

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
Niendorf 90

Entwurf, Stand Oktober 2012
Erneute Öffentliche Auslegung

1 Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2 Anlass und Ziele der Planung	1
3 Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1 Flächennutzungsplan	2
3.1.2 Landschaftsprogramm	2
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2 Bauschutzbereich	3
3.2.3 Fluglärmschutzbereich	4
3.2.4 Lärmschutzzonen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm	4
3.2.5 Baumschutz	4
3.2.6 Altlastenverdachtsflächen und Altlasten	4
3.2.7 Archäologische Vorbehaltsfläche	5
3.2.8 Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Eimsbüttel	5
3.3.2 Bezirksentwicklungsplanung	6
3.3.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	6
3.3.4 Naturschutzfachliches Gutachten zum gesetzlich geschützten Biotop	6
3.3.5 Artenschutzfachliche Potenzialanalyse	6
3.3.6 Entwässerungskonzept	6
3.3.7 Lärmtechnische Untersuchung	6
3.3.8 Verkehrstechnische Untersuchung	6
3.3.9 Luftschadstoffgutachten	6
3.3.10 Busbeschleunigungsprogramm	6
3.4 Angaben zum Bestand	6
3.4.1 Lage und Erschließung	6
3.4.2 Höhenverhältnisse	7
3.4.3 Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld	7
4. Umweltbericht	8
4.1 Vorbemerkung	8
4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzbeschreibung)	8
4.1.2 Planungsalternativen und Nullvariante	8
4.1.3 Standort und Untersuchungsraum	9
4.1.4 Fachgutachten	9
4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten	10
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	10
4.2.1 Schutzgut Luft	10
4.2.2 Schutzgut Klima	11
4.2.3 Schutzgut Wasser	12
4.2.4 Schutzgut Boden	13
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
4.2.6 Schutzgut Landschaft- / Stadtbild	17

4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
4.2.8	Schutzgut Mensch.....	18
4.3	Monitoring	19
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	19
4.4.1	Schutzgutbezogene Zusammenfassung.....	19
4.4.2	Naturschutzfachliche Abwägung	19
5.	Planinhalt und Abwägung	20
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.4	Bauweise	26
5.5	Verkehrliche Erschließung	27
5.6	Straßenverkehrsflächen	28
5.7	Gestalterische Festsetzungen.....	30
5.8	Grünflächen	31
5.9	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	31
5.9.1	Straßenverkehrslärm.....	31
5.9.2	Gewerbelärm.....	32
5.10	Oberflächenentwässerung, Wasserflächen.....	35
5.11	Schmutzwasserentsorgung.....	36
5.12	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	36
5.12.1	Baumschutz.....	37
5.12.2	Begrünungsmaßnahmen.....	37
5.12.3	Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz	38
5.13	Artenschutz	39
5.14	Altlasten	40
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	40
7.	Aufhebung bestehender Pläne	40
8.	Flächen- und Kostenangaben	41

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

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

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage von § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181) und gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 03/10 vom 29. März 2010 (Amtl. Anz. S. 603) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. September 2010 (Amtl. Anz. S. 1857) und 13. Juni 2012 (Amtl. Anz. S. 982) stattgefunden.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 90 hat die Zielsetzung, das Gebiet zwischen Kollaustraße, Vogt-Cordes-Damm und Papenreye als Gewerbestandort zu entwickeln. Die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Flughafen Fuhlsbüttel verleihen dem Standort eine besondere Lagegunst.

Um die Konkurrenzfähigkeit der Freien und Hansestadt Hamburg als Wirtschaftsstandort zu sichern und ihre Metropolfunktionen zu stärken, besteht die Notwendigkeit, auch in der Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an verkehrsgünstigen Standorten zu schaffen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass sich insbesondere das verarbeitende oder produzierende Gewerbe vorwiegend im Umland ansiedelt. Im Masterplan Industrie wurde vereinbart, dass regelhaft ein städtisches Flächenpotenzial für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Größenordnung von 100 ha verfügbar sein soll.

Es ist innerhalb Hamburgs zwischen den Bezirken ein Ungleichgewicht sowohl in Hinblick auf die Größe der gewerblichen Bauflächenpotenziale als auch in Hinblick auf ihre Verfügbarkeit festzustellen. Der dicht besiedelte Bezirk Eimsbüttel weist im gesamtstädtischen Vergleich neben dem Bezirk Altona die geringsten gewerblichen Bauflächenpotenziale auf. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsstätten sowie die Flächenvorsorge zur Expansion vorhandener oder Ansiedlung neuer Unternehmen im Bezirk Eimsbüttel ist aus diesem Grunde ein wesentliches Ziel der bezirklichen Entwicklungsplanung (BEP 2008).

In Eimsbüttel sind nur sehr beschränkt Flächenreserven zur Neuansiedelung von Betrieben oder deren Erweiterung vorhanden. Auch aus Rücksicht auf die verbleibenden Freiraumpotenziale in einem weitgehend besiedelten Stadtraum sind geeignete Entwicklungsflächen vorrangig im Bestand sowie in der Umstrukturierung, Nachverdichtung oder Überplanung brachliegender oder untergenutzter Flächen zu suchen. Das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 90 stellt eine solche Fläche dar. Da sich ein großer Anteil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befindet, sind hier besonders gute Voraussetzungen gegeben, um die Entwicklung des Gebiets als Gewerbestandort gezielt befördern und lenken zu können.

Durch bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet selbst einerseits und durch die angrenzenden großflächigen Gewerbegebiete an der Kollaustraße und der Papenreye andererseits ist bereits eine starke gewerbliche Vorprägung des Plangebiets gegeben. Die heutige Nutzung der Flächen entspricht jedoch nicht den besonderen Standortqualitäten mit optimaler überörtlicher Straßenanbindung und direkter Nachbarschaft zum Flughafen Hamburg. Es ist vielmehr eine Unternutzung festzustellen.

In den Straßen Vogt-Cordes-Damm und Kollaustraße sind bis heute einige Wohnnutzungen vorhanden, die dort in der Vergangenheit vor dem Hintergrund der bisherigen Ausweisung des Baustufenplans als Wohngebiet entstanden sind. Das Gebiet unterliegt aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Flughafen erheblichen Immissionsbelastungen. Der Verkehr der sechsspurigen Kollaustraße wirkt ebenfalls stark auf das Gebiet ein. Die bestehenden Wohnnutzungen sind erheblichen Belastungen ausgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird daher die Änderung der Nutzungsstruktur mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen planerisch vorbereitet. Einer Verfestigung der Wohnnutzungen soll planerisch entgegengewirkt werden, um weiteren Immissionskonflikten für die Zukunft vorzubeugen.

Mit der Planung soll der Gewerbestandort Eimsbüttel maßgeblich gestärkt und eine gewerbliche Flächenvorsorge im Bezirk umgesetzt werden. Die Planung dient damit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsstätten im Bezirk und im Stadtteil Niendorf. Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Änderung des geltenden Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich, und zum Schutze des benachbarten Stadtteilzentrums Niendorf sollen Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungstätten und weitere Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Wohnnutzungen werden nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, da sie einerseits mit dem Planziel einer möglichst uneingeschränkten gewerblichen Entwicklung nicht vereinbar wären und da im Plangebiet andererseits bereits heute eine sehr hohe Lärmimmissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm und Fluglärm festzustellen ist, die die Wohnqualität nachteilig beeinträchtigt.

Weiteres Planungsziel ist die Qualifizierung des 2. Grünen Rings des Freiraumverbundsystems innerhalb des Plangebiets durch Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie gestalterischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen für die Baugebiete.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner ... Änderung stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Vogt-Cordes-Damm sowie die Kleingartenflächen sind Bestandteil des 2. Grünen Rings und werden als „Grünflächen“ dargestellt. Die Straßen Papenreue und Kollaustraße sind als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

Zudem ist im Beiblatt die östliche Hälfte des Plangebiets als „Flächen deren Boden erheblich mit Umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Durch die Nähe zum Flughafen Fuhlsbüttel unterliegt das gesamte Plangebiet Bauhöhenbeschränkungen nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. April 2012 (BGBl. I S. 606, 607). Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist nachrichtlich eine Höhenbeschränkung von 12,2 m über Normalnull angegeben (vgl. auch 3.2.2).

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Die Kleingartenflächen im Nordosten des Plangebiets werden als Milieu „Kleingärten“ dargestellt.

Die Darstellungen werden entlang der Kollaustraße mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert. Im Bereich der Kleingärten und der heutigen Tennisanlage wird als Milieuübergreifende Funktion der „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“ angestrebt.

Das Plangebiet ist Teil des 2. Grünen Rings im Freiraumverbundsystem, der von dem Kleingartengürtel am Flughafen in westlicher Richtung über den Vogt-Cordes-Damm zum Niendorfer Gehege verläuft.

Die Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“, 10b „Kleingarten“, 10d „Sportanlage“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den westlichen Teil des Plangebiets gilt der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz S. 62). Der Baustufenplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 o (entlang der Kollaustraße) sowie W1 o (entlang des Vogt-Cordes-Damms sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Kollaustraße) aus.

Die Straßenverkehrsfläche der Kollaustraße ist durch den Teilbebauungsplan 5, festgestellt am 21. Februar 1950 (Amtl. Anz. S. 211), festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebiets gilt der Teilbebauungsplan 356, festgestellt am 07. Oktober 1955 (Amtl. Anz. S. 308). Dieser Plan „für die Verlängerung der Hauptstart- und Landebahn des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel“ setzt das östliche Plangebiet als „von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche“ fest. Die in diesem Plan getroffene Festsetzung einer Straßenverbindung vom Vogt-Cordes-Damm zur Papenreye mit begleitendem öffentlichem Grünzug wurde durch den Teilbebauungsplan 356-1 vom 20. Juni 1961 wieder aufgehoben, sodass für diesen Bereich die Ausweisung des Baustufenplans Niendorf-Lokstedt-Schnelsen „Grünfläche (Außengebiet)“ wieder auflebt.

Die Grundstücke entlang der Papenreye werden durch den Bebauungsplan Niendorf 3 vom 03. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 104) erfasst, der für diesen Bereich Gewerbegebiet in eingeschossiger Bauweise (GRZ max. 0,6/ GFZ max. 0,6) festsetzt. Dieser Bebauungsplan sichert auch die östlich an das Plangebiet angrenzenden Dauerkleingärten durch Festsetzung ab.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kollaustraße, außerhalb des Plangebiets, setzt der Bebauungsplan Niendorf 70, festgestellt am 27. September 1989 (HmbGVBl. S. 194), überwiegend gewerbliche Baugebiete fest.

3.2.2 Bauschutzbereich

Durch seine Lage in der Einflugschneise des Flughafens Fuhlsbüttel unterliegt das gesamte Plangebiet Bauhöhenbeschränkungen nach § 12 LuftVG. Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist nachrichtlich eine Höhenbeschränkung von 12,2 m über Normalnull angegeben.

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich verschiedener Komponenten des Instrumenten-Landesystems (ILS) des Hamburg-Airport. Das Gebiet liegt im Anflugbereich der Landerichtung 05. Es ist komplett von der in den Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (NfL I – 328/01) beschriebenen Anflugfläche in Landerichtung 05 sowie der Abflugfläche in Richtung 23 betroffen.

Insbesondere die Anlagenschutzbereiche des ILS 05, der Radaranlage und des NDB FU können durch Bauvorhaben betroffen sein. Laut Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) sind aus diesem Grunde die Bauhöhen wie folgt zu begrenzen:

- Vogt-Cordes-Damm/Ecke Kleingärten (entsprechend der Nordecke des Plangebietes) max. 22,00 m üNN;
- Kollaustraße (entsprechend der Südostseite des Plangebietes) max. 27,00 m üNN.

Jegliche Bebauung in diesem Bereich ist nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde (BWVI) möglich. Diese trifft ihre Entscheidung unter Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung werden u.a. die Auswirkungen der geplanten Bauwerke auf Instrumentenlandesystem bzw. Radartechnik geprüft.

3.2.3 Fluglärmschutzbereich

Der Senat hat im Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg zwei Fluglärmschutzbereiche festgelegt, für die der „Orientierungsrahmen für planerische Anforderungen an Wohnbauflächen im Flughafenbereich“ gilt. Aus diesem können Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Siedlungsplanung abgeleitet werden.

Der größte Teil des Plangebiets liegt nach dem Senatsbeschluss vom 23.09.1996 (Senatsdrucksache Nr. 96/1261) im Bereich 1. Dabei handelt es sich um einen stark fluglärmbelasteten Bereich, für den ein restriktiver Maßstab für die Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen gilt. Planungsrechtlich abgesicherte Wohngebiete können in enger Auslegung des Bestands gesichert werden. Wenn es planungsrechtlich zulässig ist, ist auch eine geringe Arrondierung durch Schließung von Baulücken möglich.

Randbereiche an der Papenreye liegen im Bereich 2. Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, für den hinsichtlich der Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen Einschränkungen gelten. Planungsrechtlich abgesicherte Wohngebiete können im Bestand gesichert werden. Wenn es baurechtlich zulässig ist, ist auch eine maßvolle Arrondierung unter Berücksichtigung des prägenden Bestands möglich.

Die Senatsdrucksache zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg wird derzeit überarbeitet.

3.2.4 Lärmschutzzonen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Tag-Schutzzone 1 sowie der Nacht-Schutzzone, die auf Grund von § 4 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fluglärmschutzverordnung Hamburg – FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77) festgelegt worden sind.

In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 2 FluLärmG dürfen gemäß § 5 Absatz 2 FluLärmG Wohnungen nicht errichtet werden.

3.2.5 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich geschützte Bäume (geschützt gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.6 Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die folgenden im Fachinformationssystem Altlasten geführten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen:

- 1) Altlast 6242-016/00, Vogt-Cordes-Damm: Hausmülldeponie
- 2) Altlast 6242-017/00, Papenreye: Hausmülldeponie
- 3) ehem. Altlastenverdachtsfläche 6242-039/00, Vogt-Cordes-Damm: keine Spezifizierung

Die Altlast 6242-017/00 Papenreye bildet zusammen mit der Altlast 6242-016/00 Vogt-Cordes-Damm einen zusammenhängenden Ablagerungskörper. Das Gelände wurde von 1952 bis 1956 durch die Hamburger Stadtreinigung mit Abfällen aufgehöhht. Die Ablagerungen bestehen aus Bauschutt, Schlacken und Hausmüll. Sie sind zwischen ca. 1 m und ca. 3 m mächtig. Insgesamt wurden ca. 156.000 m³ abgelagert, wobei auf die Altlast 6242-016/00 ein Anteil von ca. 6.000 m³ entfällt.

Die Altlasten 6242-016/00 und 6242-017/00 sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie sind für das Bebauungsplanverfahren hinreichend untersucht, es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Aufgrund der bei den durchgeführten Untersuchungen festgestellten organischen Abfälle ist von der Bildung von Deponiegasen auszugehen. Die Bodenluft wird seit 2004 jährlich überwacht. Bei Bodenluftuntersuchungen wurden Methankonzentrationen von bis zu 23,9 Vol% und Kohlendioxidkonzentrationen von bis zu 13,5 Vol% nachgewiesen. Es besteht somit ein Deponiegaspotential, das allerdings als gering eingestuft wird. Um bei Neubauten im Bereich der ehemaligen Deponie eine Gefährdung durch mögliche Gasansammlungen unter den Gebäuden auszuschließen, sind Gassicherungsmaßnahmen erforderlich.

Für die Fläche 6242-039/00 wurde 1999 aufgrund des Verdachts auf Nutzung durch ein Pharmaunternehmen eine Phase 1-Erfassung durchgeführt. Im Rahmen der Recherche ergaben sich keine Hinweise auf eine altlastrelevante Nutzung der Fläche. Bei der zum Altlastverdacht führenden Nutzung durch ein Pharmaunternehmen scheint es sich vielmehr um eine Unternehmensbeteiligung des damaligen Grundstückseigentümers gehandelt zu haben. Dieser verkaufte die Fläche 1961 an die FHH. Seitdem wurden die Gebäude durch eine Vielzahl von Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Ausgehend von den Ergebnissen der Erfassung hat sich der Altlastverdacht nicht bestätigt, so dass die Fläche als erledigt eingestuft ist. Eine Kennzeichnung der Fläche 6242-039/00 im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3.2.7 Archäologische Vorbehaltsfläche

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich an der Straße Papenreya auf dem Flurstück 7957 eine vorgeschichtliche Siedlung, die seit 1903 durch archäologische Befunde in Form von runden Steinsetzungen mit Ascheresten bekannt ist. Zur Siedlungsstruktur und -ausdehnung liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Davon ausgehend kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die vorgeschichtliche Siedlung nach Norden in das Plangebiet erstreckt. Es handelt sich somit um eine Verdachtsfläche, die im Fall geplanter Nutzungsänderungen, hier Neubebauung, auf archäologische Befunde und Funde zu kontrollieren ist.

Um die Beteiligung der Bodendenkmalpflege an zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Archäologische Vorbehaltsfläche handelt.

3.2.8 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann auf der abgefragten Fläche das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich um ein Trümmergrundstück. Es besteht ein Bombenblindgängerverdacht und die Fläche ist nach § 1 Absatz 4 der Kampfmittelverordnung (Kampfmittel-VO) in der Fassung vom 13.12.2005 (HmbGVBl. S. 557) als Verdachtsfläche eingestuft. Vor Eingriffen in den Baugrund/ Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Eimsbüttel

Am 16. Dezember 2010 wurde das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel durch die Bezirksversammlung beschlossen. Aufgrund des förmlichen Beschlusses durch die Bezirksversammlung des Bezirks Eimsbüttel ist das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept formuliert übergeordnete Zielstellungen zur künftigen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Eimsbüttel und konkretisiert die räumliche Ausprägung wie auch die Lage der zentralen Versorgungsbereiche.

