

Begründung
zum Bebauungsplan Stellingen 49
vom 03. September 1998

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 5/93 vom 24. Juni 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 1345) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. September 1994 und 16. September 1997 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 2293 und 1997 Seite 2211) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Das Bebauungsplangebiet Stellingen 49 befindet sich in verkehrsgünstiger und zugleich verkehrsbelasteter Lage durch die Bundesautobahn und die Kieler Straße sowie die Einflugschneise zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel.

Direkt östlich der Bundesautobahn A 7 ist nach bisher geltendem Planungsrecht für eine unbebaute Fläche reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung ist aufgrund der starken Immissionsbelastung, die nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten (Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse) eine Wohnbebauung nicht zuläßt, nicht mehr aufrechtzuerhalten. Es ist deshalb vorgesehen, hier eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln, die zum einen weniger immissionsempfindlich ist und zum anderen von der verkehrsgünstigen Lage des Grundstücks profitieren kann.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner einundzwanzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Kieler Straße und entlang der Bundesautobahn A 7 in ca. 100 m Tiefe gemischte Baufläche sowie östlich angrenzend Wohnbaufläche dar. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist die Kieler Straße als Hauptverkehrsstraße und entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Bundesautobahn A 7 mit Anschlußstelle hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Kieler Straße und entlang der Bundesautobahn A 7 in ca. 100 m Tiefe verdichteten Stadtraum und Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar. Östlich angrenzend ist gartenbezogenes Wohnen dargestellt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die Bundesautobahn A 7 dargestellt.

Die Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplans weicht von der Darstellung im Landschaftsprogramm ab; hier wird eine Anpassung des Landschaftsprogramms erforderlich.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

- Der Bebauungsplan Stellingen 12 vom 23. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 114) weist für den größten Teil des Plangebiets reines Wohngebiet aus. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist zwischen Kieler Straße, Bundesautobahn, Pelikanstieg und Birkhahnweg Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vier am Pelikanstieg zwischen Birkhahnweg und Rebhuhnstieg gelegenen Flurstücke sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem wird die Bundesautobahn A 7 ausgewiesen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende alllastverdächtige Flächen:
Auf dem Flurstück 4237 der Gemarkung Stellingen besteht eine mit Mutterboden aufgefüllte Hausmülldeponie. Der Verdacht einer Altlast hat sich jedoch durch konkrete Baumaßnahmen anlässlich des Tiefbaus des Theodor-Schäfer-Damms nicht bestätigt.
Auf dem Flurstück 4194 wurden 1991 punktuelle Untergrundverunreinigungen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle festgestellt. Ein Teil wurde im Zuge des Neubaus des Bürogebäudes saniert. Der übrige Bereich wird zwar als nicht sanierungsbedürftig angesehen, aber dennoch voraussichtlich in das Altlasthinweiskataster eingetragen. Sollten während der Bauarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (Verfärbung, Geruch, Beimengungen), ist das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamts Eimsbüttel zu benachrichtigen. Der Baubeginn ist vorab ebenfalls dieser Dienststelle anzuzeigen.
Der nördliche Autobahnabschnitt liegt auf einer Verdachtsfläche der Kategorie C. Im Bereich dieser Fläche dürfen Erdarbeiten nur nach Durchführung von Untersuchungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst der Baubehörde vorgenommen werden.
- Die Nordseite des Plangebiets wird von der Fluglärmschutzzone 2 berührt. Der übrige Bereich befindet sich in der Fluglärmschutzzone 3. Das Plangebiet liegt in der Einflugschneise zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

- Das Plangebiet liegt im Bereich des geplanten Wasserschutzgebiets Stellingen.
- Der Programmplan Stellingen in der abgestimmten Fassung vom Februar 1978 stellt überwiegend für das Plangebiet reines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 mit einem Untersuchungsbereich entlang der Bundesautobahn A 7 sowie nördlich des Pelikanstiegs allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 dar. Im Eckbereich Bundesautobahn, Kieler Straße, Pelikanstieg ist Gewerbegebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 1,5 dargestellt.

3.3 Angaben zum Bestand

An der Autobahnausfahrt Stellingen zwischen Kieler Straße und Birkhahnweg (Flurstück 4194) befindet sich der Neubau eines drei- bis siebengeschossigen Bürogebäudes. Nördlich angrenzend, unmittelbar östlich der Autobahn, liegt eine ca. 2 ha große Fläche, die mit kleinen Birken und Eichen sowie Buschwerk bestanden ist.

Entlang des Pelikanstiegs herrscht Wohnnutzung in Ein- und Mehrfamilienhäusern vor, allerdings unterbrochen durch Geschäfts- und Büronutzung (im Gebäude Pelikanstieg 11 befindet sich neben Wohn- auch Büronutzung).

