von der Freien und Hansestadt Hamburg die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 BauGB vorliegen. Danach kann der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm aufgrund der Versagung der Genehmigung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der Grundeigentümer muss danach zwar Belastungen durch die Einbeziehung in den Erhaltungsbereich hinnehmen, hat aber einen Übernahmeanspruch, wenn die Aufwendungen für eine Erhaltung des Gebäudes langfristig nicht mehr durch Erträge gedeckt werden. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft. Nach § 24 Absatz 1 Nummer 4 BauGB steht der Stadt im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht zu.

Die Villa ist ca. um 1885 erbaut und funktional in die wechselnden Nutzungen des „Stellinger Hofes“ integriert worden. Da sie vermutlich Repräsentationsaufgaben für das während der Bauphase der Villa bestehende Unternehmen übernehmen sollte, ist die Fassade zur Kieler Straße aufwändig gestaltet und verfügt hier über einen mittigen Fassadenvorsprung (Mittelrisalit). Das zweigeschossige Gebäude weist im Erdgeschoss eine helle Putzfassade mit horizontaler Fachung auf. Im Obergeschoss ist die Fassade hingegen mit einem hellbraunen Klinker verkleidet, so dass hier die weißen Fensterumrahmungen einen farblichen Kontrast zur Fassade bilden. Durch die Zweifarbigkeit der Fassade, aber auch durch Geschossgesimse weist das Gebäude eine horizontale Fassadengliederung bei stehenden Fensterformaten auf. Die Fenster sind im Erdgeschoss und im Obergeschoss einfach horizontal und zwei- bzw. dreifach vertikal gegliedert. Im Obergeschoss haben die Fenster Dreieckgiebel über den Fenstern. Die im Gebäudevorsprung angeordneten Fenster weisen zudem Rundbögen auf. Die Villa verfügt über ein flach geneigtes Dach mit drei Dachgauben und schwarzer Schiefereindeckung. Der Dachüberstand ist gering. Insgesamt kann die „Stellinger Villa“ als typisches Zeugnis gründerzeitlicher Architektur angesehen werden.

Der Haupteingang des Gebäudes war ursprünglich an der Nordwestfassade angelegt. Durch die Aufteilung der Villa in verschiedene Ladeneinheiten ist zur Kieler Straße nachträglich ein

weiterer Eingang (Farb- und Kopierservice) geschaffen worden. Weitere nachträgliche Veränderungen des Gebäudes sind der zweigeschossige Anbau an der Südostseite sowie Veränderungen an der Terrassenanlage an der Südwestseite des Gebäudes. Das Erscheinungsbild der Villa wird durch auffällige Werbeanlagen beeinträchtigt. Doch weder die Werbeanlagen noch die nachträglichen baulichen Veränderungen haben die positive ortsbildprägende Wirkung des Bauwerks zerstört. Eine der Villa zuzuordnende historische Gartenanlage ist nicht mehr vorhanden.

Die Gebietsabgrenzung beschränkt sich auf das einzelne Gebäude, da im Umfeld der „Stellinger Villa“ keine weiteren erhaltenswerten Gebäude vorhanden sind und im Kontext mit benachbarten Bauten auch keine städtebaulich bedeutsamen Platzsituationen ausgebildet werden.

Die städtebauliche Bedeutung der „Stellinger Villa“ resultiert zum einen aus ihrer geschichtlichen Bedeutung. Sie ist eines der letzten noch erhaltenen architektonischen Dokumente der ursprünglichen Bebauung Stellingens. Aufgrund ihrer Fassadengestaltung ist die Villa auch von künstlerischer Bedeutung. Die Bedeutung des Bauwerks ergibt sich neben seiner baulichen Ausgestaltung auch aus der Positionierung auf dem Gelände. Das Gebäude nimmt aufgrund seiner Kubatur im Kontext der sonst hallenartigen Zweckbauten des Geländes eine Sonderstellung ein. Die Kubatur der Stellinger Villa bildet den historischen Bebauungsmaßstab ab, wie er teilweise noch im Wördemannsweg abgelesen werden kann. Das Gebäude befindet sich zudem unmittelbar in der Sichtachse des Dünkelkamps bzw. Wördemannsweg. Angesichts der Nachkriegsbauten in Stellingen, die – auch und gerade entlang der Kieler Straße – nur in wenigen Fällen als architektonisch gelungen bezeichnet werden können – prägt diese Villa auf herausragende, auffällige und positive Weise an dieser Stelle das Stadtbild Stellingens. Sie weist einen hohen Wiedererkennungswert auf und ist ein optisch prägnanter auffälliger und stadtbildprägender Blickpunkt. Insgesamt ist daher die mit dem Erlass der Erhaltungsverordnung einhergehende Einschränkung in der Nutzbarkeit des Privateigentums gerechtfertigt.

Aufgrund der Nutzungsstruktur des „Stellinger Hofes“ in der die Villa eingebunden ist, sind ein Abriss, ein weitgehender Umbau, weitere Anbauten an das Gebäude oder zusätzliche Fassadenumgestaltungen zu befürchten. Das Gebäude soll vor weiteren substanzgefährdenden Eingriffen und verfälschenden baulichen Veränderungen bewahrt werden. Der Grundeigentümer soll durch die Erhaltungsverordnung angehalten und aufgefordert werden, die „Stellinger Villa“ zu erhalten, möglichst durch Rücknahme nachträglicher Anbauten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und das Gebäude als imagebildenden, identitätsstiftenden Solitär in das Gesamtkonzept des „Stellinger Hofes“ einzubinden.

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

Zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Baugebiete werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

### **5.11.1 Baum- und Landschaftsschutz**

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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Über die Bestimmungen der Baumschutzverordnung hinaus werden auf Grundlage der detaillierten Erfassung und Bewertung des Baumbestandes im Plangebiet sieben Einzelbäume in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese befinden sich im Bereich der Dauerkleingartenanlage nördlich der Bahn (vier Eichen), im südöstlichen Teil des Sondergebietes (zwei Eichen) und am Südwestrand des allgemeinen Wohngebietes (eine Eiche). Die Bäume werden aufgrund ihrer mächtigen Ausmaße, ihrer ökologischen und lokal-klimatischen Funktionen sowie – in den Baugebieten – auch aufgrund ihrer maßstabbildenden Wirkung und damit der Wirksamkeit für das Ortsbild festgesetzt.

Aus gleichen Gründen werden entlang der Kieler Straße drei flächenhafte Umgrenzungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen auf privatem Grund getroffen sowie in § 2 Nummer 13 näher ausgeführt:

*Auf den Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen an der Kieler Straße ist der Baumbestand so zu ergänzen, dass sich geschlossene großkronige Baumgruppen entwickeln.*

Die im Osten des Sonder- und Gewerbegebiets entlang der Kieler Straße vorhandenen Gehölzgruppen setzen sich im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als „Straßenbegleitgrün“ fort. Es handelt sich folglich um eine größere Gehölzgruppe, die nach fachplanerischer Einschätzung sich durchaus zu einer geschlossenen großkronigen Baumgruppe entwickeln kann bzw. diese bereits heute darstellt.

Die Baumgruppe soll aufgrund ihrer mächtigen Ausmaße, ihrer ökologischen und lokalklimatischen Funktionen sowie auch aufgrund ihrer maßstabsbildenden Wirkung und damit der Wirksamkeit für das Ortsbild erhalten und weiterentwickelt bzw. der markante und den Straßenraum Kieler Straße auflockernde Baumbestand aus verschiedenen Laubbaumarten mit dem Charakter großkroniger Baumgruppen gesichert werden. Aufgrund unvermeidbarer Baumfällungen in Folge von Baumaßnahmen bzw. Gehölzkrankungen sowie in Folge von Baumausfall durch Sturmschäden sind die Bestände teilweise lückig geworden und müssen ergänzt werden. Entsprechende Ersatzanpflanzungen bzw. Ergänzungen sind auf dem Flurstück 769 teilweise bereits erfolgt.