Für künftige Einzelhandelsvorhaben wurden städtebauliche Empfehlungen formuliert sowie - zur Beurteilung der Zentrenrelevanz von Vorhaben - in einer „Eimsbütteler Sortimentsliste“ die zentren- und die nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt.

3.3.2 Bezirksentwicklungsplanung

Die Bezirksentwicklungsplanung hebt als ein Leitziel den zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort Eimsbüttel hervor. Als wesentliches Ziel der bezirklichen Entwicklung ist die Sicherung von Arbeitsstätten und die Flächenvorsorge für die gewerbliche Entwicklung dargestellt. Als Handlungsschwerpunkt sollen Bestrebungen gefördert werden, die untergenutzte Gewerbebetriebe einer höheren Nutzungsdichte und damit einer höheren Arbeitsplatzdichte zuführen.

3.3.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im März 2009 wurde eine naturräumliche Bestandsaufnahme und -bewertung erstellt. Diese wurde im laufenden Verfahren aktualisiert und die Ergebnisse mit Stand April 2012 im Fachbeitrag zusammengefasst und bewertet.

3.3.4 Naturschutzfachliches Gutachten zum gesetzlich geschützten Biotop

Im April 2011 wurde eine Bestandsaufnahme des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops durchgeführt. Es erfolgte eine Kartierung und Feinabgrenzung.

3.3.5 Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Im Juni 2011 wurde eine faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für das Plangebiet angefertigt.

3.3.6 Entwässerungskonzept

Im Juni 2011 wurde ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich erstellt.

3.3.7 Lärmtechnische Untersuchung

In Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen und den zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm wurde im März 2011 eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Diese Untersuchung wurde im Oktober 2011 ergänzt.

3.3.8 Verkehrstechnische Untersuchung

Es liegt eine verkehrstechnische Untersuchung vom Stand Juni 2012 vor, in der verschiedene Möglichkeiten für die Erschließung der gewerblichen Baugebiete von den angrenzenden Straßen untersucht werden.

3.3.9 Luftschadstoffgutachten

Im Februar 2012 wurde ein Luftschadstoffgutachten für das Plangebiet erstellt.

3.3.10 Busbeschleunigungsprogramm

Die Kollaustraße ist Bestandteil des Busbeschleunigungsprogramms.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden des Bezirks Eimsbüttel, rund 1 km südlich des Stadtteilzentrums C - Niendorf (Tibarg) - gelegen. Die Kollaustraße (B 447) bildet die westliche Grenze des Plangebiets, im Norden begrenzt die Straße Vogt-Cordes-Damm das Plangebiet, im Süden die Straße Papenreue. Im Nordosten schließen das Gelände des Flughafens Hamburg sowie Kleingartenflächen an.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet mit der Haltestelle „Vogt-Cordes-Damm“. Hier verkehren die Buslinien 5, 23 und 391. In einer Entfernung von etwa 750 m befindet sich die U-Bahnstation „Niendorf Markt“.

Über die benutzungspflichtigen Radwege der Kollaustraße verläuft die stadtteilübergreifende Veloroute 3, die konzeptionell im Fahrradrouthenetz Hamburgs verankert ist und einen gehobenen Qualitätsanspruch hat.

3.4.2 Höhenverhältnisse

Das Gelände steigt von Osten nach Westen leicht an. Es weist Höhen von 9,8 m üNN (Einmündung Papenreye/ Kollaustraße) bis 11,6 m üNN (Einmündung Vogt-Cordes-Damm/ Kollaustraße) auf. Die Bauflächen im östlichen Plangebiet sind in der Vergangenheit künstlich aufgehöhht worden und liegen auf ca. 10,4 m üNN. An der westlichen Grenze der Tennisanlage zur Wohnbebauung zeigt sich ein deutlicher Geländeversprung um bis zu minus 1,5 m. Im inneren Plangebiet befindet sich eine Senke, in deren tiefstem Punkt dauerhaft Grund- oder Stauwasser ansteht.

3.4.3 Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Die Plangebietsgröße beträgt etwa 7,8 ha. Das Plangebiet weist eine starke gewerbliche Vorprägung auf. Die Nutzungsstruktur entlang der Straße Papenreye ist durch kleinere Gewerbebetriebe (Sicherheitsdienst, Gabelstaplervermietung), Fachmärkte (Teppichhandel, Raumausstattung) und Kfz-Handel gekennzeichnet.

Im westlichen Plangebiet an der Kollaustraße ist die Nutzungsstruktur gemischt, wobei gewerbliche Nutzungen gegenüber Wohnnutzungen überwiegen. Neben einem Restaurant, einem Fachhandel für Wein sowie einer Jugendeinrichtung des Landesbetriebs Jugenderziehung und Berufsbildung sind zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig (Tischlerei, Fensterbauer, Hausmeisterdienst, Brandsanierung, Kfz-Sachverständiger, Firma für Saunabau, Grundstücksverwaltung). An der Kollaustraße Nr. 170-172 wurde im vergangenen Jahr eine Tankstelle neu errichtet.

Im inneren Bereich des Plangebiets, über den Vogt-Cordes-Damm erschlossen, befindet sich ein größeres, ehemals auch gewerblich genutztes Grundstück (Flurstücke 9456 u. 3288), das aktuell jedoch keine Nutzung mehr aufweist.

Im östlichen Plangebiet wird eine ca. 1,9 ha große Fläche als Tennisanlage mit großflächigen Hallen- und Außenplätzen genutzt. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und sind verpachtet.

Entlang des Vogt-Cordes-Damms befinden sich vornehmlich Wohngebäude. Auch an der Kollaustraße sind eingestreut ausgeübte Wohnnutzungen vorhanden, die dort in der Vergangenheit vor dem Hintergrund der bisherigen Ausweisung des Baustufenplans als Wohngebiet entstanden sind.

Das Plangebiet weist insbesondere im westlichen Bereich einen umfangreichen, teilweise alten Baumbestand auf. Der Vogt-Cordes-Damm ist beidseitig von Straßenbäumen gesäumt, die in diesem Bereich zu einem alleearartigen Erscheinungsbild führen. In einer Senke auf dem Flurstück 3288 befindet sich ein großflächiges, gem. § 30 BNatSchG besonders geschütztes Feuchtbiotop.

Westlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Kollaustraße, sind vorwiegend Betriebe des Kfz-Gewerbes ansässig (Mercedes-Benz Niederlassung Hamburg, Autoteilehandel, Tankstelle). Das sich an der Papenreye anschließende Gewerbegebiet ist durch Kfz-Gewerbe und Facheinzelhandel geprägt. Östlich des Plangebiets schließen sich den Flughafen begleitende Kleingartenanlagen an. Nördlich des Plangebiets ist eine Sportanlage gelegen; nordöstlich schließt unmittelbar das Gelände des Flughafens Hamburg an.

Im heutigen Gehwegbereich der Kollaustraße sowie im Gehwegbereich des Vogt-Cordes-Damms und weiter in Richtung Osten durch die festgesetzte öffentliche Parkanlage verlaufen zwei 110kV-Hochspannungserdkabel der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH.

In den umgebenden Straßen Kollaustraße, Papenreye und Vogt-Cordes-Damm verlaufen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie Schmutz- und Regensiele der Hamburger Stadtentwässerung im öffentlichen Straßenraum.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Niendorf 90 sieht eine Gewerbeflächenentwicklung vor. Nördlich entlang des Vogt-Cordes-Damms werden Freiflächen für den qualitätsverbessernden Ausbau des 2. Grünen Rings gesichert.

4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzbeschreibung)

Der Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 90 hat die Zielsetzung, das Gebiet zwischen Kollaustraße, Vogt-Cordes-Damm und Papenreye als Gewerbestandort zu entwickeln. Die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Flughafen Fuhlsbüttel verleihen dem Standort eine besondere Lagegunst. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsstätten sowie die Flächenvorsorge zur Expansion vorhandener oder Ansiedlung neuer Unternehmen im Bezirk Eimsbüttel stellt ein wesentliches Ziel der bezirklichen Entwicklungsplanung dar (BEP 2008). Die bestehenden Wohnnutzungen sind zudem durch den Flug- und Straßenverkehrslärm erheblichen Belastungen ausgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird die Änderung der Nutzungsstruktur mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen planerisch vorbereitet, wodurch auch einer weiteren Verfestigung der Wohnnutzungen und den einhergehenden Immissionskonflikten planerisch entgegengewirkt wird. Ein weiteres Planungsziel ist die Qualifizierung des 2. Grünen Rings des Freiraumverbundsystems innerhalb des Plangebiets durch Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie gestalterischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen für die Baugebiete.

4.1.2 Planungsalternativen und Nullvariante

Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich besonders gut erschlossenen Lage an der Schnittstelle der beiden Hauptverkehrsstraßen Kollaustraße und Papenreye und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen Hamburg. Die Lage ist wegen der Erreichbarkeit und der umweltbezogenen Vorbelastungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Vergleich zu anderen Nutzungen besonders prädestiniert. In Größe und Qualität vergleichbare Flächenpotenziale stehen im Bezirk derzeit nicht für eine Überplanung zur Verfügung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nullvariante würde sich die vorhandene Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnungsnutzungen verfestigen. Mit einer Verschärfung der bereits heute erheblichen Immissionskonflikte wäre zu rechnen. Chancen zur strukturellen Qualitätsverbesserung des 2. Grünen Rings im Bereich Vogt-Cordes-Damm und zur nachhaltigen Entwicklung offener Oberflächengewässerstrukturen im Verlauf verrohrter Abschnitte des Bornweggrabens blieben ungenutzt.

Alternative planungsrechtliche Ausweisung von Wohn- bzw. Mischnutzungen

Für eine Stärkung der Wohnnutzung, etwa die Ausweisung zusätzlicher Wohn- oder Mischgebietsflächen im östlichen Teil, ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (insb. durch Flug- und Verkehrslärm) schlecht geeignet (vgl. auch Abwägung Kapitel 5).

Das Plangebiet ist hingegen durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und die gewerbliche Prägung der Umgebung in besonderer Weise für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die planungsrechtliche Sicherung des zu großen Teilen faktisch vorhandenen Mischgebietcharakters würde zum einen eine Verfestigung der hier wenig geeigneten Wohnfunktion bewirken.

Zum anderen würde das Gewerbe dauerhaft recht großen Einschränkungen hinsichtlich des möglichen Emissionsverhaltens unterliegen.

Auch die Entwicklung größerer, zusammenhängender Gewerbestrukturen würde durch Einschränkungen bzgl. einzuhaltender Mindestabstände, überbaubarer Grundstücksflächen und absehbarer Verfestigung kleinteiliger Grundstückszuschnitte gehemmt.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 7,8 ha. Die Brutto-Gewerbe-flächen umfassen ca. 5,4 ha.

Davon sind nach geltendem Baurecht (Baustufenplan, Teil-Bebauungsplan 356 und TB 356-1) rund 2,5 ha als Außengebiet bzw. freizuhaltende Fläche ausgewiesen. Rund 3,1 ha sind im Baustufenplan als W I o und W II o ausgewiesen.

Im Norden verläuft der 2. Grüne Ring parallel zum Vogt-Cordes-Damm. Nach Osten setzt sich der 2. Grüne Ring durch die Kleingärten zum Tarpenbek-Grünzug fort, nach Westen setzt sich der 2. Grüne Ring über die Kollaustraße in das Niendorfer Gehege fort.

Die Randbereiche der Straßen sind durch gemischte Bauflächen mit vereinzelt altem Gehölzbestand geprägt. Der Vogt-Cordes-Damm wird durch eine Baumreihe aus alten Ahornen geprägt. Die Kleingärten und der Verlauf des Bornweggrabens ist durch Baumbestand gesäumt. Aufgrund der Einflugschneise des Flughafens sind die Baumkronen in der Höhenentwicklung beschränkt und eingekürzt.

Die topografisch tiefer liegende Kernzone zwischen Kollaustraße und den Tennisplätzen ist durch ein mit Laubholz bestandenes Ruderalbiotop geprägt, welches in der Kernzone als Sumpf-Wald ausgebildet ist.

4.1.4 Fachgutachten

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im März 2009 wurde eine naturräumliche Bestandsaufnahme und -bewertung erstellt. Diese wurde im Sommer 2010 sowie im August 2011 überarbeitet.

Naturschutzfachliches Gutachten zum gesetzlich geschützten Biotop

Im April 2011 wurde eine Bestandsaufnahme des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops durchgeführt. Es erfolgte eine Kartierung und Feinabgrenzung.

Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Im Juni 2011 wurde eine faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für das Plangebiet angefertigt.

Entwässerungskonzept

Im Jahr 2011 wurde ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich erstellt.

Lärmtechnische Untersuchung

In Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen und den zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm wurde im März 2011 eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Diese Untersuchung wurde im Oktober 2011 überarbeitet.

Verkehrstechnische Untersuchung

Es liegt eine verkehrstechnische Untersuchung Stand Juni 2012 vor, in der verschiedene Möglichkeiten für die Erschließung der gewerblichen Baugebiete von den angrenzenden Straßen untersucht werden.

Luftschadstoffgutachten

Es liegt ein Luftschadstoffgutachten vor vom Stand Februar 2012.

4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erfassung von Daten sind nicht aufgetreten.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
- Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen erläutert.

4.2.1 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist in Randlage eines großflächigen Gewerbegebiets im Übergang zu einem Siedlungsgebiet in Benachbarung zum Flughafen Hamburg Fuhlsbüttel lokalisiert und weist die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse auf.

Durch den Luftverkehrsbetrieb unmittelbar über dem Plangebiet (Einflugschneise) und die Straßenverkehrsbelastungen auf der Kollaustraße, der Papenreye und dem Vogt-Cordes-Damm ist eine erhebliche Hintergrundbelastung von Luftschadstoffen gegeben. So ist von einer „Grundbelastung“ durch Schadstoffe wie Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀), Schwefeldioxid (SO₂), Kohlenmonoxid (CO) und Benzol auszugehen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird insoweit beeinträchtigt, als große Teile des Großbaumbestands in der Kernzone gerodet werden. Das Grünvolumen wird durch vorgesehene Neuanpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen und auf den nicht überbaubaren Freiflächen langfristig wiederhergestellt.

Der zukünftige Anliegerverkehr wird zunehmen. Dies ist in dem vorliegenden Luftschadstoffgutachten berücksichtigt, da die Zusatzbelastung durch Immissionen des Straßenverkehrs anhand von Prognosedaten für das Jahr 2020 berechnet wurden. Möglicherweise kommt es aufgrund der Nutzungsverdichtung im Plangebiet zu einer darüber hinaus gehenden Zunahme des Verkehrs und damit der Schadstoffimmissionen.

In der vorliegenden Luftschadstoffprognose wurde die Gesamtbelastung durch die relevanten Luftschadstoffe NO₂ (Stickoxyd), PM₁₀ und PM_{2,5} (Feinstaub) ermittelt. Diese setzt sich zusammen aus der städtischen Hintergrundbelastung, die anhand vorliegender Daten des Hamburger Luftmessnetzes ermittelt wird, sowie aus der Zusatzbelastung aus Immissionsbeiträgen der Straßen im Umfeld des Plangebiets. Diese werden anhand der für das Jahr 2020 prognostizierten Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets berechnet. Es zeigt sich folgendes:

Die Immissions-Jahresmittelwerte unterschreiten bei allen drei Schadstoffen die Grenzwerte der 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 02. August 2010 (BGBl. I S. 1065)) deutlich.

Die 39. BImSchV legt einen Immissionstagesmittelwert für PM₁₀ von 50 µg/m³ Luft fest, der an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Angesichts des Jahresmittelwertes von weniger als 32 µg liegt die prognostizierte Anzahl der Tage mit Überschreitungen des Tagesmittelwerts bei weniger als 35.

Für NO₂ legt die 39. BImSchV einen Stundenmittelwert von 200 µg/m³ Luft fest, der höchstens 18 mal im Jahr überschritten werden darf. Generell ist der Zusammenhang zwischen Jahresmittelwert und Stundenwert mit Unsicherheiten behaftet. Gemäß des Hamburger Leitfadens „Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ erfolgt die Bewertung für NO₂ daher weiterhin anhand des Jahresmittelwertes. Angesichts des Jahresmittelwertes von maximal 36 µg NO₂/m³ Luft an der stark belasteten Kollaustraße ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Stundenmittelwert von 18 µg mehr als 18 mal im Jahr überschritten wird, als gering einzuschätzen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird im Zuge der Erschließung der Flächen wesentlich reduziert. Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neuanpflanzungen auf den Gewerbeflächen verbessert werden. Eine Extensivbegrünung flacher oder flach geneigter Dachflächen kann zu einer erheblichen Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Staub- und gasförmige Immissionen werden durch die Vegetationsschicht gefiltert und im Begrünungsaufbau festgelegt.

Aufheizungseffekte und abstrahlungsbedingte Temperaturdifferenzen werden im Sommer bei begrünten Dächern im Gegensatz zu ungeschützten oder mit Kies abgedeckten Dächern stark nivelliert.