Das übrige Plangebiet ist durch reine Wohnbebauung gekennzeichnet. Eine Einfamilienhausbebauung überwiegt. In neuerer Zeit ist die Tendenz zu einer baulichen Verdichtung zu beobachten. Neubauten entstehen vorrangig als Reihen-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet ist überwiegend gekennzeichnet durch eine offene Bebauung mit Hausgärten. Lediglich zwischen Wördemanns Weg und Pinguinweg (Flurstücke 3840 und 3841) befindet sich ein Grundstück mit Hauszeilen, die umgeben sind von einer intensiv gepflegten Grünfläche mit Spielplatz.

Die tiefen Grundstücke Wördemanns Weg 48, 52 und 54 (Flurstücke 52, 55 und 2056) weisen alten Obstbaumbestand auf.

Der Wandel, der sich in den letzten Jahren in der Bebauung vollzogen hat, ein Abriß alter Substanz verbunden mit einer Verdichtung in der Neubebauung, wird auch in der Gartennutzung und -gestaltung sichtbar: Nutzgärten mit Gemüse, Obstbäumen und Kleintierhaltung sind nur noch vereinzelt vorhanden und meist einer Freizeitanlage mit Anlage großer Rasenflächen gewichen. Auffallend sind in den Wohngebieten die zahlreichen alten Birken. So stehen etwa auf den Flurstücken 664, 686, 3647 und 2232 gesunde Exemplare, die in besonderer Weise das Stadtbild prägen.

Zwischen Flamingoweg und Theodor-Schäfer-Damm hat sich eine Ruderalfläche mit Bauaufwuchs entwickelt. Zwischen Birke, Weide, Traubenkirsche, Rot- und Weißdorn, Ahorn und Eiche wachsen Holunder und Brombeere, Brennessel, Goldrute und Giersch. Verschiedentlich wurden Bauschutt und Gartenabfälle abgelagert.

Auf der Kerngebietsfläche befindet sich ein neueres Verwaltungsgebäude mit Parkplatz und Tiefgarage. Die Außenanlagen mit Gehölz- und Staudenpflanzungen und einer naturnah angelegten Oberflächenentwässerung durchgrünen das Grundstück.

Auf dem Flurstück 3840 (Pinguinweg 19) befindet sich eine HEW-Netzstation.

Eine Druckleitung für Schmutzwasser mit übergeordneter Funktion verläuft durch das Plangebiet.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Die ein- und zweigeschossige Wohnbebauung am Wördemanns Weg, Flamingoweg, Pinguinweg, Birkhahnweg und Rebhuhnstieg wird überwiegend bestandsgemäß mit Verdichtungsmöglichkeiten als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bereich nördlich des Pinguinwegs ist für die vorhandene Bebauung eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. In zwei Teilbereichen ist auf den Flurstücken 4183, 52, 53, 55, 2056 und 499 sowie 501 in einer Bautiefe von 15 m bzw. 12 m eine zweite Bebauungsmöglichkeit eröffnet worden. Hierfür wurde eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig, da aufgrund der Fluglärmbelastung die Zahl der neuen Wohneinheiten möglichst gering bleiben soll.

Vor der Realisierung der rückwärtigen Bebauung auf dem Flurstück 2056 innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche ist aufgrund der vorhandenen Grunddienstbarkeit für die bestehende Druckleitung für Schmutzwasser eine Abstimmung mit der Hamburger Stadtentwässerung erforderlich. Die Leitung ist als vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet.

Im Wohngebiet zwischen Flamingoweg und Birkhahnweg ist dem Bestand entsprechend eingeschossige, offene Bauweise ausgewiesen.

Östlich des Birkhahnwegs wird ebenfalls durch die Baugrenzen und die festgesetzte eingeschossige offene Bauweise der Bestand festgesetzt. Auf sechs relativ großen Grundstücken (675, 3636, 3742, 669, 666 und 2232) wird darüber hinaus in einer Bautiefe von 10 m bzw. 12 m und 15 m die Möglichkeit gegeben, die rückwärtigen Grundstücksteile zu bebauen. Auch hier sind unter dem Gesichtspunkt der Fluglärmbelastung nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig.

Westlich des Birkhahnwegs sind für die relativ großen Flurstücke 686, 3651, 3005 und 3653 mit einer Bautiefe von 18 m Anbaumöglichkeiten gegeben; der auf dem Flurstück 3005 erfolgte Anbau wird hierdurch bestandsgemäß ausgewiesen.