In § 2 Nummer 9 wird darüber hinaus folgende Festsetzung getroffen:

*Für die zu erhaltenden Einzelbäume und flächenhaften Baumbestände sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen unter dem Kronenbereich festgesetzter Bäume sind unzulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird - über die generelle Verpflichtung nach der Baumschutzverordnung hinaus - sichergestellt, dass für die zu erhaltenden Einzelbäume sowie die großkronigen Baumgruppen entlang der Kieler Straße bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische, ökologische und bioklimatische Funktion an etwa gleicher Stelle übernimmt. Weitergehende Vorgaben für die Art und Qualität der Ersatzpflanzungen (standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm) werden in Ziffer 5.11.2 näher erläutert. Des Weiteren wird dem Schutz des Wurzelraumes festgesetzter bzw. erhaltenswerter Bäume gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen und damit der Sicherung zu erhaltender Bäume in den Baugebieten und Grünflächen entsprochen.

### 5.11.2 Begrünungsmaßnahmen

#### Gehölzartenwahl, Baum-Pflanzgrößen:

In § 2 Nummer 10 wird festgesetzt:

*Für festgesetzte Gehölzanpflanzungen sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, im Bereich der Anpflanzungsgebote Kieler Straße von mindestens 25 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.*

Die Verwendung von standortgerechten Gehölzen (Bäume, Sträucher, Heckenpflanzen) wird vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Auf die Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung heimischer Gehölzarten wird verzichtet, um die unter den gegebenen Standort- und Wuchsbedingungen (klimatisch belasteter verdichteter Stadtraum) ohnehin begrenzte Gehölzartenauswahl nicht noch weiter einzuschränken. Es sollten aber nach Möglichkeit auch heimische Baum-, Strauch- und Heckenarten in für den Standort geeigneten Sorten bzw. speziellen Züchtungen verwendet werden, damit die Gehölze auch als Nahrungsgrund-

lage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die allgemein vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume (16/18 cm) stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Für die an der Kieler Straße nach der Planzeichnung und § 2 Nummer 12 anzupflanzende großkronige Baumreihe auf privatem Grund wird eine höhere Qualität (25/30 cm) festgelegt, damit die den Straßenbaumbestand zu einer Allee ergänzende Baumreihe in absehbarer Zeit wirksam wird, damit ein verbesserter Schutz der Neuanpflanzungen vor Beschädigung durch Vandalismus erreicht wird und damit in Vorbereitung der näheren Regelungen nach der Baumschutzverordnung ein angemessener Ersatz für teilweise bereits erfolgte und weiter absehbare unvermeidbare Baumfällungen in diesem Gebiet bereit gestellt wird. Diese Pflanzgröße gilt auch für die nach der Planzeichnung und § 2 Nummer 13 festgesetzten Ergänzungspflanzungen in den drei Baumgruppen an der Kieler Straße. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

#### Anpflanzungen in den Baugebieten:

In § 2 Nummer 11 wird folgende Festsetzung getroffen:

*In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Flächen je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche mindestens ein großkroniger Baum anzupflanzen.*

Diese textliche Festsetzung erhöht in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten im Plangebiet den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen, die Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel auch im dichtbesiedelten Stadtraum bieten. Die Festsetzung dient insbesondere der auch für das Ortsbild wirksamen Durchgrünung des Sondergebietes und der Gewerbeflächen, die in weiten Teilen nur geringen oder gar keinen Baumbestand aufweisen. Um eine übermäßige Verschattung oder Nutzungseinschränkungen der Grundstücke zu minimieren, wird hierbei die Wahl kleinkroniger oder großkroniger Bäume freigestellt.

Für das in der Planzeichnung standortkonkret festgesetzte Anpflanzungsgebot an der Kieler Straße wird in § 2 Nummer 12 festgesetzt:

*Die Fläche des Anpflanzungsgebotes an der Kieler Straße im Sondergebiet ist mit mindestens 8 großkronigen Bäumen in Reihe mit gleichmäßigem Abstand zur Straßenverkehrsfläche zu bepflanzen.*

Die Festsetzung dient der Ergänzung der Straßenbaumreihe Kieler Straße durch eine parallele Baumreihe auf privatem Grund, so dass der Charakter einer Allee entsteht. Aus den bereits weiter oben genannten Gründen sind großkronige Bäume mit einer höheren Pflanzqualität zu verwenden. Bei der Auswahl sind auch Aspekte des erforderlichen Lichtraumprofils zu beachten (2,5 m über Geh-/Radwegen und 4,5 m über Zufahrten), d. h. es sind Hochstamm-Bäume mit einem entsprechenden Kronenansatz zu verwenden. Der erhöhte Kronenansatz ermöglicht gleichzeitig, dass der Blick auf die dahinter liegenden Gebäude-Erdgeschosszonen sowie ggf. Werbeanlagen möglich ist. Allerdings ist das Anpflanzgebot räumlich so begrenzt, dass die Blickbeziehung Wördemannsweg – Stellingner Villa nicht beeinträchtigt wird. Die festgelegte Anzahl der anzupflanzenden Bäume berücksichtigt den notwendigen Abstand in der Reihe zwischen großwachsenden Bäumen (etwa 15 bis 18 m), den Straßenbaumbestand Kieler Straße sowie eine ungehinderte Querung der Baumreihe für die Grundstückerschließung.

Für die Grundstücksgrenzen besteht folgendes Anpflanzungsgebot in § 2 Nummer 14:

*In den Baugebieten sind die Grundstücke zu öffentlichen und privaten Grünflächen durch Sträucher oder Hecken einzufrieden. Zäune sind nur in Verbindung mit Sträucher oder Hecken zulässig.*

Mit diesen Anpflanzungen soll eine visuelle Abschirmung der Gewerbeflächen gegenüber den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen des Düngelau-Grünzugs sowie der privaten Kleingartenflächen erreicht werden. Das Erfordernis wird dadurch verstärkt, dass öffentlich nutzbare Spazier- und Radwege auf längeren Abschnitten unmittelbar an den Grenzen von Gewerbegrundstücken entlang führen. Die Anpflanzungen können als freiwachsende Strauchpflanzungen oder als freiwachsende oder geschnittene Hecken angelegt werden und sollten die oftmals aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlichen hohen Zäune weitmöglich verdecken. Bei der Auswahl der Strauch- bzw. Heckenarten sollten heimische, blühende und fruchtende Arten bevorzugt werden, um eine Wirksamkeit als Nahrungshabitat insbesondere für Insekten und Vögel zu erreichen. Die Anpflanzungen tragen darüber hinaus zur Erhöhung des Grünvolumens und damit zur Minderung der stadtklimatisch ungünstigen Bedingungen bei.

In § 2 Nummer 15 wird folgende Festsetzung getroffen:

*In den Baugebieten sind Höhenabfangungen mit Böschungen oder Stützwänden gegenüber den öffentlichen und privaten Grünflächen einzugrünen.*

Diese Festsetzung begründet sich sinngemäß wie diejenige zur Begrünung der Grundstücksgrenzen in erster Linie aus ortsgestalterischen Gründen sowie zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Gewerbegrundstücke gegenüber dem Naherholungsraum "2. Grüner Ring". Relevante Höhenunterschiede ergeben sich aufgrund der gegenüber dem leicht ausgemuldeten Talraum der Düngelau teilweise erheblich aufgehöhten rückwärtigen Grundstücksflächen, insbesondere am nördlichen und nordöstlichen Rand der Gewerbefläche „(C)“ sowie am Westrand des Sondergebietes und teilweise der Gewerbefläche „(A)“. Für Böschungsbegrünungen sollten in jedem Fall robuste, heimische Straucharten sowie anteilig auch Laubbäume verwendet werden. Die Stellplatzanlagen sind nach § 2 Nummer 16 wie folgt zu begrünen:

*Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.*

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Für das Sondergebiet ergeben sich bei Berücksichtigung des bauordnungsrechtlich üblichen Stellplatzschlüssels (je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz, zzgl. Personal-Stellplätze) sehr beengte Verhältnisse für den ruhenden Verkehr. Der reguläre Schlüssel von 1 Baum je 4 Stellplätze kann bei gegebener Fläche nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass nur mindestens je 6 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen ist, da so der Flächenbedarf der Stellplatzanlage verringert werden kann. Um innerhalb des Plangeltungsbereichs den Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren, gilt diese Festsetzung auch für die Gewerbeflächen und für das allgemeine Wohngebiet.



### Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden:

In § 2 Nummer 17 wird folgende Begrünung am Gebäude festgesetzt:

*Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind mindestens 60 v. H. der flachen und bis 20 Grad flach geneigten Dachflächen mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.*

Die Begrünung von Dächern entspricht dem allgemeinen Stand der Technik. Insbesondere Gewerbe- und Industriegebäude bieten sich zur Begrünung an, da sie häufig flache oder gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) besitzen. Auf derartigen Dächern ist es bei einer nur 5 cm starken Substratschicht fast immer mit vergleichsweise geringem baulichen bzw. statischen Aufwand möglich, eine vielgestaltige dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu schaffen. Eine Dachbegrünung wird aus verschiedenen Gründen festgesetzt: Zum einen wird eine Dachbegrünung zur Schaffung von Sekundärlebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) getroffen. Ferner lassen sich durch begrünte Dächer stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dachbegrünungen bieten auch bauphysikalische Vorteile. Begrünte Dächer können im Gegensatz zu monotonen Kies-, Bitumen- oder Blechflächen das Klima verbessern, Schadstoffe ausfiltern und Energie bei der Heizung einsparen. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50° C bis über 80° C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwa 20° C bis 25° C. In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20° C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0° C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt. Im Sommer sind Dachbegrünungen folglich für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Zudem sind begrünte Dächer in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Bei Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dächern jedoch nur ca. 30 %. Der Rest wird durch Verdampfung wieder an die Stadtluft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert.

Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der von höheren Gebäuden im Umfeld aus einsehbaren Dachflächen. Die Maßnahme trägt zur Teilkompensation der erheblichen Belastungen des Bodens, Wasserhaushalts und Kleinklimas in Folge des bestehenden hohen Versiegelungs- und sehr geringen Grünanteils bei.

Die festgelegte Dachneigung von bis zu 20 Grad ermöglicht eine extensive Begrünung ohne aufwändige bautechnische Maßnahmen wie Schubsicherungen und Verankerungen. Die Realisierung einer extensiven Dachbegrünung ist auch bei gleichzeitiger Nutzung von Dachflächen für fotovoltaische Anlagen möglich und sogar empfehlenswert, da inzwischen bautechnisch bewährte aufgeständerte Systeme auf dem Markt sind und dadurch die Luftabkühlung oberhalb der Dachbegrünung der Wirkungsgrad der Solarzellen gesteigert wird. Gemäß aktueller Untersuchungen wird die Mehrleistung mit etwa 5 % je 10 Grad Abkühlung gegenüber der Umgebungstemperatur angegeben.

Zur Begrünung bestimmter Gebäudefassaden wird in § 2 Nummer 18 folgende Festsetzung getroffen:

*In den Baugebieten sind Fassaden, die weniger als 10 m von öffentlichen oder privaten Grünflächen entfernt liegen, zu begrünen. Je 2 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.*

Mit diesen Anpflanzungen soll in erster Linie eine visuelle Aufwertung oftmals großflächiger und wenig attraktiv gestalteter Gewerbefassaden gegenüber den angrenzenden öffentlichen Grünflächen des Düngelau-Grünzugs sowie der privaten Kleingartenflächen erreicht werden. Das Erfordernis wird dadurch verstärkt, dass öffentlich nutzbare Spazier- und Radwege auf längeren Abschnitten unmittelbar an den Grenzen von Gewerbegrundstücken entlang führen bzw. künftig entlang führen werden. Die Begrünung - unter Berücksichtigung von Fensteröffnungen - schafft damit gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet einen Beitrag zur Einbindung der Gebäude in das von dem angrenzenden „2. Grünen Ring“ geprägte Umfeld. Die Fassadenbegrünung trägt außerdem zur Ergänzung und Anreicherung der Biotopstrukturen bei und besitzt im Zusammenhang mit den Erhaltungs- und Pflanzgeboten für Bäume, Hecken und Sträucher Funktionen für Insekten und Vögel. Zudem trägt sie zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Es sollten vorrangig heimische Arten verwendet werden. Da die heimische Flora jedoch eine nur geringe Auswahl geeigneter Schling- und Kletterpflanzen bietet, ist auch die Verwendung von Zuchtformen bzw. nichtheimischen Arten zulässig, da diese hinsichtlich ihrer Habitatfunktionen für Singvögel und Insekten als gleichwertig anzusehen sind.

Die festgesetzten Anpflanzgebote korrespondieren auch mit der im Sondergebiet und den Gewerbegebieten festgesetzten Grundflächenzahl. Es kann hier jeweils eine GRZ bis 0,8 verwirklicht werden. Gem. § 9 HBauO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten. Von § 9 HBauO werden folglich bei einer GRZ von 0,8 mindestens 20% der Sondergebietsflächen erfasst. Somit kann zumindest der Umfang der festgesetzten Anpflanzgebote nicht als besondere Aufwendung eingestuft werden, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen und eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks erwarten lassen würde. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote wird somit lediglich die Art der Begründung, die auf 20% der Sondergebietsfläche ohnehin erfolgen muss, unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes und naturschutzfachlicher Anforderungen näher spezifiziert. Die festgesetzten Anpflanzgebote stellen also keineswegs eine unangemessene Härte bzw. eine unverhältnismäßig in das Eigentum eingreifende Regelung dar. Sie bringen höchstens in vergleichsweise geringfügigem Ausmaß zusätzliche Kosten (durch Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen) gegenüber einer Planfassung ohne zusätzliche Begrünungsfestsetzungen für den Eigentümer mit sich. Diese zusätzlichen Aufwendungen können dem Grundeigentümer auf Grundlage von § 41 (2) BauGB erstattet werden. Weitergehende Entschädigungsansprüche werden nicht gesehen, denn durch die festgesetzten Anpflanzgebote sind weder wirtschaftlich nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzung des Grundstücks, noch wesentliche Wertminderungen zu erwarten.

Ein direktes Umsetzungserfordernis der Entsiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Vielmehr sind diese Regelungen bei einer ggf. notwendigen Neu- oder Umbauplanung zu beachten. Diese stellen auch grundsätzlich keine außerordentliche Härte da, sind sie doch vielmehr Ausdruck eines klimagerechten und nachhaltigen Stadtgefüges.

### 5.11.3 Gewässer- und Bodenschutz

In der Planzeichnung wird die Öffnung der verrohrten bzw. die Aufweitung der beengten Düngelau nördlich des Bahndamms bis zur Verrohrung unter der Kieler Straße als Flächen-Vormerkung im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen (Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, private Grünflächen, Erweiterung der öffentliche Grünfläche) ausgewiesen. Die Wirksamkeit für den Wasserhaushalt ist oben bereits erläutert worden. Die Maßnahme begründet sich darüber hinaus aus den Zielsetzungen der Präambel bzw. Artikel 1 und 4 der EU-Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL) zur Verbesserung der ökologischen Wasserqualität von Oberflächengewässern sowie zur Pflege und Entwicklung aquatischer Ökosysteme einschließlich der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete (Zustandsverbesserung).