Im Bebauungsplan werden Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und auf den nicht überbaubaren Freiflächen wird Grünvolumen langfristig wieder entwickelt und die bioklimatischen Wirkungen wie Verschattungs- und Filterfunktionen werden optimiert.

Besondere Maßnahmen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind nicht erforderlich.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Lokalklima

Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Temperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 700 – 750 mm, angegeben.

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Der in der Kernzone ausgebildete Gehölzbestand und die nördlich angrenzenden Kleingärten tragen begünstigend zur Kaltluftentstehung bei. Die bebauten Areale und die Tennisanlage weisen hingegen versiegelungsbedingt eine höhere Wärmeabsorption und Wärmeabstrahlung auf und tragen so zu Wärmeinseleffekten bei.

Bioökologisch relevanter Baumbestand ist im Kernbereich des Geländes sowie entlang des Vogt-Cordes-Damms situiert. Gehölze tragen durch Funktionen wie verschattungsbedingte Reduzierung von Aufheizungseffekten, Luftfilterung bezogen auf Staub und gasförmige Luftschadstoffe sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zur Verbesserung und Stabilisierung der Lufthygiene bei.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Zunahme versiegelter Flächen geht zeitgleich die Reduzierung vegetationsgeprägter, bioklimatisch aktiver Freiflächen einher. Es sind graduelle Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen wie der Zunahme von Wärmeinseleffekten und eine erhöhte Staubbildung zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die festgesetzte Extensivdachbegrünung trägt aufgrund ihrer Vegetation zu einer Reduzierung von Aufheizungseffekten bei. Während frei bewitterte Dachflächen im Sommer stark aufheizen, wird durch Verdunstungseffekte die Aufheizung erheblich verringert.

Der Wärmeinseleffekt wird damit deutlich reduziert. Staub- und gasförmige Immissionen werden durch die Vegetationsschicht aus der Luft gefiltert. Die vorgesehenen Fassadenbegrünungen tragen ebenfalls durch reduzierte Aufheizungseffekte sowie Staub- sowie Luftschadstofffilterung zur Stabilisierung des Mikroklimas bei.

Die festgesetzten Baumanpflanzungen auf Stellplatzanlagen leisten durch Verschattung und Verdunstung ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Wasserhaushalt und Besielung

Das Oberflächenwasser der baulich überprägten, versiegelten Flächen wird über Regensiele unterschiedlicher Nennweiten (NW 300 – NW 900) in den Straßen Kollaustraße, Papenreue und Vogt-Cordes-Damm abgeführt. Das Regensiel im Vogt-Cordes-Damm mündet in das Grabenrelikt des Bornweggrabens, der über eine Länge von rd. 100 m als Gewässer 2. Ordnung offen verläuft und dann im Bereich der Tennisplätze in südöstlicher Richtung zur Tarpenbek weiter fortsetzt. Die Einschnitttiefen des Grabens liegen zwischen 0,60 bis 1,0 m Tiefe. Der Graben zeigt eine geländeprofiliertere Böschung auf und ist als naturfern einzustufen. Durch Laubeinfall ist der Graben eutrophiert und im Sommer verschattet. Die Fließgeschwindigkeiten sind gering. Der Graben ist frei von Röhricht- und Unterwasservegetation.

Die südlichen Flächen des Plangebiets entwässern in das Regensiel der Papenreue, welches ebenfalls zur Tarpenbek verläuft. Die Tennisanlagen entwässern flächenanteilig über einen offenen Randgraben (Gewässer 2. Ordnung), der mit dem innen liegende Feuchtbiotop korrespondiert, welches wiederum über diesen Graben an das Grabenrelikt des Bornweggrabens angeschlossen ist.

Die Tarpenbek stellt die mittelbare Vorflut für das Plangebiet dar.

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters ist mit 5 – 10 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Lokale Stauwasserlinsen können nicht ausgeschlossen werden. Im Teilplan Naturhaushalt zum LAPRO „Oberflächennahes Grund- und Stauwasser“ (1993) ist das Plangebiet mit grundwasserbeeinflussten bzw. grundwassernahen Flächen gekennzeichnet. Auf der Grundlage historischen Kartenmaterials kann bis Mitte des 20. Jhdts. für den Bereich östlich Kollaustraße ein dichtes Netz aus Entwässerungsgräben dokumentiert werden. Dies lässt auf vormals hoch anstehende Grundwasserstände rückschließen. Insoweit sind grundwasserbeeinflusste Böden im Bereich des Sumpf-Walds nicht unwahrscheinlich. Der generalisierte Grundwasserabstrom kann in südöstlicher Richtung zur Tarpenbek-Niederung angenommen werden.

Die anstehenden natürlichen Böden sind in ihrer hydraulischen Leitfähigkeit und in ihrer Wasserdurchlässigkeit mit k_f -Werten von 10^{-5} m/s als versickerungsfähig einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Abhängig von der Zunahme der Oberflächenversiegelung der neuen gewerblichen Bauflächen durch Bebauung und Erschließung wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des örtlichen Grund-/ Stauwassers reduzieren und der Oberflächenabfluss erhöhen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet zum Schutz des Grundwassers Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Feuerwehrumfahrten und –aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen. Damit wird ein Minimum dezentraler Oberflächenwasserversickerung und die Zurverfügungstellung vegetationsverwertbaren Niederschlagswassers sichergestellt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer im Gewerbegebiet sind ab einer Größe von 100 m² extensiv zu begrünen. Extensivdachbegrünungen tragen in Abhängigkeit des Begrünungsaufbaus zu einer nachhaltigen Oberflächenwasserrückhaltung bei. So können große Mengen des jährlichen Niederschlags in Extensivdachbegrünungen mit einem Bodensubstrataufbau von 8 cm zurückgehalten werden. Der Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt darüber hinaus zu einer deutlichen Abflussverzögerung und Entspannung der Abflussspitzen.

Das vorhandene, offene Grabensystem soll erhalten werden. Mit dem Ziel der dezentralen Regenwasserrückhaltung wird im Bebauungsplangebiet die Möglichkeit eröffnet, die vorhandenen Gewässer (Gräben) im Plangebiet zu erhalten und mittelfristig die Öffnung des heute verrohrten Abschnitts des Bornweggrabens am östlichen Rand der Tennisanlage vorzunehmen.

4.2.4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Im Teilplan Naturhaushalt zum LAPRO „Bodenökologische Konzeptkarte“ (1989) ist für das Plangebiet als Bodenart Moor im Übergang zu Sand bis sandiger Lehm dargestellt. Die Böden werden als grundwassernah eingestuft. Die Baugrunderkennung Hamburg zeigt für das Plangebiet gemischte Sande und Tal-Sande an. Kleinflächig sind Torflinsen und Kleischichten eingestreut. Die Böden sind grundwasserbeeinflusst, aber in Abhängigkeit des Grundwasserstandes bei Flurabständen von mehr als 1 m auch versickerungsfähig.

Das Gelände im Plangebiet weist einen mittleren Reliefierungsgrad auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 11,80 m im Westen und fallen nach Osten um ca. 2 m auf rd. 9,50 m ab. Die Kernzone zwischen den aufgehöhten Flächen der Bebauung Kollaustraße und dem Tennisgelände liegt rd. 1-2 m tiefer und bildet hier die natürlich gewachsenen Geländehöhen ab.

Die Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sind in dem Maße der baulichen, altlastengeprägten und nutzungsgeprägten Überbauung und Flächenversiegelungen teilweise gestört. Aufgrund der massiven Überformung mit Sportanlagen - Tennisplätze - sind die Böden im oberen Bodenprofil als naturfern anzusprechen. Die Sportflächen auf der Altlast sind in ihrem Aufbau in der Tiefe der Tragschicht und, zumindest im Bereich der Tennisanlage, mit entsprechender Drainage verändert. Die vegetationsgeprägten Freiflächen der Gärten und der gehölzbestandenen Kernzone weisen intakte Bodenfunktionen auf.

Die Sportflächen sind als teilversiegelte Flächen, die Gebäude und Verkehrsflächen als vollversiegelt anzusprechen. Die Versiegelung des Bodens bezogen auf das Sportgelände beläuft sich im Bestand auf ca. 14.540 m². Dies entspricht einem Anteil von über 85 % der Gesamtfläche.

Im Bereich der Wohnbau- und Mischflächen an der Kollaustraße und Vogt-Cordes-Damm kann die durchschnittliche Versiegelung der Grundstücke durch Gebäude, Nebengebäude, Zufahrten und Terrassen mit rd. 40 % angenommen werden. Dies entspricht einem Flächenanteil von rd. 9.060 m².

Die Altlast 6242-017/00 Papenreye bildet zusammen mit der Altlast 6242-016/00 Vogt-Cordes-Damm einen zusammenhängenden Ablagerungskörper. Das Gelände wurde von 1952 bis 1956 durch die Hamburger Stadtreinigung mit Abfällen aufgehöht. Die Ablagerungen bestehen aus Bauschutt, Schlacken und Hausmüll. Sie sind zwischen ca. 1 m und ca. 3 m mächtig. Insgesamt wurden ca. 156.000 m³ abgelagert, wobei auf die Altlast 6242-016/00 ein Anteil von ca. 6.000 m³ entfällt.

Auf der auf der Altlast 6242-016/00 Vogt-Cordes-Damm auszuweisenden Dauerkleingartenfläche (Flurstücke 12107, 12108) wurden bislang keine Oberbodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Teilfläche der Kleingartenanlage soll weiterhin als Parkplatz genutzt werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Zuge der gewerblichen Entwicklung werden der Überbauungsgrad und damit die Bodenversiegelungen auf bis zu 80 % der Gesamtfläche erhöht. Die Bodenfunktionen werden weitgehend eingeschränkt. Im Bereich der Tennisanlage sind aufgrund der Vorversiegelungen die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativ gering.

Im Bereich der rückwärtigen, freiflächengeprägten Grundstücke der Kollaustraße und des Vogt-Cordes-Damms sind durch die Zunahme der Bodenversiegelung die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen erheblich.

Bezogen auf eine gewerbliche Nutzung liegen nach bisheriger Prüfung keine Schadstoffgehalte vor, die dieser Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Durch bauliche Anlagen und Versiegelungen kann es zu Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen kommen.

Es besteht Handlungsbedarf hinsichtlich einer gastechnischen Sicherung im Zuge bautechnischer Auflagen sowie einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung. Die bodenstatischen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden sind zu prüfen. Bei Bauvorhaben ist mit Entsorgungsmehrkosten durch belastetes Bodenmaterial zu rechnen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Die beiden vorhandenen Altlasten werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für beide Flächen besteht bei Nutzungsänderung für alle gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) zu beurteilenden Wirkungspfade Handlungsbedarf. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Schadstoffgehalte vor, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Es wird eine Festsetzung (§ 2 Nummer 9) in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach im Zuge von Baumaßnahmen Maßnahmen zur gastechnischen Sicherung, zur Ableitung von Bodengasen sowie zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung vorzusehen sind.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass im Gewerbegebiet Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftundurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden mögliche Bodenkontaminationen durch Stoffeinträge vermieden. Die Festsetzung, dass Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen sind, dient dem Ziel, Teilfunktionen des Bodens aufrecht zu erhalten.

Die festgesetzten Extensivdachbegrünungen bieten mit ihrem organisch-mineralischem Bodensubstrataufbau die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf dem künstlichen Standort Dach. In Verbindung mit standortangepassten Vegetationsgesellschaften werden dauerhafte Lebensraumstrukturen geschaffen. Der Dachbegrünungsaufbau übernimmt Oberflächenwasserrückhalte- und -reinigungsfunktionen und ersetzt somit teilweise die natürlichen Bodenfunktionen.

Durch Erhalt einer offenen Grabentrasse werden die Bodenfunktionen hier nachhaltig gesichert.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt aufgrund örtlicher Erhebungen, die um eine fachbiologische Bestandsaufnahme eines geschützten Biotops in der gehölzbestandenen Kernzone ergänzt wird. Der Sumpf-Wald wird von Bäumen der Arten Silber-Weide, Esche, Strauch-Weiden und Hybrid-Pappeln gebildet. Der größte Baum ist eine Trauer-Weide mit einem Stammdurchmesser von rd. 1 m. Die Strauchschicht wird dominiert von Wild-Rosen, Weißdorn, Weiden und Obstgehölzen. Im Bereich der gut überstauten und gehölzfreien Zonen überwiegen staunasse Böden liebende Kräuter und Stauden. Typischer Vertreter ist die Erlebruch-typische Schwertlilie.

Sumpf-Wälder auf mineralischem Untergrund gehören nicht zu den Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Die nördlichen Kleingärten und der Gewässerverlauf des Bornweggrabens sind von zahlreichen Bäumen geprägt.

Es werden die im Geltungsbereich liegenden Bäume und Baumgruppen bewertet. Aufgrund der Einflugschneise ist der Höhenwuchs der Bäume auf ca. 16 m begrenzt, die Kronenspitzen der höher wachsenden Bäume sind entsprechend gekappt.

Artenschutz

Im Rahmen einer faunistischen Bestandserfassung und artenschutzfachlichen Betrachtung (Dipl. Biol. K. Lutz, Juni 2011) wird der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag ermittelt und bewertet. Hier wird insbesondere auf die Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel und der Amphibien, aus denen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können, abgestellt.

Der Brutvogelbestand wird anhand der Revierkartierung ermittelt. Es werden insgesamt 20 Vogelarten, davon 18 mit Brutplätzen, festgestellt. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt. Es kommt keine nach der Roten Liste Hamburg als gefährdet eingestufte Art vor.

Es können potentiell acht Fledermausarten vorkommen. Alle Fledermausarten sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Für die Fledermäuse sind drei Biotopkategorien zu bewerten: Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere. Bis auf eine Spechthöhle in einer Birke und der Dachboden eines leerstehenden Gebäudes (Vogt-Cordes-Damm Nr. 10), die als potentielles Fledermausquartier dienen können, sind keine weiteren Baumqualitäten vorhanden, die als Winterquartier eingestuft werden können. Weitere potentielle Fledermausquartiere in Dachstühlen in zum Abriss vorgesehener Gebäude müssen vor dem Abriss geprüft werden. Sommerquartiere in Spalten älteren Baumbestands, die der Zwergfledermaus als Tagesversteck dienen können, sind nicht auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet hat als Jagdhabitat für Fledermäuse nur eine mittlere Bedeutung.

Im Sumpfwald konnte ein Laichplatz des Grasfrosches gefunden werden. Der Grasfrosch ist nach der BundesartenschutzVO als besonders geschützt eingestuft. Für den Grasfrosch bilden der Sumpf-Wald und die gehölzbestandenen Gräben geeignete Landlebensräume. Weitere Amphibien-Arten wurden nicht gefunden.

Mit dem Verlust der zentralen Gehölzflächen verlieren die vorgefundenen Vogelarten einen Großteil ihres Lebensraums. Arten mit großen Revieren, die hier nur ihr Nahrungsgebiet haben, können in die Umgebung ausweichen. Der Sperber, der hier als Brutvogel vorkommt, kann ebenfalls ins Umfeld ausweichen. Für andere Arten gehen aufgrund ihrer kleinen Reviergröße die Fortpflanzungsstätten in ihrer Funktion verloren. Ein Ausweichen in benachbarte Quartiere ist aus biologischen Überlegungen nicht möglich. Die Bestandsentwicklung aller betroffenen Arten ist in den letzten 10 – 20 Jahren positiv, insoweit entstehen offensichtlich immer neue verlustausgleichende Lebensräume. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. entstehen neu. Der Verlust einzelner Brutreviere gefährdet nicht den Erhaltungszustand dieser Arten im Raum Hamburg. Eine Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i.S. von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Mit dem Verlust des Hauses Vogt-Cordes-Damm 10 geht mit dem Dachstuhl ein potentielles Quartier für Fledermäuse verloren. Dieser Verlust kann mit der Installation künstlicher Quartiere ausgeglichen werden, so dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Der wahrscheinliche Verlust der Grasfroschpopulation durch die erhebliche Verkleinerung des Landlebensraumes bleibt ohne artenschutzrechtliche Konsequenzen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG werden bezogen auf Fledermäuse potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Anhang IV-Arten durch Abriss des Gebäudes zerstört. Sollte zum Zeitpunkt des Abrisses nachgewiesen werden, dass keine Fledermausquartiere vorhanden sind, kann auf einen präventiven Abriss im Winter verzichtet werden. Eine Bereitstellung von Ersatzquartieren im Sinne vorgezogener CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich. Davon unabhängig dient die Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere dem nachhaltigen Schutz dieser streng geschützten und teilweise in ihrem Bestand gefährdeten Arten.

Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten i.S. des § 44 BNatSchG sind betroffen. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da offenbar durch die aktuelle Landschaftsentwicklung ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen.

Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten des § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Für die Wirbellosen und Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen.

Weitere besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind nicht betroffen.

„Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG, FFH und Schutzgebiete

In der Kernzone des Plangebiets ist ein Sumpf-Wald als „Gesetzlich geschütztes Biotop“ nach § 30 BNatSchG erfasst. Dieser Sumpf-Wald erstreckt sich mit einer Fläche von rd. 2.000 m² nahezu vollständig auf das Flurstück 3288. Sumpfwälder auf mineralischen Böden gehören nicht zu den Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie.

Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 28 BNatSchG in Verbindung mit § 10 HmbBNatSchAG (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) sind nicht vorhanden. FFH-Schutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Entwicklung von Gewerbeflächen gehen die garten- und gehölzgeprägten Biotopstrukturen verloren. Mit dem Verlust der zentralen Gehölzflächen verlieren die vorgefundenen Vogelarten einen Großteil ihres Lebensraums, ohne jedoch die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang in Frage zu stellen. Mit dem Ziel der Ausweisung zusammenhängender, besser nutzbarer Gewerbeflächen wird das geschützte Biotop als Gewerbefläche ausgewiesen. Mit der Überplanung des geschützten Biotops wird ein flächenäquivalentes und strukturgleiches Biotop ersatzweise an anderer Stelle entwickelt werden.

Bereits im Zuge der Planaufstellung beabsichtigt der Bezirk zur Sicherung der Planungsziele eine Ausnahme oder Befreiung gemäß § 30 Absätze 3 und 4 BNatSchG zu beantragen. Aufgrund konkreter Ersatzflächenüberlegungen und hierauf basierender Vorabstimmungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist eine Genehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Der wegen seiner Art, Größe und Bedeutung für das Stadtbild besonders erhaltungswürdige Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Schutz des alten Baumbestandes werden Aufhöhungen oder Abgrabungen im Kronentraufenbereich der Bäume ausgeschlossen.

Mögliche Eingriffe in den Gehölzbestand werden durch Neuanpflanzungen in Form von Stellplatzbegrünungen und Anpflanzungen innerhalb der grundstücksbezogenen Freianlagen kompensiert.

Mit dem Erhalt einer offenen Grabentrasse zwischen dem heutigen Sumpf-Wald und dem Bornweggraben und den angrenzenden Grünflächen wird ein wassergeprägtes Verbindungsbiotop erhalten, das weiterhin für die offene Oberflächenentwässerung genutzt wird.

Extensivdachbegrünungen bieten in Abhängigkeit des Substrataufbaus und der Standortbedingungen einer Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten nachhaltige Lebensraumstrukturen. Extensivdachbegrünungen tragen mit einer artenreichen Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei. Bei dem festgesetzten Auftrag einer Schichtstärke von mindestens 8 cm werden die ökologischen Funktionen der Extensivdachbegrünung und der Standort für die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Sedum-/ Gras-/ Kräutervegetation optimiert.

Die in Aussicht genommene Ersatzfläche für die Wiederherstellung eines Sumpfwaldes in Randlage des Niendorfer Geheges wurde bisher als Betriebshof genutzt (vgl. Anlage 1). Die Fläche ist mit zahlreichen Containern und Unterständen überbaut. Die Kernfläche des Betriebshofs ist mit Asphaltbelag und Betonverbundpflaster versiegelt.

Im Zuge der Herrichtung der Sumpfwaldes werden die Gebäude beseitigt und die Flächen entsiegelt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Niendorfer Gehege wird sich auf den grundwassernah abzutragenden Böden ein artenreicher Vegetationsbestand ansiedeln können.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Ausgleichsfläche zugeordnet und gesichert.

4.2.6 Schutzgut Landschaft- / Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Den Kleingärten im Nordosten schließt sich die vollständig versiegelte Tennisanlage auf aufgehöhtem Gelände an. Der Übergang zu den rückwärtigen Gärten der gemischten Bebauung an der Kollaustraße wird in der Kernzone auf natürlich gewachsenen Böden durch einen Pionierwald mit Teilausprägung des Sumpfwaldes gebildet. Der Vogt-Cordes-Damm wird durch eine Baumreihe aus alten Ahornen geprägt.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets ist heterogen ausgeprägt; neben offener Ein- und Mehrfamilienhausbebauung (Vogt-Cordes-Damm und Kollaustraße) finden sich großmaßstäbliche Gewerbe-Hallenbauten im Osten (Papenreye) und an der Kollaustraße.

Das Plangebiet ist Teil des 2. Grünen Rings im Freiraumverbundsystem, der von dem Kleingartengürtel am Flughafen in westlicher Richtung über den Vogt-Cordes-Damm zum Niendorfer Gehege verläuft. Die Wegeverbindung ist durch Straßenbäume und baum- sowie heckengesäumte Vorgärten geprägt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Eingespannt zwischen Gewerbe, Flughafen, Sportflächen, Wohnen und hoch frequentierten Straßenverkehrsstrassen kann die Planung als innere städtebauliche Verdichtung charakterisiert werden. Heute noch durch kleinräumige Strukturen und Gehölze geprägte Wohngärten entlang der Kollaustraße und dem Vogt-Cordes-Damm werden zukünftig voraussichtlich gewerblich geprägten Strukturen weichen. Dies wird auch zu einer Veränderung der Maßstäblichkeit der Bebauung führen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, grundstücksbezogene Anpflanzgebote sowie Vorgaben für Fassadenbegrünungen werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschafts- und Stadtbilds getroffen. Zur Grüngestaltqualitätssicherung des 2. Grünen Rings wird entlang des Vogt-Cordes-Damms ein Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Die planerische Ausweitung der Parkanlage im Querungsbereich Vogt-Cordes-Damm ermöglicht hier eine Verbesserung der Wegeführung des 2. Grünen Rings mit einer Akzentuierung des Eingangsbereichs.

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen und die Baumerhaltungsgebote auf den Gewerbeflächen dienen der Qualitätssicherung des 2. Grünen Rings im Verlauf des Vogt-Cordes-Damms. Die Begrünung von fensterlosen und fensterarmen, zum Vogt-Cordes-Damm ausgerichteten Gebäudefassaden, gewährleistet eine landschaftsbildgerechte Eingrünung und visuelle Qualitätssicherung für die Naherholungsqualitäten des 2. Grünen Rings. Mit der vorgesehenen Ausweitung der Straßenverkehrsfläche nach Norden wird die Querschnittserweiterung des Vogt-Cordes-Damm zur Herstellung eines eigenständigen Radweges unter Erhalt der Straßenbaumreihe planerisch vorbereitet.

Mit dem Ziel, insbesondere entlang des Vogt-Cordes-Damms (2. Grüner Ring) und entlang der Kollaustraße (Magistrale) eine das Stadt- und Landschaftsbild allzu dichte und monotone Bebauung zu vermeiden, werden Festsetzungen getroffen, die die Gebäudelängen begrenzen und erweiterte Abstandsflächenregelungen sichern.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Straße Papenreye auf dem Flurstück 7957 eine vorgeschichtliche Siedlung, die seit 1903 durch archäologische Befunde in Form von runden Steinsetzungen mit Ascheresten bekannt ist. Zur Siedlungsstruktur und -ausdehnung liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Davon ausgehend kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die vorgeschichtliche Siedlung nach Norden in das Plangebiet erstreckt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets ist eine Beteiligung der Bodendenkmalpflege vorzusehen, um möglichen Eingriffen in die Archäologische Vorbehaltsfläche vorzubeugen. Eingriffe in Kultur- und Schutzgüter finden insofern nicht statt.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

4.2.8 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Lärm

Für das Plangebiet wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt. Die Verkehrslärm-Berechnungen wurden für exemplarische Immissionsorte entlang der Baugrenze des Plangebietes durchgeführt. Die Verkehrslärmimmissionen werden im Kontext zu dem "Hamburger Leitfaden - Lärm in der Bauleitplanung 2010" gesetzt. Als weitere Orientierung können die (höheren) Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) herangezogen werden.

Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht durch die vorhandenen Gewerbegebiete westlich der Kollaustraße, im Bereich der Tankstelle sowie entlang der Papenreye sowie durch bestehende gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets selbst.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung werden an der Kollaustraße und der Papenreye Beurteilungspegel oberhalb von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht. Die höchsten Pegel wurden im Bereich der Knotenpunkte ermittelt: sie betragen im Bestand bis zu 74 dB(A) tags bzw. 67 dB(A) nachts. Damit werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von 69/59 dB(A) tags/nachts für Gewerbegebiete deutlich überschritten. Am Vogt-Cordes-Damm ergeben sich – mit zunehmendem Abstand von der Kollaustraße – geringere Beurteilungspegel. Hier werden die IGW der 16. BImSchV für Gewerbegebiete und mit zunehmendem Abstand von der Kollaustraße auch die SOW gemäß DIN 18005 eingehalten.

Als weitere Lärmquelle ist der Luftverkehr zu nennen. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Tag-Schutzzone 1 sowie der Nacht-Schutzzone, die auf Grund von § 4 Absatz 2 FluLärmG durch die FluLärmHmbV festgelegt worden sind. Innerhalb der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Es ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch gewerbliche Ziel und Quellverkehre auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre.

Die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet wird durch zusätzliche gewerbliche Nutzungen trotz der bestehenden Vorbelastungen durch Luftverkehrs-, Straßenverkehrs- und Gewerbelärm insgesamt zunehmen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Für die im Plangebiet vorgesehen Gewerbeflächen wird eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Ziel dieser Kontingentierung ist eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der GE-Flächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit benachbarter Nutzungen.

Planungsinduzierte Verkehre haben keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen. Es werden keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.

Um den Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte durch den Verkehrslärm zu begegnen, erfolgt eine Festsetzung, dass in den Gewerbegebieten Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind.

4.3 Monitoring

Es sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

4.4.1 Schutzgutbezogene Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Niendorf 90 wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen des Planes auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch. Zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Bau- und Nutzungsaufgaben sowie Beschränkungen festgelegt und es ist die Bereitstellung einer Ersatzfläche für die Wiederherstellung eines Sumpfwalds vorgesehen. Die Beseitigung des geschützten Biotops und Ersatzflächenbereitstellung bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Die verbleibenden Auswirkungen sind nicht erheblich.

4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet Grünflächen im Nordosten, ein Biotop mit Sumpfwaldcharakter in zentraler Lage sowie einige große und besonders erhaltungswürdige Bäume im nordwestlichen Bereich. Die Grünflächen und einzelne Bäume werden planungsrechtlich gesichert. Der geschützte Biotop wird überplant und als Gewerbefläche ausgewiesen. Die flächenäquivalente Bereitstellung einer für die Entwicklung eines Sumpfwalds geeigneten Ersatzfläche in der Nähe des B-Plangebiets in Waldrandlage im Niendorfer Gehege (vgl. Anlage 1) ist vorgesehen.

Die übrigen Flächen und Landschaftsbestandteile besitzen eine beschränkte Bedeutung für den Naturschutz. Das ist offenkundig im Bereich der Sportnutzung auf Altlasten. Im westlichen Teil des Plangebietes sind mehrere Grundstücke an der Kollaustraße gewerblich genutzt. Daneben sind noch erhebliche Teile der Grundstücksflächen gärtnerisch genutzt oder liegen brach.

Die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch in diesem Teil des Plangebietes bereits erfolgt oder vor der planerischen Festsetzung zulässig gewesen.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan ein erheblicher Eingriffsumfang vorbereitet, für den ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1 a Abs. 3 des BauGB besteht. Mit der ersatzweisen Entwicklung eines Sumpfwalds auf aktuell vollversiegelten Flächen wird ein erheblicher Beitrag zur Kompensation des Eingriffs geleistet. Davon unabhängig wird den Belangen des Naturschutzes durch Festsetzungen zur Begrünung und zum Artenschutz Rechnung getragen, die sinnvoll und zumutbar sind.

Eine Quantifizierung des Eingriffsumfangs nach den Maßstäben des Hamburger Bewertungsmodells ergibt bei einem Vergleich von Bestand und Planung eine deutliche Absenkung des Wertes für Böden sowie Pflanzen und Tiere. Dieses Defizit könnte rechnerisch durch Festsetzungen ausgeglichen werden, die die Nutzungsmöglichkeiten auf den Gewerbeflächen erheblich einschränken. Auf Grund der beschränkten Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturschutz, der ersatzweisen Wiederherstellung eines Sumpfwalds und weil die Verfügbarkeit über die gewerblichen Flächen nicht über das erforderliche Maß hinaus eingeschränkt werden soll, wird von derartigen Festsetzungen abgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Der überwiegende Teil (5,3 ha) des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Kollaustraße und die Papenreye gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Auch die Nähe zum Flughafen Hamburg stellt eine besondere Lagegunst dar. Ziel der Planung ist die Entwicklung von Gewerbegebieten in Ergänzung und Fortführung der bereits bestehenden Gewerbegebiete an der Kollaustraße und der Papenreye. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insbesondere der Förderung der Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Ein nennenswerter Anteil der Grundstücke im östlichen Plangebiet befindet sich im städtischen Besitz, so dass mit einer aktiven Steuerung und zielkonformen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann.

Ein Planungserfordernis ergibt sich auch aus dem zurzeit im Bezirk Eimsbüttel nicht ausreichenden Angebot an Gewerbeflächen, insbesondere für Betriebe mit größeren, zusammenhängenden Flächenbedarfen. Im Plangebiet besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Bereitstellung von Flächen für Betriebe mit derartigen flächenintensiven Nutzungsansprüchen. Aber auch für Ansiedlungen im kleinteiligeren Nutzungsspektrum von klassischem Handwerk, Gewerbe, Logistik sowie insbesondere im flughafenaffinen Segment bietet die Fläche attraktive Standortvoraussetzungen.

Auch die in privatem Eigentum stehenden Wohngrundstücke an der Kollaustraße und am Vogt-Cordes-Damm sollen mittelfristig für gewerbliche Zwecke entwickelt werden. Die vorhandenen Wohnnutzungen sind heute erheblichen Belastungen durch Lärmimmissionen aus Flugverkehr und Straßenverkehr ausgesetzt. Neben der Lage eines Großteils der Wohnnutzungen an der hoch frequentierten und damit hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzten Kollaustraße, befindet sich das Plangebiet zudem im Lärmschutzbereich 1 nach dem Hamburger Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg und gleichzeitig in der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone nach dem FluLärmG.

Für den Lärmschutzbereich 1 gilt nach dem Senatsbeschluss vom 23.09.1996 das Ziel, Wohnnutzungen langfristig durch lärmunempfindlichere Nutzungen zu ersetzen. Eine gewerbliche Nutzung ist gegenüber den aktuell und auch zukünftig bestehenden erheblichen Lärmbelastungen durch Flugverkehr und Straßenverkehr deutlich unempfindlicher. Innerhalb der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

Eine planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen mit der Konsequenz, die Wohnfunktion hier dauerhaft zu erhalten und ggf. weiter zu stärken, wird an diesem Standort daher nicht angestrebt. Die mit der Änderung der Nutzungsart mittelfristig abzusehende Folge einer Verlagerung der Wohnfunktionen in andere, für diesen Nutzungstyp geeignetere Standorte im Bezirk, wird mit der Planung unterstützt.

Ein mögliches Interesse der privaten Grundstückseigentümer an einer Erweiterung ihrer Wohngebäude oder an der Bebauung weiterer Grundstücke/ Grundstücksteile mit Wohngebäuden wird dem stadtentwicklungspolitischen Belang und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen untergeordnet. Vor dem Hintergrund der planerischen Maßgabe zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die hier verfolgte planungsrechtliche Aufgabe der Wohnnutzungen langfristig als richtige Entwicklung bewertet.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben

In den Gewerbegebieten sind die in § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) aufgeführten Nutzungen zulässig. Planungsziel ist die Sicherung von Bauflächen für gewerbliche Betriebe.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen. Auch die gemäß BauNVO zulässigen Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung:

"In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Wohnungen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), werden ausgeschlossen."

Die Lage des Plangebiets mit seiner guten überörtlichen Anbindung durch die Straßen Kollaustraße und Papenreya kann den Wunsch nach Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss soll einer gewerbegebietstypischen Fehlentwicklung und Verdrängung der geplanten Hauptnutzungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, vorgebeugt werden.

Diese Nutzungstypen können zu Beeinträchtigungen für andere Gewerbebetriebe führen, da sie erfahrungsgemäß vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften können. Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Diese zeichnen sich im Vergleich zu Vergnügungsstätten oder Bordellen/ bordellartigen Betrieben regelmässig durch eine geringere Flächenproduktivität aus. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen besteht für das Gewerbegebiet somit die Gefahr einer Verdrängung vorhandener Betriebe; auch ein Hemmnis für die Neuan siedlung von Gewerbebetrieben wäre zu befürchten. Die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarkt-bezogene Funktion des geplanten Gewerbegebietes könnte hierdurch gefährdet werden.

Ausschluss von Betriebswohnungen

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Fluglärm ist es aus Gründen des Gesundheitsschutzes Ziel der Planung, keine neuen Wohnnutzungen im Plangebiet zu etablieren. Es werden daher auch die nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen für das Plangebiet ausgeschlossen. Nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten, da sie zunächst Bestandsschutz besitzen.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen stellt eine Einschränkung für künftig neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe dar. In der Abwägung werden die Belange des Gesundheitsschutzes jedoch höher gewichtet. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete und die Planungsziele werden durch den ausnahmsweisen Ausschluss von Betriebswohnungen nicht berührt.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben - Gewerbegebiete GE 1

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere, Flächen für Handwerksbetriebe und flughafenaffine Nutzungen durch citynahe Kleinlogistiker bis hin zu Büronutzungen sowie für solche Betriebe bereit zu stellen, die auf eine überörtliche Verkehrsanbindung und auf größere, zusammenhängende Flächen angewiesen sind. Die Zulassung von Einzelhandelsnutzungen würde diesem Ziel entgegenstehen, da Einzelhandelsbetriebe erfahrungsgemäß eine im Vergleich zu sonstigen, typischen Gewerbebetrieben höhere Flächenproduktivität aufweisen.