Die getroffenen Festsetzungen zur Sicherung der bestehenden Freiflächen und Gewässerflächen, zur Festlegung der GRZ auf 0,8 bzw. 0,4 und damit Sicherung eines Mindest-Anteils zu begrünender Grundstücksflächen sowie zur anteiligen extensiven Dachbegrünung tragen zum Gewässer- und Bodenschutz vor dem Hintergrund der bestehenden hohen Vorbelastungen bei.

Bei der Errichtung von Tiefgeschossen (z.B. Keller, Tiefgaragen, Lagerräume, Technikräume) ist der Grundwasserhaushalt zu berücksichtigen, so dass es zu keinen Strömungshinderungen oder Absenkungen des für die Vegetation und die Oberflächengewässer verfügbaren Grund- bzw. Schichtenwasserspiegels kommt.

## **5.12 Bahnanlagen**

Das Plangebiet wird durch die Trasse der Güterumgebungsbahn durchquert. Die Flächen bzw. Anlagen werden weiterhin benötigt und sind entsprechend dem Bestand auf Grundlage von § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Zusammenhang mit den Bahnanlagen sind Schall- und Erschütterungseinwirkungen auf die Gebäude und Nutzer des Plangebiets in Folge des Bahnverkehrs zu beachten. Die von dem Bahnverkehr ausgehenden Erschütterungen pflanzen sich über Boden, Gründung, Wände und Stützen auf den Fußboden der Stockwerksdecken fort, wo sie in Folge von Resonanzüberhöhung von Menschen als störend empfunden werden können. Bei der Planung der Gebäude kann es deshalb notwendig werden, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Menschen und empfindlichen, technischen Einrichtungen einzuplanen.

Der Bebauungsplan stellt ein die Bahnanlage zwischen Bollweg und Kieler Straße etwa mittig des Plangebietes querende Wegeverbindung in Form einer Untertunnelung des Bahndamms dar (siehe auch Ziffer 5.5). Der Realisierung des Tunnels steht seitens der DB-Netz AG gemäß Ergebnis der vorläufigen Machbarkeitsstudie 2008 im Grundsatz nichts entgegen. Die bauliche Realisierung ist im Rahmen einer technischen Machbarkeitsstudie zu konkretisieren und mit den zuständigen Dienststellen der DB-Netz AG frühzeitig abzustimmen. In Bezug auf die Verkehrssicherung und Unterhaltung der Tunnelanlage ist zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der DB-Netz AG zu gegebener Zeit eine sog. Kreuzungsvereinbarung zu schließen.

## **5.13 Fachinformationssystem Bodenschutz /Altlasten**

Altlast 6040-004/02; Metallgießerei; Kronsaalsweg 45; Flurstück 777; ca. 9900 m<sup>2</sup>

Ab 1967/1968 bis mindestens 1996 (wahrscheinlich aber auch bis Ende der 90iger Jahre) war auf dem vorher als Kleingarten/Wiese genutzten Grundstück eine Gießerei (Cu-, Al-Legierungen) mit einer mechanischen Werkstatt sowie zugehörigem Bürogebäude ansässig. Aktuell wird das Erdgeschoss der ehemaligen Gießerei von zahlreichen Firmen im Bereich Holzver-/bearbeitung (Tischlereien, Modellbau, Kulissenbau, Messe-/Innenausbau) genutzt. In einigen Firmen werden auch Lackier- und Holzanstricharbeiten ausgeführt. Des Weiteren werden ab dem Jahr 2000 eine Sanitärfirma (Klempnerei, Sanitär etc.) sowie mehrere "event"-Ausstattungsfirmen auf dem Grundstück betrieben.

1986 und 1989 durchgeführte Untersuchungen an auf dem Grundstück abgelagerten Form- und Gießereisanden wiesen z. T. erhöhte Phenol-, Schwermetall- und Aluminiumgehalte auf. Einem Schreiben der Gießerei an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vom 12.06.1990 ist zu entnehmen, dass im Dezember 1989 die Abfuhr der Gießereialtsande erfolgt ist. 1988 wurden durch das Ingenieurbüro Slomka & Harder an 12 Messpunkten Bodenluftproben gewonnen, die erhöhte LCKW-Gehalte (max. 14.320 µg/m<sup>3</sup>, Hauptkomponente Tetrachlorethen) sowie gering erhöhte BTEX-Gehalte (max. 1.850 µg/m<sup>3</sup>, Hauptkomponente Benzol) aufwiesen. Die Belastungsschwerpunkte lagen nördlich der Fabrikhalle und an der Nordostecke der Halle. 1989 folgten Kontrollmessungen im Bereich der o. g. Hauptbelastungspunkte, denen sich eine Bodenluft-Sanierung anschloss (genaue Lage und Ausbaudaten liegen nicht vor). Der Sanierungsdokumentation vom 26.03.1992 ist zu entnehmen, dass über einen Bodenluftpegel während einer Betriebszeit von ca. 22 Monaten ca. 3.150 g CKW ausgetragen wurden. Da jedoch die Gießerei auch nach dem Abschluss der Bodenluftsanie-

rung Anfang 1992 noch mindestens bis 1996 auf dem Grundstück ansässig war, sind Verunreinigungen der Bodenluft trotz (lokal) erfolgter Bodenluftsanierung (auch mit Hinblick auf die aktuelle Nutzung, s. o.) nicht auszuschließen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher das Grundstück nach der Auswertung einer historischen Recherche aus dem Jahre 2007 anhand einer orientierenden Boden- / Bodenluftuntersuchung bewertet. Danach stellen sich die Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers wie folgt dar:

- Das Gelände ist bis auf Flächen angrenzend an das südliche Gebäude, der nördlich und westlich an die Produktionshalle gelegene Flächen und randlich des südwestlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens befestigt. Auf dem Grundstück liegt flächendeckend eine überwiegend sandige bzw. schluffige, häufig anthropogene Beimengungen führende Auffüllung vor, die maximale Mächtigkeiten bis 3,7 m aufweist. In der Auffüllung wurden auffüllungsbedingte erhöhte Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Schwermetallen (überwiegend Blei, lokal auch Kupfer, Zink und Arsen) festgestellt. Diese Belastungen streuen sowohl in horizontaler als vertikaler Lage stark, so dass sich weder aus Sicht des Grundwasserschutzes noch in Hinsicht auf die momentane Nutzung sowie der Nutzer eine Gefährdung ableiten lässt. Lokal wurden auch erhöhte Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen angetroffen, deren Herkunft vermutlich in den aufgefüllten Böden zu suchen ist. Eine Grundwassergefährdung aufgrund lokal festgestellter Bodenluftverunreinigungen durch LCKW ist bei aktuellem Kenntnisstand allerdings nicht völlig auszuschließen. Ein Sanierungserfordernis besteht aber nicht.
- Aufgrund der Zusammensetzung und großen Mächtigkeit der Auffüllung haben die Flächen im INFLAEX zusätzlich die Spezifikation ERD erhalten. Das Gaspotential der Auffüllung wird als gering eingestuft, da in der Bodenluft nur bereichsweise geringe Anteile von Methan nachgewiesen wurden. Die im Auffüllungskörper beigemengten organischen Bestandteile werden z.Z. zu Kohlendioxid abgebaut, wie die auf den Grundstücken nachgewiesenen hohe Kohlendioxidanteile in der Bodenluft belegen. Ferner enthielt die Bodenluft in einigen Messstellen nur sehr geringe Anteile von Sauerstoff. Die in den Bohrungen nachgewiesenen Torfschichten scheinen in diesem Fall nicht zur Methanbildung beizutragen, da in den Grundstücksbereichen, in denen Torfe im Untergrund anstehen, kein Methan in der Bodenluft nachgewiesen wurde.
- Bei der Aufnahme von Bodenmaterial im Zuge von Erdarbeiten ist aufgrund der Art und Zusammensetzung der angetroffenen Auffüllung auf dem gesamten Grundstück mit Mehrkosten für die Handhabung auf der Baustelle sowie für die Entsorgung von Aushubmaterial mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen. Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen überschreiten i.d.R. die Zuordnungswerte Z.1.2 für den eingeschränkten offenen Einbau (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial -TR Boden-) deutlich, so dass für einige Grundstücksbereiche Hinweise vorliegen, dass ggf. anfallender Bodenaushub als Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung eingestuft werden könnte. Darüber hinaus machen die vorgefundenen Belastungen auch höhere Anforderungen an den Schutz der Bauarbeiter notwendig.