Aus diesem Grunde werden im Gewerbegebiet GE 1 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1:

„In dem mit "GE 1" bezeichneten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“

Eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE 1 wäre zudem mit den Zielen des bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts nicht vereinbar: Im Rahmen des im Dezember 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts des Bezirks Eimsbüttel wurden Untersuchungen der bezirksspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet. Dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ging eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebots im Bezirk voraus. 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. Im Rahmen des bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts erfolgte auch eine Ermittlung der maßgeblichen Sortimente, für die eine Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz vorliegt ("zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente").

Bezogen auf das Plangebiet sind die Zentren Tibarg in Niendorf und Siemersplatz/ Grelckstraße in Lokstedt zu berücksichtigen. Diese Zentren, die jeweils etwa 1.000 m vom Plangebiet entfernt gelegen sind, wurden im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept des Bezirks als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB festgelegt. Darüber hinaus wurden sogenannten Sonderstandorte definiert, in denen schwerpunktmäßig der großflächige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandel gebündelt angesiedelt werden sollte, sofern er nicht in den Zentren selber untergebracht werden kann. In Anwendung dieses ergänzend zum Zentrenschutz formulierten Ziels einer Standortbündelung dieser Einzelhandelsnutzungen bedeutet dies für Flächen außerhalb dieser Standorte einen weitgehenden Einzelhandelsausschluss, auch für das nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssegment.

Das Gewerbegebiet GE 1 liegt sowohl außerhalb der im bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte. Um den Zielsetzungen des bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu entsprechen, wird im Gewerbegebiet GE 1 Einzelhandel daher als allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen.

Eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss wird jedoch für Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Einzelhandel eingeräumt, vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2-4:

„Ausnahmsweise können Verkaufsstätten im Erdgeschoss eines im Gewerbegebiet GE 1 ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufs- und Ausstellungsfläche muss der mit Betriebsgebäuden des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes überbauten Fläche untergeordnet sein und darf maximal 150 m² betragen.“

Einzelhandel als Bestandteil von Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe soll in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein, jedoch in einem der originären gewerblichen Nutzung untergeordnetem Ausmaß. Mit dieser Festsetzung wird, insbesondere auch zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft, auf zeitgemäße Nutzungs- und Standortanforderungen der Produktions- und Handwerksbetriebe reagiert. Oftmals handeln Handwerksbetriebe oder Betriebe des verarbeitenden Gewerbes mit ihren Produkten oder ergänzenden Artikeln. Für diese Betriebe soll mit der in der Festsetzung getroffenen Ausnahmeregelung die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Produkte zum Verkauf an Endverbraucher anzubieten.

Um jedoch die funktionale Verknüpfung mit der Betriebstätigkeit zu gewährleisten, sowie strukturschwächende Auswirkungen auf die benachbarten Zentren auszuschließen, erfährt die hier eingeführte Möglichkeit des Einzelhandels Einschränkungen: Der Einzelhandel muss in unmittelbarem räumlichen sowie betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss mit dem Betrieb verbunden und an diesen angeschlossen sein. Der Verkauf betriebsfremder Artikel ist unzulässig.

Darüber hinaus muss sich das Einzelhandelssegment dem Betrieb räumlich und funktional unterordnen, d.h. die Verkaufs- oder Ausstellungsfläche des Einzelhandelsbetriebs muss kleiner als die eigentlichen Betriebs- oder Produktionsfläche sein; es sind nur bis maximal 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

Ausgangsbedingungen für eine Zulässigkeit im Ausnahmefall sind demnach, dass

- eine räumliche und funktionale Zuordnung zum Hauptbetrieb ,
- eine flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie
- eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb

gegeben sind. Mit der Obergrenze von 150 m² je Betrieb werden wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 11 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen sowie strukturschwächende Auswirkungen auf die benachbarten Zentren vermieden. Somit steht die durch die Festsetzung für das Gewerbegebiet getroffene Ausnahmeregelung im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen des Schutzes, der Sicherung und der Weiterentwicklung der Zentren.

Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben - Gewerbegebiet GE 2 – Sonderstandort Papenreye

Die Straße Papenreye stellt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts des Bezirks Eimsbüttel einen sogenannten Sonderstandort dar. Hier soll der bereits vorhandene Angebotsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandelsortiment auch künftig weiter entwickelt und gestärkt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten am Sonderstandort hingegen nicht angesiedelt und zentrenrelevante Hauptsortimente durch Instrumente der Bauleitplanung beschränkt und langfristig zurückgebildet werden, da für diese Versorgungsfunktionen vorrangig die zentralen Versorgungsbereiche und ergänzende wohngebietsorientierte Standorte dienen sollen.

Für das überwiegend an der Papenreye gelegene Gewerbegebiet GE 2 wird daher folgende Regelung getroffen, vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1-2 der Verordnung:

„In dem mit "GE 2" bezeichneten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden und sonstigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln. Randsortimente dürfen auf bis zu 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche angeboten werden.“

Einzelhandelsbetriebe, die mit Flächen beanspruchenden Artikeln wie beispielsweise Baustoffen oder Möbeln handeln, gefährden die gewachsenen Zentren bzw. die zentralen Versorgungsbereiche nicht und sollen perspektivisch insbesondere an den Sonderstandorten gemäß Einzelhandelskonzept zur Ansiedlung kommen, schwerpunktmäßig im großflächigen Segment.

Daher werden im GE 2 am Sonderstandort Papenreye Einzelhandelsnutzungen für das nicht zentrenrelevante Segment zugelassen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Randsortimente auf 10 v.H. der Geschossfläche angeboten werden können. Durch diese Festsetzung wird berücksichtigt, dass es marktüblich ist, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment regelmäßig auch zentren- oder ggf. nahversorgungsrelevante Randsortimente führen, um wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Der Begriff „Randsortimente“ stellt sicher, dass alle angebotenen Sortimente einen Bezug zum Kernsortiment haben. Mit Begrenzung auf maximal 10 v.H. der Geschossfläche wird zudem sichergestellt, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur in einer deutlich untergeordneten Größenordnung angeboten werden können. Aufgrund der Gebietsgröße des GE 2 kann in Anwendung der Festsetzung zudem das Erreichen der Schwelle, ab der wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 11 Absatz 3 BauNVO sowie nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf das Zentrengefüge möglich erscheinen, ausgeschlossen werden. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Obergrenze für das Randsortiment kann daher verzichtet werden.

Auch im GE 2 wird für Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe die Möglichkeit eingeräumt, ausnahmsweise dem Betrieb angeschlossene Verkaufsstätten zu betreiben, vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3-6:

„Ausnahmsweise können Verkaufsstätten im Erdgeschoss eines im Gewerbegebiet GE 2 ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufs- und Ausstellungsfläche muss der mit Betriebsgebäuden des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes überbauten Fläche untergeordnet sein und darf maximal 150 m² betragen.“

Aus dem gleichen Begründungszusammenhang heraus wie im GE 1 (s. Ausführungen hierzu weiter oben im Kapitel) wird Einzelhandel als Bestandteil von Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe in einem der originären gewerblichen Nutzung untergeordneten Ausmaß ausnahmsweise zugelassen. Im Gegensatz zum GE 1 wird Einzelhandel im GE 2, als Teil des Sonderstandortes an der Papenreye hier jedoch nur bzgl. möglicher zentrenschädigender Auswirkungen unterbunden. Relevante Auswirkungen auf das Zentrengefüge oder strukturschädigende Auswirkungen sind bei einem Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 150 m² Verkaufsfläche pro Betriebseinheit regelhaft nicht zu befürchten. In Anwendung des § 2 Nummer 3 Satz 1-2 der Verordnung können weitere Einzelhandelsnutzungen im GE 2, auch großflächig, ergänzend zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine bauliche Dichte angestrebt, die eine angemessene Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke sicherstellt und die sich gleichzeitig an der umgebenden Bebauung orientiert, so dass sich der Städtebau verträglich einfügt. Die mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für Gewerbegebiete. Sie stellt sicher, dass ein Anteil von mindestens 20 % eines Grundstücks unversiegelt bleibt, der auch zu begrün ist (s. § 2 Nummer 12 der Verordnung). Die mit 2,4 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für Gewerbegebiete. Sie ermöglicht bei voller Ausnutzung der GRZ die Errichtung von drei Vollgeschossen.

Die Raumkanten der Hauptverkehrsstraßen Kollaustraße und Papenreye sollen städtebaulich betont werden, während die weiteren Plangebietsteile, insb. entlang des Vogt-Cordes-Damm und in den rückwärtig zu den Erschließungsstraßen gelegenen Bereichen, eine gemäßigte Höhenentwicklung angestrebt wird. Insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Nachbarschaft und den angrenzenden 2. Grünen Ring wird hiermit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds vorgebeugt. Der festgesetzte Höhenverlauf berücksichtigt auch in besonderem Maße die Belange des Luftverkehrs in der Einflugschneise zum Flughafen Hamburg, der u.a. künftige Entwicklungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten für den Flughafen als gesamtstädtisch bedeutsamer Wirtschaftsfaktor einbezieht.

Darüber hinaus korrespondiert das angestrebte Angebot an baulicher Dichte und einher gehender flächenbezogener Nutzungsintensität angemessen mit den gegebenen Rahmenbedingungen der vorhandenen Erschließung (vgl. Kapitel 5.5). Auch kann im Ergebnis von einer Bodenpreisentwicklung ausgegangen werden, die eine dem Entwicklungsziel zur Ansiedlung von klassischen Gewerbe- und Handwerksstrukturen entsprechende qualitätvolle Angebotslage schafft.

Der angestrebte Höhenverlauf stellt sich für das Plangebiet wie folgt dar: Im Bereich der heutigen Tennishallen im östlichen Teil des Plangebiets soll die maximale Gebäudehöhe insb. mit Rücksicht auf die Belange des Luftverkehrs auf 19 m üNN begrenzt werden. Bei Geländehöhen zwischen ca. 10,3 m üNN und 10,5 m üNN ergeben sich mögliche Gebäudehöhen zwischen ca. 8,5 m und 8,7 m bezogen auf das vorhandene Geländeniveau.

In der unmittelbaren Einflugschneise am Vogt-Cordes-Damm wird die maximale Gebäudehöhe auf 20 m üNN begrenzt. Bei Geländehöhen zwischen ca. 9,5 m üNN und 11,5 m üNN ergeben sich mögliche Gebäudehöhen zwischen ca. 8,5 m und 10,5 m.

Für die zentralen Bereiche des Plangebiets sowie die Bauflächen entlang der Papenreya wird eine maximale Gebäudehöhe von 21 m üNN festgesetzt. Bei Geländehöhen zwischen ca. 9,2 m üNN im inneren Bereich und 10,4 m üNN an der Papenreya ergeben sich mögliche Gebäudehöhen zwischen ca. 10,6 m und 11,8 m.

Entlang der Kollaustraße wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine straßenbegleitende Raumkante auszubilden. Aus diesem Grund werden hier für einen 28 m tiefen Bereich höhere Gebäude bis 23 m üNN zugelassen sowie eine zwingende Mindesthöhe 16 m üNN festgesetzt. Bei Geländehöhen zwischen ca. 9,5 m üNN im südlichen Bereich und 11,6 m üNN im nördlichen Bereich ergeben sich mögliche Gebäudehöhen zwischen ca. 11,4 m und 13,5 m.

Eine Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da bereits die maximalen Höhen baulicher Anlagen bestimmt sind. Die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen stellt bereits sicher, dass die möglichen Gebäudevolumina auf ein für das Gebiet im Kontext der Nachbarschaft städtebaulich verträgliches Maß reduziert bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet überwiegend als Flächenausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt, um den Anforderungen der gewerblichen Nutzungen zu entsprechen und die erforderliche Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Die Kollaustraße ist eine wichtige Einfallstraße von der BAB A 7 in Richtung Innenstadt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bezirks, die Gestaltqualitäten entlang der Straße aufzuwerten. Die städtebaulichen Raumkanten dieser Magistrale sollen straßenbegleitend zukünftig stärker betont und gefasst werden. Aus diesem Grund wird entlang der Kollaustraße eine Baulinie festgesetzt. Die zu errichtenden Gebäude sollen einer einheitlichen Bauflucht folgen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen die Flächen, die aus städtebaulichen Gründen nicht bebaut werden sollen, etwa um einen angemessenen Abstand der Gebäude zum 2. Grünen Ring, zu den angrenzenden Grünflächen, Maßnahmenflächen und den Erschließungsstraßen zu wahren. Der Einschnitt der ansonsten geradlinig verlaufenden Baugrenze am Vogt-Cordes-Damm stellt den langfristigen Schutz des zum Erhalt festgesetzten Baumes im Übergangsbereich zum öffentlichen Straßenraum, insb. durch den so erzielten Ausschluss einer zu nah heranrückenden baulichen Anlage, sicher.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist ein größerer Bereich für eine mögliche Öffnung und Aufweitung des heute in Teilen verrohrten Grabens vorgesehen, der von Bebauung freizuhalten ist. Im Bebauungsplan werden diese Flächen daher als nicht-überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Darüber hinaus ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf diesen Flächen unzulässig.

Um die landschaftsplanerischen und gestalterischen Ziele zu erreichen und die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Flächen außerhalb der Baugrenzen von baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen sowie Einfriedungen, freizuhalten.

Daher sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen unzulässig, vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1:

„In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen entlang der Straßen Kollaustraße und Papenreye soll die Gestaltqualität der Vorgartenzone verbessert werden und einem uneinheitlichen Gestaltungsbild entgegengewirkt werden. Entlang der Kollaustraße wird zudem dem Ziel einer einheitlichen Raumkantenbildung entlang der Eingangsmagistrale, das auch in der Bauliniefestsetzung Ausdruck findet, Rechnung getragen. In den straßenabgewandten Bereichen wird mit dem Nebenanlagen- und Garagenausschluss ein gestalterisch vermittelnder Übergang zum angrenzenden Biotop bzw. den angrenzenden Kleingartenflächen geschaffen. Die Herstellung von für die Erschließung der gewerblichen Bauflächen notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Überfahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ergänzend zum Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen werden für drei Bereiche im Plangebiet ergänzend auch Stellplätze ausgeschlossen (s. schraffierte Bereiche in der Planzeichnung).

Entlang des Vogt-Cordes-Damm wird hierdurch auf dessen Bedeutung als Teil des 2. Grünen Rings im Freiraumverbund reagiert. Es ist planerisches Ziel, in diesem Bereich eine qualitätvolle Gestaltung der Vorgartenbereiche vorzunehmen. Für einen 5 m tiefen Streifen im Vorgartenbereich der Grundstücke wird daher auch die Anlage von Stellplätzen ausgeschlossen.

In den zentralen und östlichen Bereich des Plangebiets wird mittelfristig eine Öffnung der heute verrohrt verlaufenden Bestandteile des Bornweggrabens angestrebt. Um eine Bebauung, Versiegelung und gegenläufige Nutzung der Flächen in diesen Bereichen zu vermeiden, wird hier ebenfalls der um Stellplätze erweiterte Ausschluss von baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen bleibt aber auch hier zulässig, um eine angemessene Erschließung der gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten, vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2:

„Auf den Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen zulässig.“

5.4 Bauweise

Für die entlang der Kollaustraße und entlang des Vogt-Cordes-Damms gelegenen Bereiche des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung:

„Für die mit „a1“ bezeichneten Teile des Gewerbegebiets "GE 1" sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäude maximal 50 m Länge aufweisen dürfen. Für die mit „a2“ bezeichneten Teile der Gewerbegebiete sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.“

Der Vogt-Cordes-Damm ist Teil des 2. Grünen Rings. Daher gelten für diesen Bereich besondere gestalterische Anforderungen: Um hier unmaßstäblich große, in ihrer Wirkung monotone Gebäude zu vermeiden, wird aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan die abweichende Bauweise „a1“ festsetzt, gilt im Grundsatz die offene Bauweise, d.h. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Der für Gewerbegebiete üblicherweise anzuwendende bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 0,2 h würde bezogen auf die seitlichen Abstände den städtebaulichen Anforderungen an eine aufgelockerte Bebauung, welche aufgrund des 2. Grünen Rings zu stellen sind, nicht gerecht werden. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich im Bebauungsplan ein höheres seitliches Abstandsflächenmaß von 0,4 h, mindestens jedoch der Mindestabstand von 2,5 m, festgesetzt. Die Festsetzung dient auch dem Schutz der bestehenden Wohnbebauung vor heranrückender gewerblicher Bebauung. Für die rückwärtigen Grundstücksteile ergibt sich kein Erfordernis für die Festsetzung eines höheren Abstandsflächenmaßes.

Für die Baugrundstücke entlang der Kollaustraße wird die abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt, es gilt ein seitliches Abstandsflächenmaß von 0,4 h, mindestens jedoch ein Abstand von 2,5 m. Die Festsetzung erfolgt zum einen aus städtebaulichen Erwägungen: Die Bebauung entlang der Magistrale Kollaustraße soll sich als einheitliche Raumkante, jedoch aufgelockert ausbilden. Mit der Festsetzung wird zudem Rücksicht auf die noch bestehende Wohnbebauung genommen. Ein seitliches Heranrücken neuer Nutzungen an die Bestandsstrukturen wird auf ein Mindestmaß von 0,4 h beschränkt. Für die rückwärtigen Grundstücksteile ergibt sich auch hier kein Erfordernis für die Festsetzung eines höheren Abstandsflächenmaßes. Im Unterschied zum Vogt-Cordes-Damm sollen entlang der Kollaustraße auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sein, da entlang dieser wichtigen Magistrale durchaus auch großmaßstäbliche Gebäude prägend sein können.

Für die inneren Bereiche des Plangebiets wird das Ziel verfolgt, eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausgestaltung und Anordnung der gewerblichen Gebäude zu wahren. Hier kann ein großzügiger Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Aus diesem Grunde wird hier keine Bauweise festgesetzt.

Ein rückwärtiges Heranrücken gewerblicher Nutzungen, ggf. bis an die Grundstücksgrenze bei Ausnutzung der teilweise möglichen geschlossenen Bauweise, ist im Sinne des angestrebten Strukturwandels und einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung des Gebietes auch unter Würdigung der bestehenden Wohnnutzungen verträglich.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die umgebenden Straßen Kollaustraße, Vogt-Cordes-Damm und Papenreye.

Die Kollaustraße (Bundesstraße 447) weist im betreffenden Abschnitt einen sehr breiten Querschnitt mit je drei Richtungsfahrbahnen (in Teilbereichen: plus Abbieger) auf. Die Verkehrsbelastung ist sehr hoch. Die DTW-Werte im Jahr 2009 lagen im Bereich des Plangebiets für die Kollaustraße bei 60.000 Kfz/ 24h (Schwerlastanteil 3%), für die Papenreye bei rund 29.000 Kfz/ 24h (Schwerlastanteil 3%). Für den Vogt-Cordes-Damm wurde 2008 eine Verkehrsbelastung von etwa 1.900 Kfz/ 24h (Schwerlastanteil 1-2%) gezählt.

Zur Einschätzung der verkehrlichen Erschließung wurde das durch die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen durch einen Fachgutachter rechnerisch ermittelt. Hierbei wurde die voraussichtliche Verkehrserzeugung nach Teilflächen des geplanten Gewerbegebiets unterschieden: Teilfläche ehem. Tennisanlage (Erschließung über Papenreye/ ergänzend Prüfung einer Erschließung über Vogt-Cordes-Damm), Teilfläche ehem. Malereibetrieb (Erschließung über Vogt-Cordes-Damm/ ergänzend Prüfung einer Erschließung über Kollaustraße), Teilflächen Kollaustraße (Erschließung über Kollaustraße), Teilflächen Vogt-Cordes-Damm (Erschließung über Vogt-Cordes-Damm), Teilflächen Papenreye (Erschließung über Papenreye). Für alle Flächen wurden zwei Varianten der Nutzungsintensität betrachtet, zum einen eine Nutzung mit mittlerer und zum anderen eine mit reduzierter Verkehrserzeugung. Für das Plangebiet würden sich demnach bei einer mittleren Verkehrserzeugung rd. 3.500 Kfz-Fahrten pro Tag ergeben; bei einer reduzierten Verkehrserzeugung rd. 2.000 Kfz-Fahrten pro Tag.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die späteren tatsächlichen Nutzungen und damit auch die zu erwartenden Verkehre nicht vollständig absehbar. In der Verkehrsuntersuchung wurden daher gewisse Nutzungstypologien (eher kleine und mittlere Unternehmen) unterstellt und Annahmen getroffen, wie sich das Gebiet zukünftig untergliedern könnte. In Kenntnis der bestehenden hohen Verkehrsbelastung der umgebenden Erschließungsstraßen wurden sehr verkehrsentensive gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Logistikbetriebe, von vorneherein aus der Betrachtung ausgeschlossen.

Aufgrund des sechsspurigen Ausbaus der Kollaustraße ist eine direkte Grundstückserschließung der Gewerbeflächen an der Kollaustraße nur über Gehwegüberfahrten mit der verkehrlichen Einschränkung „Rechtsrein/ Rechtsraus“ möglich.

Die Verkehrsuntersuchung hat die Annahmen zu der kritischen Belastungssituation der Kollaustraße und der Papenreye bestätigt. Insbesondere der Knoten Papenreye / Kollaustraße ist bereits heute hoch belastet.

Zwar kann über die Papenreye ein zusätzliches Kontingent an Lkw sowohl tags als auch in der Nacht verträglich abgewickelt werden. Aus verkehrstechnischer Sicht muss die Zu- und Ausfahrt des zurzeit städtischen Grundstücks im östlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 8164, derzeit Tennisplätze) zur Papenreye für eine leistungsgerechte Abwickelbarkeit der künftigen Verkehre im Querschnitt verbreitert werden. In der Straße Papenreye ist eine Erschließung der gewerblichen Bauflächen aufgrund der Knotennähe nur im rechts-rein-rechts-raus-Prinzip möglich. Eine Beschränkung der verkehrlichen Abwicklung nur über diese Fahrbeziehung würde einen funktionalen und qualitativen Mangel darstellen, wie auch die Verkehrsuntersuchung deutlich macht. Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit auch der östlichen Gewerbefläche, insbesondere zur Abwicklung der aus Norden kommenden Verkehre, ist aber über den Vogt-Cordes-Damm möglich. Aus Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung an der Einmündung des Vogt-Cordes-Damms zur Kollaustraße sollten die gewerblichen Mehrverkehre auf dem Vogt-Cordes-Damm jedoch möglichst gering gehalten werden. Die konkreten Verkehrsmengen, -zeiten und Abläufe sind vorhabenabhängig und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret geprüft und abgestimmt. Grundsätzlich kann die Erschließung aber über beide Straßen (Papenreye und Vogt-Cordes-Damm) erfolgen. Für eine verbesserte Abwickelbarkeit der Verkehre erfolgen an beiden Straßen Querschnittsaufweitungen jeweils zur Herrichtung einer zusätzlichen Abbiegespur am Übergang in die Kollaustraße.

In der Verkehrsuntersuchung wird auch berücksichtigt, dass entsprechend der politischen Zielsetzung des Senats der Busverkehr in der Kollaustraße zukünftig beschleunigt werden soll. Dadurch ergeben sich am Knotenpunkt Kollaustraße / Papenreye für die Verkehre, die aus der Papenreye links in die Kollaustraße abbiegen, zusätzliche Wartezeiten. Diese sind sehr lang, sie betragen rechnerisch mehrere Minuten. Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Abbiegespur, für die der Bebauungsplan die erforderliche Flächenvorsorge trifft, können die Wartezeiten jedoch stark reduziert werden. Sie liegen dann in der morgendlichen Spitzenstunde zwar noch etwas oberhalb von 100 Sekunden, in der Nachmittagsspitze aber bereits deutlich darunter.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Zur Verbesserung der örtlichen und überörtlichen Verkehrssituation und Erschließung werden für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Kollaustraße, der Papenreye und des Vogt-Cordes-Damms mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Erweiterungsflächen gesichert.

Kollaustraße

An der Kollaustraße entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nebenflächen nicht den geltenden Regelwerken für den Radfahrer- und Fußgängerverkehr und dem ruhenden Verkehr. Die Radverkehrsanlagen sind lediglich ca. 1,25 m und Gehwege ca. 1,50 m breit. Über die benutzungspflichtigen Radwege verläuft die stadtteilübergreifende Veloroute 3. Ein Park-/Baumstreifen ist nicht vorhanden. Für diese Hauptverkehrsstraße als Magistrale von gesamtstädtischer Bedeutung sind in den neu festzulegenden Verkehrsflächen Erweiterungen für eine separate Radverkehrsführung von 2,00 m Breite für ausreichende Gehwege in einer Breite von > 3,00 m und die Anlage eines Park-/Baumstreifen zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist die Kollaustraße Bestandteil des Busbeschleunigungsprogramms des Senats. Um den steigenden Nutzerzahlen des ÖPNV Rechnung zu tragen, beabsichtigt der Senat, das vorhandene Bussystem zu verbessern und weiterzuentwickeln. Insbesondere sollen die Buslinien durchgehend beschleunigt und stauanfällige Bereiche abgebaut werden, um eine Taktverdichtung und damit die Schaffung von weiteren Kapazitäten erreichen zu können. Dafür ist die Schaffung einer ÖPNV-Trasse notwendig.

Um eine richtungsbezogene 3-Streifigkeit der Fahrbahn, eine separate ÖPNV Trasse und regelkonforme Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen anbieten zu können, ist zusätzlich ein mind. 7 m tiefer Streifen neuer Straßenverkehrsflächen an der Nordostseite der Kollaustraße zu sichern.

Die genannten Erweiterungsflächen bedingen Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen auf heutigem Privatgrund in einer Tiefe zwischen 7 m und 7,8 m entlang der Kollaustraße. Hiervon sind u.a. private Grundeigentümer betroffen, da sich die nutzbaren Grundstücksflächen entsprechend verringern. Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist jedoch erforderlich, um eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre auf der hoch belasteten Kollaustraße zu gewährleisten und eine leistungsfähige Erschließung der Gewerbegrundstücke sicherstellen zu können. Dies kommt auch den privaten Eigentümern und ihren Betrieben zugute. Zudem besteht an der Querschnittserweiterung der Kollaustraße zur Effizienzsteigerung des ÖPNV-Netzes, ein allgemeines öffentliches Interesse, das aktuell in den Planungen zum Busbeschleunigungsprogramm deutlich wird.

Papenreye

Die Verkehrsanlagen für den nichtmotorisierten Verkehr in der Hauptverkehrsstraße Papenreye entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht den geltenden Regelwerken. Die Radwege sind ca. 1,25 m und Gehwege ca. 1,5 m breit. Daher werden mit dem Bebauungsplan Erweiterungsflächen gesichert, die es ermöglichen, für Radverkehrsanlagen eine Regelbreite von 2 m und für Gehwege eine Breite > 3,00 m zu berücksichtigen.

Der signalgeregelte Knotenpunkt Kollaustraße/ Papenreye weist insbesondere zur Verkehrsspitzenstunde nachmittags regelmäßig und lang anhaltend einen Rückstau in der Papenreye auf. Zur Verbesserung der Abwickelbarkeit der Verkehre an diesem Knotenpunkt und um die Anfahrbarkeit sowie die Abfahrtsituation der an die Papenreye angeschlossenen Gewerbegrundstücke zu verbessern, werden im Bebauungsplan Flächen für die Anlage eines zusätzlichen Abbiegefahrstreifens von der Papenreye in die Kollaustraße gesichert. Diese Abbiegespur führt auch zu einer deutlichen Reduzierung der Wartezeiten, die sich bei Berücksichtigung der geplanten Busbeschleunigung auf der Kollaustraße rechnerisch ergeben.

Die genannten Maßnahmen bedingen Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen auf heutigem Privatgrund in einer Tiefe zwischen 3,5 m und 6 m entlang der Nordseite der Papenreye. Hierdurch ergibt sich auch an der Papenreye eine Betroffenheit der Grundeigentümer durch die resultierende Verringerung der Grundstückszuschnitte. Gleichzeitig kommen die geplanten Ausbaumaßnahmen durch die verbesserte Erschließungssituation der Grundstücke den privaten Eigentümern und ihren Betrieben zugute.

Vogt-Cordes-Damm

Neben der Funktion als untergeordnete Sammelstraße im Quartier ist der Vogt-Cordes-Damm Teil des 2. Grünen Rings. Um das Ziel, einer Aufwertung der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Niendorfer Gehege in Richtung Tarpenbek zu erreichen, werden an der Nordseite des Vogt-Cordes-Damm Flächen für eine Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von ca. 6,5 m für die Nebenflächen gesichert. Die Verbreiterung ermöglicht die Anordnung eines Gehwegs von mind. 2,5 m Breite sowie die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands in Form eines Baum- / Parkstreifens. Mit der Aufwertung dieser Wegeverbindung innerhalb des 2. Grünen Rings werden die Fußgänger und Radfahrer auf der nördlichen Straßenseite gebündelt. Vor dem Hintergrund, dass die geplanten Gewerbeflächen teilweise auch über den Vogt-Cordes-Damm erschlossen werden, ist diese Ausrichtung sinnvoll. Des Weiteren kann so die Wegeverbindung über den signalisierten Überweg an der Kollaustraße nördlich der Einmündung Vogt-Cordes-Damm gradlinig weitergeführt werden.

In einzelnen Bereichen müssen für die Umsetzung der Planung bis zu 4,2 m breite Grundstückstreifen von Grundstücken privater Dritter durch die FHH erworben werden. Von der geplanten Straßenerweiterung sind nur wenige Privatgrundstücke mit einem untergeordneten Anteil der Gartenfläche betroffen. Die Vorteile, die ein normgerechter Ausbau des Gehweges für die Allgemeinheit mit sich bringt, insbesondere für die überörtlichen Wegeverbindungen im Zuge des 2. Grünen Rings, überwiegen die vergleichsweise geringfügige Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke bzw. der Gartennutzung. Vor dem Hintergrund der erzielbaren Vorteile für die Öffentlichkeit wird der private Belang einer uneingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit und –ausnutzbarkeit zurückgestellt.

Der Gehweg an der Südseite des Vogt-Cordes-Damms ist derzeit mit 1,50 m Breite sehr schmal und entspricht nicht den Regelwerken. Um eine den heutigen Ansprüchen angemessene Gehwegsituation und gleichzeitig eine angemessene Zuwegung zu den Gewerbegrundstücken sicherzustellen, ist eine Verbreiterung auf mindestens 2 m Breite erforderlich. Hierzu werden im Bebauungsplan bis zu 0,5 m tiefe Teile der privaten Grundstücke als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Verlust an Grundstücksflächen ist vergleichsweise gering, eine erhebliche Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke erfolgt hierdurch nicht. Demgegenüber bringt ein normgerechter Ausbau des Gehweges Vorteile für die Allgemeinheit mit sich, insbesondere für die Erschließung der Gewerbegrundstücke und die dort ansässigen Betriebe und ihre Angestellten.

Wie unter Pkt. 5.5 beschrieben ist zur Abwicklung der prognostizierten Verkehre im Vogt-Cordes-Damm eine zusätzliche Abbiegespur aus dem Vogt-Cordes-Damm in die Papenreye notwendig. Zur Umsetzung dieser Abbiegespur ist auf einer Länge von rund 30 m eine 2,0 m tiefe Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf die südlich der Straße gelegenen Grundstücke erforderlich. Zwar werden hierdurch die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke flächenmäßig verringert, der Ausbau der Verkehrsflächen ist jedoch erforderlich, um eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets und der Gewerbegrundstücke sicherzustellen. Die Ausbaumaßnahmen kommen damit auch den privaten Eigentümern und ihren Betrieben zugute.

Innerhalb der Gewerbegebiete werden gegebenenfalls weitere, zusätzliche örtliche Verkehrsflächen erforderlich, falls die Grundstücke parzelliert werden, bspw. im östlichen Teil des Plangebiets. Um eine flexible Parzellierung nach den Bedürfnissen der Nutzer zu ermöglichen, werden diese Verkehrsflächen entsprechend der beabsichtigten Bebauung nach § 125 Abs. 2 BauGB hergestellt, vgl. § 2 Nr. 21:

"Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 BauGB hergestellt."

Die PLAST (Planungshinweise für Stadtstraßen der Freien und Hansestadt Hamburg) sieht vor, dass zur Erschließung von Gewerbegebieten im öffentlichen Straßenraum Parkstreifen herzustellen sind. In der Straße Vogt-Cordes-Damm ist die Einrichtung derartiger Stellplätze aufgrund der gestalterischen Anforderungen im Verlauf des 2. Grünen Rings nicht beabsichtigt. Entlang der Kollaustraße und der Papenreye sollen im weiteren Ausbau zusätzliche Parkmöglichkeiten berücksichtigt werden. Im Übrigen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Beschäftigte, Kunden und Lieferanten auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung:

„In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in den ausgewiesenen Gewerbegebieten ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.“

Indem das Aufstellen gebietsfremder Werbeschilder und Werbetafeln ausgeschlossen wird und die Werbeanlagen allgemein eine Höhenbeschränkung erfahren, soll verhindert werden, dass das Gewerbegebiet im Erscheinungsbild von Werbeanlagen dominiert wird. Mit der Festsetzung werden die örtlichen Belange der Baukultur berücksichtigt und es wird sichergestellt, dass das Plangebiet durch städtebaulich wirksame Gebäude und nicht primär durch Werbeanlagen geprägt wird.

Durch die Lage an einer der Eingangsmagistralen Eimsbüttels wird hierdurch der übergeordneten, das Stadtbild mit prägenden Funktion des Areals Rechnung getragen. Das städtebauliche Weichbild soll gesichert und eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Eimsbüttels durch Werbeanlagen mit erheblicher Fernwirkung verhindert werden. Auch auf die insbesondere im Norden angrenzende Charakteristik der Wohnnachbarschaft wird mit der Einschränkung der Werbeanlagen gestalterisch vermittelnd reagiert. Das berechnete Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

5.8 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen sind wichtige Bestandteile des 2. Grünen Rings. Der 2. Grüne Ring des Freiraumverbundsystems soll im Bereich des Plangebiets aufgewertet werden, indem Dauerkleingärten sowie der öffentliche Grünzug am Flughafen planungsrechtlich gesichert werden und indem weitere gestalterische und grünordnerische Festsetzungen für die Baugebiete getroffen werden.

Die vorhandenen Kleingärten sollen langfristig erhalten bleiben. Bislang war die Kleingartennutzung im Plangebiet planungsrechtlich nicht abgesichert. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Dauerkleingärten“ erfolgt erstmals eine planungsrechtliche Absicherung der Kleingartennutzung. Die festgesetzten Dauerkleingärten sind Teil einer größeren, zusammenhängenden Anlage, die sich in Richtung Osten entlang des Flughafengeländes fortsetzt. Innerhalb des Plangebiets, erschlossen über den Vogt-Cordes-Damm, befinden sich Stellplätze für diese Kleingartennutzungen. Mit der Festsetzung für Stellplatzanlagen wird die Stellplatzfunktion für die Kleingartennutzung in diesem Bereich bestandsorientiert und gebündelt vorgehalten.