Fazit: Aus den vorgefundenen Bodenbelastungen ergibt sich keine Sanierungserfordernis als auch keine Gefährdung bei einer regelhaften Nutzung des Grundstücks. Eine Kennzeichnung ist aber zum einen aus der bauleitplanerischen Vorsorge und für den Fall Boden bewegender Baumaßnahmen erforderlich. Aufgrund der bereichsweise in der Bodenluft festgestellten niedrigen Sauerstoff- und damit einhergehenden erhöhten Kohlendioxidgehalte gelten für die Fläche folgende Auflagen:

Schächte sind gasdicht zu errichten, um das Eindringen von Bodenluft zu verhindern.

- Die Bodenluft kann in unterirdische Bauwerke eindringen und dort zu Erstickengefahren führen. Bei den bestehenden Schächten bzw. anderen engen unterirdischen Bauwerken ist vor dem Betreten eine Gasfreimessung erforderlich. Die Eigentümer müssen aufgefordert werden, dies durch geeignete Maßnahmen (z.B. das Anbringen von Warnschildern in den Schächten; Weitergabe der Information an etwaige Pächter und Wartungsfirmen) sicherzustellen.
- Die Sohlen vorhandener Keller sollten auf Rissbildung überprüft werden. Etwaige Risse müssen abgedichtet werden.

Altlast 6040-059/00 Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka, Erzeugung und Verarbeitung von Leder; Kielerstr. 565-573; Flurstücke 773, 774, 775, 3986, 3991, 3993 sowie ein westlicher Teil (ca. 1680 m<sup>2</sup>) von 3995; insgesamt ca. 34610 m<sup>2</sup>

Die Flurstücke sind seit 1999 im Fachinformationssystem als Altlast eingetragen. Aufgrund der langjährigen industriellen und gewerblichen Nutzung, u.a. durch die Lederfabrik Hermann Westphal (1885 – 1915), durch die Chemische Fabrik Dr. Brandt & Co (1921 bis max. 03/1925), durch den Betriebshof der Hamburger Hochbahn AG (1925 bis vermutlich 1960er Jahre) sowie durch mehrere kleine Gewerbebetriebe (Maschinenfabrik, Autohandel, Autolackiererei, Kohlenlager u. a.), sind nutzungsbedingte Schadstoffeinträge in Boden, Bodenluft und Grundwasser zu befürchten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher das Grundstück nach der Auswertung einer historischen Recherche aus dem Jahre 2007 anhand einer orientierenden Boden- / Bodenluftuntersuchung bewertet. Danach stellen sich die Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers wie folgt dar:

- Auf dem mit Ausnahme der Südecke sowie einiger Grünstreifen nahezu vollständig versiegelten Untersuchungsgebiet liegt flächendeckend eine überwiegend sandige bzw. schluffige, häufig anthropogene Beimengungen führende Auffüllung vor, die maximale Mächtigkeiten bis 4 m aufweist. Stau- bzw. Grundwasser wurde bei den im Mai / Juni 2008 durchgeführten Untergrunderkundungen nur vereinzelt angetroffen. Grundwasser des 1. Hauptgrundwasserleiters wurde nur lokal in einer ausreichend tief geführten Rammkernsondierung in 4,6 m u. GOK (NN +12,55 m) angebohrt. Die zu erwartenden Flurabstände liegen zwischen ca. 3 m und ca. 4,5 m.
- Milzbranderreger wurden in den untersuchten Bodenproben aus Bereichen (Lederfabrik Hermann Westphal) mit hoher Gefährdungsvermutung bzw. den Proben aus Bereichen, in denen die Ablagerung von Produktionsabfällen bzw. Klärschlämmen vermutet wurde, nicht nachgewiesen. Da i. d. R. anders als bei der Verteilung chemischer Schadstoffe aber nicht von einer homogenen Verteilung von Mikroorganismen im Boden ausgegangen werden kann, kann, obwohl bei der durchgeführten Milzbranddiagnostik keine Milzbrandsporen festgestellt wurden, nicht völlig ausgeschlossen werden, dass an anderer Stelle sich noch Milzbrandsporen im Boden befinden. Dies ist auch bei künftigen Erdarbeiten etc. im Hinblick auf erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen etc. zu berücksichtigen.
- In der Auffüllung wurden auffüllungsbedingte erhöhte Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Schwermetallen (überwiegend Blei, lokal auch Kupfer, Nickel, Zink und Arsen) festgestellt. Diese sind i. W. auf die anthropogenen Beimengungen (Schlacke, Asphalt, ggf. Anhaftungen an Ziegel- / Bauschuttresten), lokal u. U. auch auf die Ablagerung von Asche (ggf. Überreste vom Brand der Lederfabrik im Jahr 1915) zurückzuführen. Die Bodenbelastungen durch o. g. Schadstoffe sowie durch LCKW im Bereich des ehemaligen Werkstattgebäudes der Hamburger Hochbahn bzw. der ehemaligen Druckerei DRUPA hingegen resultieren mit großer Wahrscheinlichkeit aus der ehemaligen Grundstücksnutzung wie Ablagerung von Produktionsabfällen, z. B. Klärschlämme der ehemaligen Lederfabrik dem Einsatz von Lösungsmitteln im Bereich o. g. Werkstatt bzw. der o. g. Druckerei. Diese Belastungen streuen sowohl in horizontaler als vertikaler Lage stark, so dass sich weder aus Sicht des Grundwasserschutzes noch in Hinsicht auf die momentane Nutzung sowie der Nutzer eine Gefährdung ableiten lässt, sofern keine Entsiegelungen vorgenommen werden. Eine Grundwassergefährdung aufgrund lokal festgestellter Bodenluftverunreinigungen durch LCKW ist bei aktuellem Kenntnisstand allerdings nicht völlig auszuschließen. Ein Sanierungserfordernis besteht aber nicht.
- Aufgrund der Zusammensetzung und großen Mächtigkeit der Auffüllung haben die Flächen im INFLAEX zusätzlich die Spezifikation ERD erhalten. Das Gaspotential der Auffüllung wird als gering eingestuft, da in der Bodenluft nur bereichsweise geringe Anteile von Methan nachgewiesen wurden. Die im Auffüllungskörper beigemengten organischen Bestandteile werden z.Z. zu Kohlendioxid abgebaut, wie die auf den Grundstücken nachgewiesenen hohe Kohlendioxidanteile in der Bodenluft belegen. Ferner enthielt die Bodenluft in einigen Messstellen nur sehr geringe Anteile von Sauerstoff. Die in den Bohrungen nachgewiesenen Torfschichten scheinen in diesem Fall nicht zur Methanbil-

- dung beizutragen, da in den Grundstücksbereichen, in denen Torfe im Untergrund anstehen, kein Methan in der Bodenluft nachgewiesen wurde.
- Bei der Aufnahme von Bodenmaterial im Zuge von Erdarbeiten ist aufgrund der Art und Zusammensetzung der angetroffenen Auffüllung auf dem gesamten Grundstück mit Mehrkosten für die Handhabung auf der Baustelle sowie für die Entsorgung von Aushubmaterial mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen. Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen überschreiten i.d.R. die Zuordnungswerte Z.1.2 für den eingeschränkten offenen Einbau (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial -TR Boden-) deutlich, so dass für einige Grundstücksbereiche Hinweise vorliegen, dass ggf. anfallender Bodenaushub als Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung eingestuft werden könnte. Darüber hinaus machen die vorgefundenen Belastungen auch höhere Anforderungen an den Schutz der Bauarbeiter notwendig. Dies gilt insbesondere auch für die Handhabung und Entsorgung von u. U. anfallendem, durch Milzbranderreger infiziertem Aushubmaterial.