Die bestehende Grünfläche am Flughafenzaun wird bestandsgemäß als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage FHH“ festgesetzt. Zusätzlich wird eine Teilfläche des Flurstücks 12195 als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage FHH“ festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, die Anbindung des Flughafengrünzugs an den Vogt-Cordes-Damm im Zuge des 2. Grünen Rings zu verbessern und die gestalterischen Qualitäten in diesem Bereich aufzuwerten.

5.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

5.9.1 Straßenverkehrslärm

Die an der Kollastraße und im westlichen Teilstück des Vogt-Cordes-Damms gelegenen Wohngebäude sind durch Lärmimmissionen der Kollastraße stark vorbelastet. In der lärmtechnischen Untersuchung wurde auch ein möglicher Einfluss der beabsichtigten gewerblichen Nutzung des Plangebiets auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen durch Mehrverkehre betrachtet.

Wie aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht anders zu erwarten, werden an der Kollastraße und der Papenreye Beurteilungspegel oberhalb von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht.

Die höchsten Pegel wurden im Bereich der Knotenpunkte ermittelt: sie betragen im Bestand bis zu 74 dB(A) tags bzw. 67 dB(A) nachts. Damit werden die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags/ nachts sowie die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von 69/59 dB(A) tags/ nachts für Gewerbegebiete deutlich überschritten.

Laut „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ ist ab einem Tagwert von 65 dB(A) ein erhöhtes Herzinfarktrisiko anzunehmen. Dieser Wert von 65 dB(A) am Tage wird überschritten. In der Prognose werden noch geringfügig – meist um maximal 1 dB(A) - höhere Beurteilungspegel erreicht.

Am Vogt-Cordes-Damm ergeben sich – mit zunehmendem Abstand von der Kollastraße – geringere Beurteilungspegel. Hier werden die IGW der 16. BImSchV für Gewerbegebiete und mit zunehmendem Abstand von der Kollastraße auch die SOW gemäß DIN 18005 eingehalten. Aus schalltechnischer Sicht ist an der Kollastraße und der Papenreye eine straßenparallele und soweit wie möglich geschlossene Randbebauung günstig. Damit wird zum einen eine Abschirmwirkung für „in zweiter Reihe“ gelegene Nutzungen erreicht, zum anderen eine lärmabgewandte Gebäudeseite mit erheblich geringerer Lärmbelastung geschaffen.

Soweit schutzbedürftige Räume (z.B. Büros) an dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen zu schützen.

Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume vorrangig an vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind, vgl. § 2 Nr. 9:

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

Abhängig von der Höhe des Beurteilungspegels ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109. Entlang der Kollaustraße und der Papenreye gelten für die lärmzugewandten Gebäudeseiten die Anforderungen der Lärmpegelbereiche V und VI.

5.9.2 Gewerbelärm

Das Plangebiet ist heute bereits erheblichen Lärmimmissionen durch Gewerbelärm ausgesetzt (Vorbelastrung). Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die von den Gewerbeflächen des Plangebiets ausgehenden Schallemissionen so zu begrenzen, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Im ersten Schritt wurden dafür in einem lärmtechnischen Gutachten repräsentative Immissionsorte in der Nachbarschaft des Plangebiets festgelegt.

Das Plangebiet ist im Bereich der Kollaustraße und im Bereich des Vogt-Cordes-Damms heute durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt, d.h. es finden sich neben gewerblichen Nutzungen auch zahlreiche Wohngebäude. Die genannten Bereiche des Plangebiets sind daher hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der dort heute ausgeübten Nutzungen wie ein Mischgebiet (MI) zu beurteilen. Hierauf nimmt die lärmtechnische Untersuchung Rücksicht.

Zusätzlich zu den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets wurde jeweils ein repräsentativer Immissionsort an der Kollaustraße (IO 6) und am Vogt-Cordes-Damm (IO 7) mit dem Schutzanspruch „Mischgebiet“ in die lärmtechnische Berechnung eingestellt. Wenngleich es das Planungsziel ist, für das Plangebiet mittel- bis langfristig eine rein gewerbliche Nutzung zu entwickeln, so muss Berücksichtigung finden, dass auch weiterhin, etwa nach erfolgter Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, in diesen Bereichen des Plangebiets weiterhin Wohnnutzungen vorhanden sein könnten. Die Berechnungen leiten eine Geräuschkontingentierung für den Fall her, dass einzelne Flurstücke durch Gewerbebetriebe genutzt werden, während auf anderen Flurstücken weiterhin Wohngebäude vorhanden sind. In den lärmtechnischen Berechnungen wurde simuliert, dass gewerbliche Nutzungen sehr nahe und im ungünstigsten Fall allseitig an die schützenswerte Bebauung heranrücken.

Die heute bestehende Vorbelastrung durch Gewerbelärm wurde an Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets rechnerisch ermittelt. Es ergibt sich, dass an den Immissionsorten IO 3 (Kollaustraße 173), IO 4 (Kollausstraße 136) und IO 5 (Eichenhag 6) eine weitgehende Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) allein aufgrund der Vorbelastrung erfolgt bzw. am IO 5 eine Überschreitung der zulässigen IRW aufgrund der Vorbelastrung festzustellen ist. Für die Immissionsorte IO 3, IO 4 und IO 5 wurde die rechnerische Vorbelastrung daher nicht übernommen, sondern gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm auf die Berücksichtigung der Vorbelastrung verzichtet, indem in der Emissionskontingentierung die Höhe der Zusatzbelastung so festgelegt wurde, dass sie um 6 dB(A) unterhalb des zulässigen IRW gemäß TA Lärm liegt. Für die Immissionsorte IO 1 (Vogt-Cordes-Damms 3), IO 2 (Kleingärten), IO 6 und IO 7 wurde die ermittelte Vorbelastrung – aufgerundet auf volle dB(A) – in die Emissionskontingentierung übernommen, da sie jeweils noch unter dem maßgeblichen IRW liegt.

Den festgelegten Immissionsorten wurde ein zulässiger Gesamtimmisionswert zugeordnet, der in der Regel mit dem maximal zulässigen Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm übereinstimmt. Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastrung ergibt sich daraus für jeden betrachteten Immissionsort ein Planwert als Zielwert, der nicht überschritten werden darf. Gleichzeitig erfolgt eine Unterteilung des Plangebiets in eine sinnvolle Anzahl von Teilflächen, deren Lage sich an den Flurstücksgrenzen und den benachbarten Nutzungen orientiert.

Auf dieser Grundlage wurden für das Plangebiet die maximal zulässigen Emissionskontingente rechnerisch ermittelt. Die Kontingente werden derart festgelegt, dass eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Einhaltung der Planwerte an den benachbarten Immissionsorten erreicht wird und auch die bestehenden Wohnnutzungen hinreichend für die Fortdauer ihres Bestands gemäß den Vorgaben der TA Lärm geschützt werden. Vgl. § 2 Nr. 7:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L(EK)$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente

Teilfläche	$L(EK)$, Tag	$L(EK)$, Nacht
	dB (A)/m ²	dB (A)/m ²
TF 1	58	42
TF 2	58	43
TF 3	59	44
TF 4	57	42
TF 5	57	42
TF 6	59	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Hamburg). Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) maßgebend.“

Die Kontingentierung definiert für die Nutzungen, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eindeutige Rahmenbedingungen. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch einen Schallsachverständigen nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 für eine Emissionshöhe der Fläche von 1 m über dem Boden.

Die Berechnungen für die mit Emissionskontingenten zu belegenden Teilflächen haben ergeben, dass die Planwerte auf diese Weise an einigen Immissionsorten nicht ausgeschöpft werden. Daher wurden gutachterlicherseits Zusatzkontingente für alle Immissionsorte innerhalb eines festgelegten Richtungssektors ermittelt, die zusätzlich zu den Emissionskontingenten festgesetzt werden, vgl. § 2 Nr. 8:

„Für die in dem im Plan dargestellten Richtungssektor A gelegenen Immissionsorte darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691, vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Hamburg), das Emissionskontingent der einzelnen Teilfläche auf $L(EK) + L(EK,zus)$ erhöht werden. Die Zusatzkontingente $L(EK,zus)$ sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Tabelle 2: Zusatzkontingente für Richtungssektoren

Richtungssektor	Anfang (Winkel in Grad)	Ende (Winkel in Grad)	$L(EK,zus)$, Tag in dB(A)	$L(EK,zus)$, Nacht in dB(A)
A	350	110	5	15

Der Referenzpunkt hat die Koordinaten: $X = 3563320$ $Y = 5942800$ “

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die städtebaulich angestrebte gewerbliche Neuausrichtung des Standorts auch unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzungen grundsätzlich möglich ist.

Durch die festgesetzte Emissionskontingentierung ist gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen durch Gewerbelärm die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet möglich ist, ohne dass die IRW der TA Lärm für Mischgebiete (Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets) bzw. für allgemeine Wohngebiete (Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets) überschritten werden.

Lärmimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen der geplanten Gewerbenutzungen

Die Gewerbeflächen des Plangebiets sollen, mit Ausnahme der Direktanlieger an der Kollaustraße, über die Straßen Vogt-Cordes-Damm und Papenreye erschlossen werden. Die voraussichtlichen planungsinduzierten Mehrverkehre auf dem Vogt-Cordes-Damm zwecks Erschließung der neuen Gewerbeflächen wurden mit Blick auf die lärmbezogenen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnachbarschaft gutachterlich betrachtet und in die planerische Abwägung der Belange (hier insb. das Immissionsschutzinteresse sowie eine nachhaltige, gewerbliche Standortentwicklung) eingestellt.

Bei der Betrachtung der Mehrbelastungen durch gewerbliche Verkehre auf dem Vogt-Cordes-Damm sind als schutzbedürftige Nutzungen die Wohnhäuser an der Nordseite außerhalb des Plangebietes maßgeblich.

Gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind organisatorische Maßnahmen zur Minderung des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück erforderlich, wenn der Beurteilungspegel durch den An- und Abfahrtverkehr um mindestens 3 dB(A) erhöht wird, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Es wurde zunächst gutachterlich abgeschätzt, welche gewerblich bedingte Verkehrszunahme möglich wäre, ohne die genannten Kriterien der TA Lärm zu erfüllen, ab der organisatorische Maßnahmen zur Minderung des An- und Abfahrtverkehrs mit dem Ziel der Immissionsminderung notwendig werden.

Da die konkreten Verkehrszunahmen aufgrund der Angebotsplanung nicht genau bestimmbar sind, ergibt sich methodisch eine Zahlenspanne, innerhalb derer sich die Verkehrszunahmen realitätsnah bewegen. Für den Vogt-Cordes-Damm ergibt sich hier als konservativster Wert maximal 4 zusätzlich zulässige LKW während der Nacht und maximal 40 zusätzliche LKW während des Tages. Je nach unterstellter Entwicklung der Verteilmengen LKW/ PKW und der allgemeinen Verkehrszunahme reichen die möglichen Steigerungswerte hier bis zu rd. dem Dreifachen (bis zu 12 LKW nachts und 187 tags).

Innerhalb dieser Verkehrszunahmen kann von einer Zulässigkeit der Nutzungen ausgegangen werden, ohne dass organisatorische Maßnahmen gemäß TA Lärm zu prüfen wären. Die Beurteilung erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Grundlage des konkret zu beurteilenden Vorhabens.

Im Falle einer Erhöhung der planungsinduzierte Verkehrszunahme in den Bereich, der die Kriterien gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm erfüllt, ist im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahrens nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu prüfen, inwieweit Maßnahmen vorgesehen werden können, die eine möglichst weit gehende Lärminderung des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen erreichen. Hierbei stellt der Normgeber auf organisatorische Maßnahmen ab und meint damit u.a. eine Konzentration des Lieferverkehrs auf bestimmte Zeiten (z.B. keine Fahrten am Sonntag, Feiertag, in den Ruhezeiten etc.), Weisungen an Fahrzeugfahrer, bestimmte Strecken nur mit verminderter Geschwindigkeit zu befahren oder betriebliche Maßnahmen, wie z.B. die Verlegung einer Zufahrt. Derartige Maßnahmen können im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festgeschrieben werden. Welche Maßnahmen im Einzelfall erforderlich und im Rahmen der Verhältnismäßigkeit als angemessen anzusehen sind, hängt von der konkreten betrieblichen und nachbarschaftlichen Situation ab. Es ist jedoch nicht zwingend geboten, durch organisatorische Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu belegen; eine möglichst weitgehende Minderung im Sinne eines planerischen Optimierungsgebots ist jedoch anzustreben.

Somit ist die zum Erreichen des Planungsziels vorgesehene und aus verkehrlicher Sicht gebotene teilweise Erschließung des Plangebietes und einher gehende Anbindung der gewerblichen Verkehre über den Vogt-Cordes-Damm auch unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes planerisch vertretbar und kein grundsätzliches Vollzugshindernis für die Realisierung der Planung erkennbar.

5.10 Oberflächenentwässerung, Wasserflächen

In der Kollaustraße befindet sich ein Regenwassersiel mit einem Mindestdurchmesser DN 600, welches über die Papenreye verläuft und in die Tarpenbek mündet. In das genannte Regenwassersiel entwässern zurzeit die Gebäude entlang der Kollaustraße und der Papenreye.

Die Gebäude am Vogt-Cordes-Damm entwässern in das in selbiger Straße liegende Regenwassersiel DN 300, welches östlich in den Bornweggraben (Gewässer II. Ordnung) mündet. Der von Norden nach Süden verlaufende Bornweggraben ist im Bereich des Plangebiets teils als offener Graben, teils verrohrt ausgebildet. Er ist im Bereich der heutigen Tennisflächen mit Betonrohren DN 500 verrohrt und mündet im Süden des Plangebiets in das Regenwassersiel in der Papenreye ein.

Im weiteren Verlauf des Vogt-Cordes-Damms nördlich des Plangebiets, parallel zum Flughafen-gelände, befindet sich ein Graben zur Entwässerung der Straßenfläche sowie der umliegenden Grün-flächen. Der Straßengraben ist auf einer Länge von ca. 90 m verrohrt und mündet mit einem Rohr DN 300 in den Bornweggraben.

Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft parallel zur heutigen Tennisfläche ein Graben in Rich-tung Norden, der im weiteren Verlauf nach einem ca. 30 m langen verrohrten Abschnitt in den offenen Bereich des Bornweggrabens einmündet. Der Graben hat ebenfalls den Status eines Gewässers II. Ordnung.

Der Baugrund im Plangebiet ist überwiegend durch gemischte Sande und Talsande gekennzeichnet, die wasserdurchlässig sind und im Grundsatz eine Versickerung zulassen. Der mittlere Grundwasser-stand ist für das Bebauungsplan-Gebiet im Geoportal der Metropolregion Hamburg mit 6,0 m üNN angegeben. Die minimale Geländehöhen für das Bebauungsplan-Gebiet sind mit 8,70 m üNN angegeben. Dies bedeutet, dass der Grundwasserabstand > 1,0 m ist und eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Eine Versickerung ist auf den Altlastflächen hingegen nicht möglich.

Es ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 geplant. Die bereits bebauten Flächen entlang der Straßen Kollaustraße, Papenreye und Vogt-Cordes-Damm können bei einer Neubebau-ung zunächst weiter in die Regensiele in der Kollaustraße und Papenreye einleiten. Die Einleitmengen sind mit der Hamburger Stadtentwässerung abzustimmen.

Lediglich im Vogt-Cordes-Damm ist auf Grund des nur als Straßenentwässerungsleitung ausgelegten Regensiels eine Versickerung oder Rückhaltung auf den Grundstücken vorzusehen. Da aus Kapazitätsgründen keine zusätzlichen Einleitungen aus dem Plangebiet in das vorhandene Regenwassersiel möglich sind, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Auf den Altlastenflächen ist eine Versickerung nicht möglich.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird für das geplante Gewerbegebiet die Schaffung zusätzlicher Rückhaltevolumen erforderlich. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann je nach Verfüg-barkeit der Flächen auf den Grundstücken offen als Graben oder geschlossen als unterirdisches Becken oder Rigole konzipiert werden. Eine Rückhaltung kann entweder auf den Grundstücken erfolgen oder über eine zentrale Entwässerung mittels eines Regenrückhaltebeckens am südöstlichen Rand des Plangebiets.

Die dem Entwässerungskonzept zu Grunde liegende Einleitmenge wurde mit HSE und der zuständigen Wasserbehörde des Bezirksamtes Eimsbüttel abgestimmt und entspricht aus Sicht der zuständigen Wasserbehörde den notwendigen Anforderungen für eine Einleitung in die Tarpenbek. Die angesetzte Einleitmenge entspricht dem Bestand und ist mit einer Abflussspende von rund 9 l/s*ha bezogen auf den zugrunde liegenden Bemessungsregen für das Plangebiet sehr gering. Damit muss im Plangebiet durch die vorgesehene höhere Versiegelung Rückhaltevolumen geschaffen werden und es wird für eine ausreichende Drosselung des Abflusses in die Tarpenbek gesorgt.