Fazit: Aus den vorgefundenen Bodenbelastungen ergibt sich keine Sanierungserfordernis als auch keine Gefährdung bei einer regelhaften Nutzung des Grundstücks. Eine Kennzeichnung ist aber zum einen aus der bauleitplanerischen Vorsorge und für den Fall Bodenbewegender sowie entsiegelnder Baumaßnahmen besonders in Hinblick auf notwendige Arbeitssicherheitskonzepte wegen der latenten Gefahren durch Milzbranderreger erforderlich.

Aufgrund der bereichsweise in der Bodenluft festgestellten niedrigen Sauerstoff- und damit einhergehenden erhöhten Kohlendioxidgehalte gelten für die Fläche folgende Auflagen:

- Schächte sind gasdicht zu errichten, um das Eindringen von Bodenluft zu verhindern.
- Die Bodenluft kann in unterirdische Bauwerke eindringen und dort zu Erstickungsgefahren führen. Bei den bestehenden Schächten bzw. anderen engen unterirdischen Bauwerken ist vor dem Betreten eine Gasfreimessung erforderlich. Die Eigentümer müssen aufgefordert werden, dies durch geeignete Maßnahmen (z.B. das Anbringen von Warnschildern in den Schächten; Weitergabe der Information an etwaige Pächter und Wartungsfirmen) sicherzustellen.
- Die Sohlen vorhandener Keller sollten auf Rissbildung überprüft werden. Etwaige Risse müssen abgedichtet werden.

Altlast 6040-106/00 KFZ-Verwertung, Reparatur und Verkauf; Kieler Str. 595 und 595a; Flurstücke 4459 und 4460 , insgesamt ca. 13620 m<sup>2</sup>

Für den südöstlichen Grundstücksteil Kieler Straße 595a in Hamburg Eidelstedt wurde im Rahmen einer Umnutzung (Bau eines Lidl-Marktes) in 2002 eine Gefährdungsabschätzung privaterseits erstellt und der damaligen Behörde für Umwelt und Gesundheit zur Bewertung vorgelegt. Der nordwestliche, ehemals durch die Fa. Köster genutzte Grundstücksteil wurde im Rahmen der Wasserschutzgebetsbearbeitung in 2003 untersucht. Danach stellen sich die Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers wie folgt dar:

- Auf den Flurstücken, die bis auf Randbereiche an der Düngelau sowie südwestliche des Lidl-Markts vollständig versiegelt sind, steht vollflächig ein belasteter Auffüllungshorizont (zwischen 1,1 m und 2,2 m Mächtigkeit) an, der von organogenen Böden, die die ehemalige Geländeoberkante repräsentieren, unterlagert wird. Die Grundstücke werden flächig von einem mehrere Meter mächtigen Geschiebemergel/-Lehm unterlagert, auf dem sich temporär Stauwasser ausbildet und der als natürlicher Schutz für den ersten Grundwasserleiter fungiert.
- Die Untersuchungsergebnisse zeigen erhebliche Belastungen des Bodens an Schwermetallen und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen. Weiterführende Eluatanalysen –mit besonderem Augenmerk auf den Kontaktbereich zum nahegelegenen Oberflächengewässer, der Düngelau, zeigen, dass die o.g. Schadstoffe nicht oder nur gering eluierbar sind. Leichtflüchtige Lösemittel wurden nur im Grundwasser nachgewiesen, die allerdings einer bekannten und in Sanierung befindlichen Schadstoff-fahne (5840-G001) im ersten Grundwasserleiter zu zuordnen sind und nicht die Grundstücke als Eintragsort haben.

Aufgrund o.g. Untersuchungsergebnisse, der örtlichen Geologie/Hydrogeologie und der geplanten Nutzung ist eine Gefährdung des ersten Grundwasserleiters weitgehend auszu-

schließen. Für die restlichen Pfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Gas besteht bei der jetzigen gewerblichen Nutzung keine Gefährdung. Das Grundstück verbleibt im Altlastenkataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit der Einstufung Altlast mit „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“. Bei Erdarbeiten ist eine Mobilisierung der im Boden gebundenen Schadstoffe nicht auszuschließen. Daher sind geeignete Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen ebenso zu treffen, wie erhöhte Entsorgungskosten für Überschussboden eingeplant werden müssen.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass sich aus vorgefundenen Bodenbelastungen kein Sanierungserfordernis bzw. Gefährdung bei einer regelhaften Nutzung des Grundstücks ergibt. Eine Kennzeichnung ist aber zum einen aus der bauleitplanerischen Vorsorge und für den Fall bodenbewegender Baumaßnahmen erforderlich. Bei einer angestrebten höherwertigen Nutzung (Wohnen/Parkfläche) oder massiven Eingriffen in das Erdreich besteht ein weiterer Untersuchungsbedarf und/oder ein Sanierungsbedarf.

Altlastverdächtige Fläche 6040-057/00 Herstellung von Speiseölen und Nahrungsfetten Kieler Str. 557; Flurstück 769; ca. 3585 m<sup>2</sup> sowie Altlastverdächtige Fläche 6040-058/00 Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka Kieler Straße 545-555; Flurstück 768; ca. 3980m<sup>2</sup>

Bei Untersuchungen der Phase I und II im laufenden Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebiet Stellingen, in den Jahren 2003 bis 2005 wurden im Zuge horizontierter Grundwasserbeprobungen (SHW) auf bzw. im nahen Umfeld der aneinander angrenzenden Grundstücke Kieler Straße 557 und Kieler Straße 545-555 unerwartet hohe LCKW- sowie z. T. erhöhte BTEX-Belastungen im ersten Hauptgrundwasserleiter (1. HGWL) detektiert. Als Hauptkontaminant der LCKW-Verunreinigungen wurde u. a. 1,2-Dichlorethan ermittelt, das im Grundwasser mit Gehalten von mindestens 2 µg/l bis 8.500 µg/l nachgewiesen werden konnte. Die BTEX-Verunreinigungen konzentrierten sich im Wesentlichen auf lokale Bereiche des Grundstücks Kieler Straße 557. Als Hauptkontaminat der primär im zentralen und basalen Abschnitt des 1. HGWL angetroffenen BTEX - Verunreinigungen wurde Benzol (max.: 170 µg/l) nachgewiesen.