Der Abfluss des Bornweggrabens in das Regensiel in der Papenreye ist auf 120 l/s zu begrenzen (bezogen auf das 2 jährliche Regenereignis, $n=0,5$). Der Abflussbeiwert des geplanten Gewerbegebiets ist auf $y = 0,6$ zu reduzieren, indem Gründächer und wasserdurchlässige Pflasterungen festgeschrieben werden. Soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen. Dadurch wird auch eine positive Grundwasserneubildung gefördert und der benötigte Rückhalteraum verkleinert.

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Versickerung ist im Plangebiet durch eine ehemalige Hausmülldeponie und die Untergrundverhältnisse nur auf kleinen Teilflächen möglich. Mit dem Bornweggraben ist ein Gewässer II. Ordnung im Plangebiet als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes vorhanden und ermöglicht eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes. Der östlich im Plangebiet verlaufende, heute verrohrte Bornweggraben könnte im Bereich des Flurstücks 8164 mittelfristig wieder geöffnet werden. Die für diese Maßnahmen vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan gesichert, indem sie als nicht-überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf diesen Flächen unzulässig sind. Damit ist bei einer Sanierung der Verrohrung die Öffnung des Gewässers II. Ordnung grundsätzlich möglich. Dies entspricht den gesetzlichen Grundsätzen zum Gewässerschutz und -entwicklung sowie dem Beschluss der Bezirksversammlung, Flächen für die Öffnung von Gewässerverrohrungen zu sichern. Bei einer Öffnung des Bornweggrabens würde das tiefliegende Rohr verdämmert und das im Norden des Plangebietes vorhandene flache Grabenprofil im neu profilierten Grabenverlauf weitergeführt werden. Die Höhendifferenz zum R-Siel würde erst bei der Einmündung in das Siel durch einen Absturz überwunden werden, so dass kein tiefer Geländeeinschnitt in das Gelände entsteht. Wird der belastete Boden im Bereich der Hausmülldeponie nicht saniert, ist eine Abdichtung des Grabenprofils notwendig um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen.

Bei der Leitung in der Straße Papenreye handelt es sich um ein R-Siel und nicht um eine Straßenentwässerungsleitung. Damit ist die Einleitung von nicht nachteilig verändertem Oberflächenwasser über den Bornweggraben in das R-Siel zulässig. Es handelt sich nicht um eine unzulässige Vermischung. In das R-Siel Papenreye wird im Altbestand auch das Oberflächenwasser der Straßen Kollaustraße und Papenreye ohne Vorreinigung eingeleitet, was nicht mehr dem Stand der Technik und den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Es ist Aufgabe des Straßenbaulastträgers als Verursacher die Einhaltung der gesetzlichen Mindeststandards sicherzustellen.

Durch den vorgesehenen Ausbau der Straßen im Plangebiet muss die Straßenentwässerung an den aktuellen Stand der Technik angepasst und eine Reinigungsanlage gebaut werden, um die aktuellen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Vom Straßenbaulastträger muss geprüft werden, ob hierfür zusätzlich weitere Flächen im Plangebiet benötigt werden oder die Vorreinigung innerhalb der Straßenverkehrsfläche realisiert werden kann.

5.11 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzentwässerung kann ohne weitere Sielbaumaßnahmen an das Schmutzwassersiel in der Papenreye angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist in einer möglichen internen Erschließungsstraße des Gewerbegebiets ein Schmutzwassersiel herzustellen.

5.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist Teil des 2. Grünen Rings im Freiraumverbundsystem, der von den Kleingärten am Flughafen in westlicher Richtung über den Vogt-Cordes-Damm zum Niendorfer Gehege verläuft. Das Erscheinungsbild am Vogt-Cordes-Damm ist durch eine kleinteilige Bebauung mit unterschiedlich stark durchgrüntem Gärten geprägt. Da im Zuge der geplanten Gewerbeflächenentwicklung am Standort auch eine Veränderung des Stadt- und Landschaftsbilds zu erwarten ist, stellt sich die Aufgabe, besondere Qualitätsanforderungen an die zukünftige Gestaltung dieses Abschnittes des 2. Grünen Rings zu formulieren.

Aufgrund der Überplanung des geschützten Biotops im B-Plangebiet ist der Nachweis einer Ersatzfläche erforderlich. Auf den Flächen eines ehemaligen Betriebshofes am Lokstedter Holt kann die ersatzweise Wiederherstellung eines Sumpfwalds mit einer Flächengröße von 2.000 m² sichergestellt werden (vgl. Anlage 1). Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach Maßgabe des § 30 BNatSchG wird die Sicherstellung und Durchführung der Zielentwicklungsmaßnahmen gesichert.

Im Bebauungsplan wird die Ausgleichsfläche zugeordnet und gesichert:

Vgl. § 2 Nr. 20: *"Für Ausgleichsmaßnahmen werden den als Gewerbegebiet festgesetzten Flurstücken 3288 und 9456 die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flurstücke 11252, 10726 (teilweise) und 3469 (teilweise) der Gemarkung Niendorf zugeordnet."*

5.12.1 Baumschutz

Für eine Vielzahl von Bäumen gelten die Schutzbestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung.

Einzelne, aus Gründen des Artenschutzes besonders wertvolle und das Landschaftsbild prägende Bäume werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert.

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze bei Abgang neue Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernehmen. Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt des wertvollen Gehölzbestands.

Vgl. § 2 Nr. 15: *"Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig."*

Der Wurzelraum erhaltenswerter Gehölze wird, im Kronenbereich des jeweiligen Baums, gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzung oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabung geschützt. Sie sichert den dauerhaften Erhalt des festgesetzten zu erhaltenden Gehölzbestands im Gewerbegebiet.

5.12.2 Begrünungsmaßnahmen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage sollen großkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Vgl. § 2 Nr. 13: *"Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen."*

Vgl. § 2 Nr. 14: *"Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen."*

Mit der getroffenen Regelung soll eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen tragen dazu bei, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen entstehen. Die Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m erreichen. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

5.12.3 Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz

Im Gewerbegebiet sind Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen, vgl. § 2 Nr. 18:

„Im Gewerbegebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen die Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen.“

Werden Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begründenden Flächen hergestellt, sind diese in begrünungsfähigem Aufbau, z.B. als Schotterrasen, anzulegen, um so eine landschaftsgerechte Einbindung zu gewährleisten.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen sollte darüber hinaus für Brauchwasserzwecke genutzt werden. Durch entsprechende Einsparungen beim Trinkwasserverbrauch kann die Grundwasserförderung reduziert und hierdurch ein Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden. Gleichzeitig wird der Anteil zu entsorgenden Oberflächenwassers von Dachflächen reduziert.

Für das Plangebiet wird ein Mindestanteil ökologisch wirksamen und strukturreichen Grün- und Gehölzvolumens, das Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bietet, festgesetzt, vgl. § 2 Nr. 12:

„In den Gewerbegebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v.H. betragen. Mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der mit „(A)“ bezeichnete Vorgartenbereich entlang der Straße Vogt-Cordes-Damm ist mindestens zu 50 v.H. als Vegetationsfläche anzulegen. Der mit „(B)“ bezeichnete Vorgartenbereich entlang der Kollaustraße ist mindestens zu 30 v.H. als Vegetationsfläche anzulegen. Für die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen können auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen ausnahmsweise auch geringere Anteile an Vegetationsfläche zugelassen werden.“

Über die Festsetzung der maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird bereits festgelegt, dass nur 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

Mit der Festsetzung, dass mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücke begrünt werden müssen, soll dafür Sorge getragen werden, dass unbebaute Flächen nicht brachliegen, sondern durch Begrünung (Rasen o.Ä.) und Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) als Vegetationsflächen angelegt werden. Durch eine Begrünung werden die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflusst, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt und der Wasserabfluss verzögert wird. Strukturbildende Anpflanzungen bereichern das Erscheinungsbild des Baugebiets und verbessern die Einbindung in das Umfeld. Die Festsetzung eines Grundstücksanteils ohne konkrete räumliche Fixierung ermöglicht eine flexible Umsetzung der Durchgrünung in der Objektplanung.

Die Festsetzung eines erhöhten Grünanteils entlang der Straßen Kollaustraße und Vogt-Cordes-Damm erfolgt zur Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes und der Gestaltqualität des 2. Grünen Rings.

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vegetationsbedingte Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser und damit zu einer Entspannung der Oberflächenentwässerung.

Eine Dachbegrünung ist darüber hinaus aus Gründen der Teilkompensation der zunehmenden Versiegelung (GRZ 0,8) zur Wiederherstellung wirksamer Bodenfunktionen geboten; sie stellt eine wesentliche grünordnerische Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Störung der Funktionen von Natur und Landschaft dar. Bei gewerblichen Gebäuden ist die Notwendigkeit gegeben, technische Dachaufbauten, beispielsweise für Be- und Entlüftungseinrichtungen, zu errichten. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass notwendige Flächen zur Aufnahme dieser Aufbauten von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung nicht zu mindern, wird festgesetzt, dass Dachaufbauten nur maximal 50 % der Dachfläche einnehmen dürfen.

Vgl. § 2 Nr. 16: *„In den Gewerbegebieten sind Dächer, die größer als 100 m² sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten bis maximal 50 v.H. der Dachfläche.“*

Um eine flächenhafte Umsetzung der Dachbegrünung im Plangebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad herzustellen sind, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung:

„In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad zulässig.“

Diese Festsetzung trägt zur Entwicklung einer einheitlichen Dachlandschaft und zu einer Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei.

Um gegenüber den an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenflächen und dem 2. Grünen Ring den Eindruck einer zu massiven oder gestalterisch zu einförmigen Bebauung, die sich in einem Gewerbegebiet darstellen könnte, abzumildern, wird festgesetzt, dass die zu diesen Flächen orientierten Fassaden zu begrünen sind, vgl. § 2 Nr. 17:

„Auf den Flurstücken 4245, 4246, 3302, 4411, 9456, 3304, 3305, 3307 der Gemarkung Niendorf sind die zur Straße Vogt-Cordes-Damm ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Auf den Flurstücken 3308, 8164 sind die zur Straße Vogt-Cordes-Damm sowie die zu den Dauerkleingärten auf den Flurstücken 12107, 12108, 12195, 10802 ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“

Berankungen bieten Sekundär-Habitate, die insbesondere im dichtbesiedelten Stadtgebiet zunehmend von störungsunempfindlichen Singvogelarten wie z.B. Heckenbraunelle, Zaunkönig und Zilpzalp als Nist-, Nahrungs- und Ruheplätze angenommen werden.

5.13 Artenschutz

Vgl. § 2 Nr. 19: *„Bei Neubauten ist an den nach Süden und Osten ausgerichteten Außenwänden je 15 m Wandlänge mindestens eine künstliche Höhle für Fledermausarten an geeigneten Stellen anzubringen und zu unterhalten.“*

Die Installation von künstlichen Fledermausquartieren verbessert die Lebensraumqualität für die streng geschützten Arten. Der Bezirk Eimsbüttel hat als Beitrag zur UN Convention on Biological Diversity die Verpflichtung zur Förderung von Fledermäusen übernommen. Die Maßnahme ist mit vertretbarem Aufwand umzusetzen. Falls es durch den Abriß des Gebäudes auf dem Flurstück 9456, Vogt-Cordes-Damm Nr. 10 zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse kommen sollte, müssen außerdem dafür Ersatzquartiere bereitgestellt werden. Durch die Bereitstellung von neuen Quartieren für Fledermäuse können die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleiben.

5.14 Altlasten

Die beiden Altlasten (vgl. 3.2.6, 4.2.4) werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Kennzeichnung umfasst die eigentlichen Altlasten und schließt auch eine 20 m breite Gaswanderungszone (Sicherheitszone) mit ein.

Sie stehen einer baulichen Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Um Gefahren, die sich aus der Ansammlung von Bodengasen ergeben könnten, zu vermeiden, sind für Gebäude bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese Maßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten bestehen im Wesentlichen aus:

- einer Sand-/ Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes sowie einer bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Ableitung von evtl. anstehenden Gasen,
- gasdichten Abdichtungen aller unterirdischen Leitungsdurchführungen,
- Ausschluss von gefangenen Räumen unterhalb der Sohlen zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit.

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der zuständigen Behörde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit dem Bauherrn an die Bauausführungen angepasst. Um eine Berücksichtigung dieser Maßnahmen bei Neubauvorhaben sicherzustellen wird eine entsprechende Festsetzung in die Verordnung aufgenommen, vgl. § 2 Nr. 10:

„Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.“

Bei Bauvorhaben ist zudem mit Entsorgungsmehrkosten durch belastetes Bodenmaterial zu rechnen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

In den als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" im Bebauungsplane gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für zukünftige bauliche und sonstige Nutzungen unzweckmäßig gestaltet und können, soweit eine Regelung im freiwilligen Verfahren nicht zu erwarten ist, in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches neu geordnet werden.

Das Bezirksamt bereitet die Antragstellung für eine Genehmigung zur Beseitigung des geschützten Biotops bei der zuständigen Naturschutzbehörde vor. Auf Grund der isolierten Lage und der vorgesehenen Ersatzmaßnahme ist eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

7. Aufhebung bestehender Pläne

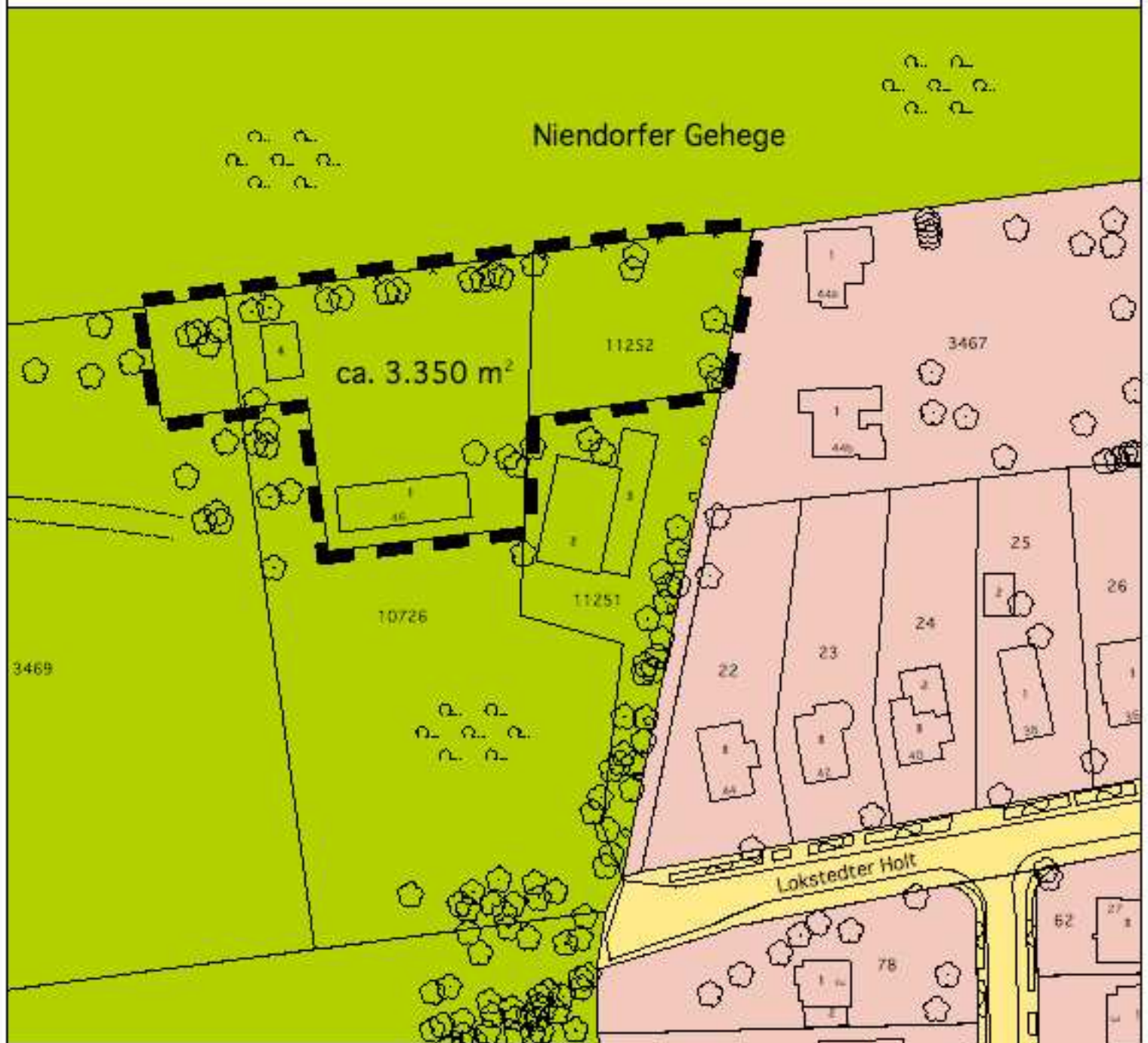
Für das Plangebiet werden der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 14. Januar 1955, der Teilbebauungsplan 5, festgestellt am 21. Februar 1950, der Teilbebauungsplan 356, festgestellt am 07. Oktober 1955, der Teilbebauungsplan 356-1 vom 20. Juni 1961 und der Bebauungsplan Niendorf 3 vom 03. Mai 1978 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 78.500 m² groß. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flurstücke umfassen etwa 15.350 m² (davon neu ca. 3.620 m²).

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten durch den Erwerb von Straßenverkehrsflächen und durch Straßenbaumaßnahmen.

Bebauungsplan Niendorf 90 - Ersatzfläche für Biotopbeseitigung



Übersichtsplan