Zur Prüfung von Ursache und Umfang der bereichsweise signifikant erhöhten 1,2-Dichlorethan- und BTEX-Belastungen im 1. HGWL wurden Boden- / Bodenluft- und Grundwassererkundungen durchgeführt. In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geklärt, ob auf den Grundstücken Kieler Straße 557 und Kieler Straße 554-555 Einträge von o. g. Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen. Danach stellen sich die Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers wie folgt dar:

- Die Ergebnisse der mit Hilfe von 7 kombinierten Boden- / Bodenluftaufschlüssen auf dem Grundstück Kieler Straße 557 ausgeführten orientierenden Untergrunderkundungen zeigen, dass nur im Südwesten der Verdachtsfläche, unterhalb des Gebäudebestandes und im Bereich der südöstlich anschließenden Freifläche, geringe Bodenluftverunreinigungen mit LCKW sowie z. T. Spuren an BTEX vorliegen.
- In den laboranalytisch untersuchten Bodenproben wurden weder LCKW und / oder BTEX-Gehalte über der laboranalytischen Nachweisgrenze nachgewiesenes Oberflächennahes Wasser (Stau- / Schichtenwasser) wurde im Rahmen der Untersuchungen nicht angetroffen.
- Die nur lokal in der Bodenluft ermittelten LCKW- bzw. BTEX-Gehalte unterschreiten die zur Beurteilung herangezogenen Beurteilungswerte sehr deutlich. Das Schadstoffpotential der angetroffenen Belastungen ist als sehr gering einzustufen.
- Unter Berücksichtigung des geringen Schadstoffpotentials und der angetroffenen Untergrund- und Wasserverhältnisse ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Hinweise darauf, dass am Ort der Gefahrenbeurteilung nach §4, Abs. 3 der BBodSchV relevante, d. h. prüfwertüberschreitende LCKW- und / oder BTEX-Gehalte vorliegen. Die Untersuchungsergebnisse bedingen (BBodSchG / BBodSchV (Gefährdungspfad Boden - Grundwasser) keinen Handlungsbedarf für weitere Sachverhaltsermittlungen auf dem Grundstück Kieler Straße 557 und Kieler Str. 545-555.

Aus den vorgefundenen Bodenbelastungen ergeben sich somit kein Sanierungserfordernis und auch keine Gefährdung bei einer regelhaften Nutzung des Grundstücks. Eine Kennzeichnung ist deshalb nicht erforderlich.

Altlastverdächtige Fläche 6040-049/00 Mineralöllagerung (mittelständische Betriebe) Kronsaalsweg 55; Flurstück 2358; ca. 2245 m<sup>2</sup>

1986 und 1988 wurden im Rahmen großräumiger Bodenluftmessungen stark erhöhte LCKW-Gehalte in der Bodenluft festgestellt (u. a. Trichlorethen bis 232.000 µg/m<sup>3</sup>), außerdem erhöhte BTEX-Werte (u. a. Benzol bis 154.000 µg/m<sup>3</sup>). Nach Angabe des Gutachters bestand Sanierungsbedarf. Wahrscheinlich waren die Verunreinigungen auf den unsachgemäßen Betrieb eines Fasslagers samt Umfülleinrichtungen zurückzuführen. Im Zuge einer 1988 beginnenden Bodenluftsanierung wurde bis 1991 der Gehalt an Tetrachlorethen auf ca. 5.720 µg/m<sup>3</sup> saniert. Analysen von Bodenproben im Zuge von im Jahre 1990 durchgeführten Rammkernsondierungen zeigten nur noch geringe Gehalte an LCKW und Aromaten. Weitergehenden Bodenluftsanierungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück ging 1997 in die Überwachung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Eine Neubewertung der Fläche im Jahre 2005 zeigte, dass die festgestellte Bodenluftbelastung die Qualität des Grundwassers nicht in relevantem Ausmaß beeinflusst.

Aus den vorgefundenen Bodenbelastungen ergeben sich somit kein Sanierungserfordernis und auch keine Gefährdung bei einer regelhaften Nutzung des Grundstücks. Eine Kennzeichnung ist deshalb nicht erforderlich.

Fläche 6040-004/01 Verfüllung oder Aufhöhung ohne Hinweis auf schädliche Verunreinigungen -Regenrückhaltebecken Kronsaalsweg-; Flurstück 780, 3987, eine ca. 240 m<sup>2</sup> dreiecksförmige Fläche in der Westecke des Flurstücks 777 sowie eine ca. 140m<sup>2</sup> trapezförmige Fläche im Straßenbereich ; insgesamt ca. 9450 m<sup>2</sup>

Die Fläche fiel im Zuge der vergleichenden Auswertung von Luftbilder und Deutschen Grundkarten der Jahre 1962 bis 1972 auf. Eine Besichtigung der Fläche im Jahre 1980 zeigte folgendes Bild: Gelände bei Anlage des Rückhaltebeckens etwa 2 m aufgehöhht, am Westrand wenig Bauschutt sichtbar, sonst grasbewachsen, einzelne Bäume. Das östlich gelegene Nachbargrundstück liegt noch ca. 0,5 m höher, Bauschutt sichtbar.

Hinweise auf konkrete Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Fläche 6040-256/00 Bollweg

Diese Fläche war historisch der jetzigen Altlast 6040-049/00 zugeordnet, da der Verdacht bestand, dass sie im Rahmen der gewerblichen Nutzung –Lederverarbeitung- mit genutzt wurde. Der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen im Oberboden der Kleingartenparzellen durch Schadstoffe aus der lederverarbeitenden Industrie hat sich nicht bestätigt. (siehe Bericht- Untersuchung der Oberböden des Kleingartenvereins 343 Teinstücken Nr. F2005A0498-010 Institut für Hygiene und Umwelt). Daraufhin wurde dieser Flächenanteil abgetrennt und erhielt eine eigenständige Nummer.

Hinweise auf konkrete Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Kleingartenverein 343 „Teinstücken“; Flurstücke 1650 und 3045; Insgesamt 24495 m<sup>2</sup>

Einige Parzellen (5 Stück; unmittelbar westlich des Düngelaugrabens) des 1962 angelegten Kleingartenvereins 343 „Teinstücken“ liegen auf der Altlast 6040-059/00, jetzt 6040-256/00. In diesem Areal befanden sich bis 1915 möglicherweise Lohegruben einer Lederfabrik oder Ablagerungen von Gerbereiabfällen. Auch die umliegenden Parzellen könnten durch Abwasserverrieselungen verunreinigt worden sein. (Siehe auch –BGU- Büro für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft Kruse und Co. mbH – Fallbericht 207 vom November 2007 sowie BGU - Büro für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft Kruse und Co. mbH, Auftragsnummer 281228A vom 24.11.2008). Stichprobenartig wurde daher der KLV im Jahre 2005 im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt durch das Institut für Hygiene und Umwelt (siehe Bericht Untersuchung der Oberböden des Kleingartenvereins



343 Teinstücken Nr. F2005A0498-010 Institut für Hygiene und Umwelt) untersucht. Hinweise auf die Prägung des Untergrundes durch die gewerbliche Nutzung einer Lederverarbeitung haben sich nicht ergeben. Die Oberbodenbelastung stellt sich wie folgt dar:

- In den nach BBodSchV untersuchten 5 Parzellen des Kleingartenvereins 343 wurde durchgehend humoser mittelsandiger Mutterboden über humusarmen Sanden angetroffen. Der Anteil an anthropogenen Beimengungen war insgesamt gering. Die Analysen ergaben ggü. den in Hamburg in Böden aus pleistozänen Sanden und sandigen Lehmen üblichen Gehalten an Schwermetallen erhöhte Schadstoffgehalte für Blei und Arsen. Die Bleigehalte im Feststoff überschreiten den Prüfwert von 200 mg Pb/kg TM Boden für den Wirkungspfad Boden – Mensch, der zur Abschätzung der Gefährdung spielender Kinder durch den direkten Kontakt mit dem Boden dient, in 3 von 5 untersuchten Parzellen (max. 234 mg Pb/kg TM Boden). Dabei nehmen die Gehalte mit zunehmender Tiefe, d.h. mit zunehmendem Anteil an humusarmen Sanden ab. Die Böden der untersuchten Parzellen sind sehr sauer. Infolgedessen ist die Freisetzung an pflanzenverfügbarem Blei und Cadmium sehr hoch. Die Gehalte im Boden überschreiten die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze, die zur Beurteilung des Risikos der Schadstoffaufnahme beim Anbau von Gemüse herangezogen werden, auf dem größten Teil der Fläche, in einer Parzelle mit besonders niedrigem pH-Niveau mit Werten bis zu ca. 8.000 µg/kg TM Boden ganz massiv. Diese Gehalte sind weniger durch die Entnahmetiefe geprägt als durch die pH-Bedingungen. Unterhalb von 6 pH 6 wird Blei so stark mobilisiert, dass es zu Prüfwertüberschreitungen kommt, unabhängig vom Bleistoffgehalt.

Fazit: Die KLGV-Fläche ist zu kennzeichnen. Das Areal des Kleingartenvereins 343 „Teinstücken“ ist maßgeblich durch hohe Gehalte an mobilisierten Blei (Ammoniumnitratextrakt) mit z.T. massiven Überschreitungen des Prüfwertes für den Nutzpflanzenanbau geprägt. Diese Belastung wird nicht durch hohe Bleigehalte im Feststoff verursacht, sondern durch sehr niedrige pH-Werte. Die vorgesehene Festsetzung und dauerhafte Nutzung als Kleingarten kann bei Einhaltung der folgenden Maßnahmen erfolgen: Der Oberboden der Parzellen ist hinsichtlich eines zukünftigen gefahrlosen Nutzpflanzenanbaus durch ein gutachterliche zu begleitendes Kalken, durch kurzfristig zu beachtende Anbauempfehlungen sowie dauerhaft anzuwendende bodenpflegerische Maßnahmen zu sanieren bzw. zu sichern. Im Hinblick auf die gefahrlose Nutzung durch spielende Kleinkinder wird empfohlen, stark beanspruchte Spielbereiche (z.B. unter Schaukeln) mit Kunststoffmatten zu schützen und in Sandkisten speziellen Spielsand zu verwenden.

#### Kleingartenverein 335 „Morgenpracht“; Flurstücke 5943 und 5947; Insgesamt ca. 8455 m<sup>2</sup>

Für den Kleingartenverein 335 – Morgenpracht südlich der Güterumgebungsbahn in Stellingen ergeben sich aus Altuntersuchungen in den 1990er Jahren Hinweise auf erhöhte Bleibelastungen im Oberboden in einer Größenordnung von bis zu 470 mg/kg TS.

Vor diesem Hintergrund wurden Ende März/Anfang April fünf ausgewählte Parzellen des Kleingartenvereins 335 gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2619) für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze beprobt und analytisch untersucht. Die Beprobung und Analytik wurde im Auftrag des Verbraucherschutzamtes Eimsbüttel vom Institut für Hygiene und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt.

Die Oberbodenbelastung für die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Parzellen stellt sich wie folgt dar:

- In den drei untersuchten Parzellen wurde ein überwiegend homogener Bodenaufbau angetroffen. Oberflächennah steht bis in Tiefen zwischen 30 und 55 cm u. GOK ein stark humoser, lehmiger Sand an, der von humusfreiem Sand unterlagert wird. In den Parzellen 141 und 147a wurden vereinzelt Holz sowie im östlichen Bereich der Parzelle 147 a Bauschutt als anthropogene Beimengungen angetroffen.
- Die Analysen bestätigen den Verdacht auf erhöhte Bleigehalte im Oberboden. Die Bleigehalte im Feststoff überschreiten den Prüfwert von 200 mg Pb/kg Trockenmasse [TM] Boden für den Wirkungspfad Boden - Mensch, der zur Abschätzung der Gefährdung

spielender Kinder durch den direkten Kontakt mit dem Boden dient, in zwei von drei untersuchten Parzellen (max. 314 mg Pb / kg TM Boden). Der Prüfwert von 400 mg/kg TS für Wohngebiete wird dagegen nicht überschritten. Für alle anderen Schwermetalle liegen die ermittelten Konzentrationen unterhalb der für Kinderspielplätze anzuwendenden Prüfwerte.

- Die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze, die zur Beurteilung des Risikos der Schadstoffaufnahme beim Anbau von Gemüse herangezogen werden, werden für die untersuchten Parameter Blei, Cadmium und Thallium deutlich unterschritten. Die ermittelten pH-Werte liegen mit zwei Ausnahmen überwiegend im Bereich zwischen 6,5 und 7. Bei Beibehaltung dieser pH-Werte ist auch zukünftig eine erhöhte Freisetzung an pflanzenverfügbarem Blei oder Cadmium unwahrscheinlich.
- Die Summenwerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) liegen für die hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch untersuchten Bereiche mit max. 8,13 mg/kg TM in einem für Kleingärten in Hamburg normalen Bereich. Der Benzo(a)pyren Prüfwert für Kinderspielplätze von 2 mg/kg TM wird in allen Proben weit unterschritten.
- In den Beeten wurden in fünf von sechs Proben für die Summe PAK Konzentrationen zwischen 1,5 mg/kg TM und max. 11,2 mg/kg TM ermittelt. Der Benzo(a)pyren Prüfwert zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze von 1 mg/kg TM wird in diesen fünf Proben deutlich unterschritten. In einer Probe wurde ein stark erhöhter PAK-Wert ermittelt, der sich jedoch in einer zweiten Analyse nicht bestätigte. Eine Gefährdung und/oder Sanierungserfordernis aufgrund erhöhter PAK-Gehalte ist somit insgesamt nicht gegeben.

Fazit: Die Kleingartenfläche ist zu kennzeichnen. Die vorgesehene Festsetzung und dauerhafte Nutzung als Kleingärten kann bei Einhaltung der folgenden Maßnahmen und Hinweise erfolgen:

Aufgrund der ermittelten Blei-Gehalte im Oberboden sind im Hinblick auf die gefahrlose Nutzung durch spielende Kleinkinder (hier häufige bzw. regelmäßige Nutzung) Maßnahmen zu ergreifen, die eine Aufnahme der Schadstoffe über Direktkontakt weitgehend unterbinden. Hierzu gehören:

- Dauerhaft anzuwendende bodenpflegerische Maßnahmen wie z. B. Rasenpflege zum dauerhaften Erhalt einer geschlossenen Rasendecke, offene Beete durch Mulchmaterial abdecken oder mit Bodendeckern bepflanzen
- stark beanspruchte Bereiche, (z.B. unter Schaukeln) mit Kunststoffmatten schützen
- in Sandkisten nur speziellen Spielsand verwenden

Hinsichtlich eines auch zukünftig gefahrlosen Nutzpflanzenanbaues ist ein regelmäßiges Kalken zur Erhaltung des pH-Wertes zwischen 6,5 und 7 zu empfehlen.

#### Bodenbelastung mit Schwermetallen

- Im Plangebiet befinden sich Rastermesspunkte des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg. An den Punkten sind keine für das Plangebiet relevanten Bodenbelastungen nachgewiesen worden.

#### **5.14 Geplantes Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes III geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) festgesetzt werden. Das seit längerer Zeit vorgesehene Verfahren soll jedoch erst nach weiterer Absenkung der bestehenden Grundwasserbelastung eingeleitet werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Fachplanung**

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

Für die Freilegung und Renaturierung der Düngelau ist noch ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 249), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 249) erforderlich.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Stellingen 5 vom 14. März 1966, zuletzt geändert durch Gesetz am 13.11.1987 (HmbGVBl. S. 204) sowie den Baustufenplan Stellingen – Langenfelde, erneut festgestellt am 14. Januar 1955.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 20 ha groß. Hiervon werden

- für öffentliche Straßen etwa 1,7 ha (davon neu etwa 0,1 ha),
- für öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage etwa 0,5 ha,
- für Flächen für die Regelung des Wasserabflusses etwa 0,6 ha und
- für Bahnanlagen etwa 1,6 ha

benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten durch

- Freilegung und Renaturierung der Düngelau,
- Erwerb und Herrichtung der neu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche entlang der Kieker Straße und
- die Umsetzung der durch Gehrechte gesicherten Wegeverbindungen einschließlich der Schaffung eines erforderlichen Fuß- und Radwegetunnels.