Im gesamten reinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Im Hinblick auf die Fluglärmbelastung, die nur eine maßvolle Verdichtung zuläßt, wurde die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), nicht ausgeschöpft.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Süden des Plangebiets ist für vier Flurstücke (Flurstücke 671, 672, 675 und 3816) am Pelikanstieg allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht neben dem Wohnen unter anderem auch nichtstörende gewerbliche Nutzung (z.B. kleinere Läden und Restaurants), die sich an dieser Straße mit der Nähe zur Kieler Straße und dem Umfeld der Gewerbe-, Geschäfts- und Büronutzung am Pelikanstieg und am Stellingener Steindamm (außerhalb des Plangebiets) ansiedeln kann. Auf dem Flurstück 672 besteht bereits ein mit Wohnungen und Büros gemischt genutztes Gebäude. Die dort existierenden gewerblichen Nutzungen sind in diesem Wohnumfeld verträglich und genießen Bestandsschutz. Von einer bestandsgemäßen Festsetzung wurde abgesehen, da der Wohnnutzung der Vorrang gegeben werden soll.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine zweigeschossige, offene Bauweise in einer Bautiefe von 16 m bzw. 18 m festgesetzt, die damit dem Bestand entspricht und z.T. (für das Flurstück 671) noch eine stärkere bauliche Ausnutzung zuläßt. Die Grundflächenzahl ist ebenso wie im reinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt und liegt damit ebenfalls unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die vorhandene Fluglärmbelastung läßt auch hier nur maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten der Wohnnutzung zu.

4.3 Kerngebiet

Im südlichen Bereich des Plangebiets, begrenzt durch Kieler Straße und Bundesautobahn, ist entsprechend dem vorhandenen drei- bis siebengeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude Kerngebiet ausgewiesen. Der Baukörper ist nach Norden und Osten bis auf zwei bzw. drei Vollgeschosse zum angrenzenden Wohngebiet hin abgestaffelt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,7, die Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird damit nicht ausgeschöpft, weil das Maß der Nutzung mit der Nähe zum Wohngebiet verträglich sein soll.

4.4 Gewerbegebiet

Für das schmale Flurstück 4237 östlich des Theodor-Schäfer-Damms ist Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Für dieses Grundstück war bisher reines Wohngebiet im geltenden Bebauungsplan Stellingen 12 ausgewiesen. Diese Ausweisung ist aufgrund der starken Immissionsbelastung, die nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten (Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse) eine Wohnbebauung nicht zuläßt, nicht mehr aufrechtzuerhalten. Es ist deshalb vorgesehen, hier eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln, die zum einen weniger immissionsempfindlich ist und zum anderen von der verkehrsgünstigen Lage des Grundstücks profitieren kann.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschoßflächenzahl mit 1,2 ausgewiesen. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird nicht ausgeschöpft, damit sich die gewerbliche Bebauung in ihrer Dichte der Nachbarschaft zur Wohnbebauung anpaßt und die Ausnutzung im südlich gelegenen Kerngebiet nicht übersteigt.

In einem Streifen entlang der westlichen und nördlichen Flurstücksgrenze ist eine Gebäudehöhe von mindestens 12 m und maximal 14 m über Gelände festgesetzt. Hiermit ist beabsichtigt, daß eine Neubebauung als geschlossener Gebäuderiegel im Westen des Grundstücks entsteht, der die östlich angrenzende Wohnbebauung zudem vor dem Lärm der Bundesautobahn schützt.

Für den übrigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudehöhe von 6 m über Gelände festgesetzt, so daß hinter der geschlossenen Gebäudewand im Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung niedrigere Anbauten entstehen. Außerdem ist hier als optische Abschirmung zum Wohngebiet ein Anpflanzgebot festgesetzt.

Die neue gewerbliche Nutzung soll insbesondere keine neuen Belastungen für die Anwohner hervorrufen:

- Zum Schutz vor schädlichen Immissionen aus dem Gewerbegebiet werden durch § 2 Nummer 1 Satz 1 luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen, um zu verhindern, daß sich weitere Belastungen für die angrenzenden, bereits stark lärmbelasteten (Bundesautobahn, Fluglärm) Wohngebiete ergeben. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
- Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und -plätze) sind nach § 2 Nummer 1 Satz 2 unzulässig, da sich durch den Gewerbeverkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen, für die angrenzenden Wohngebiete ergeben würden.

In § 2 Nummer 1 Satz 2 werden außerdem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aufgrund der Lagegunst ist dieses Gebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel sehr attraktiv. Auf der anderen Seite besteht gerade im Nordwesten Hamburgs ein Mangel an Flächen für produzierendes Gewerbe. Um für das Gewerbegebiet die angestrebte Nutzungsmischung aus Büros, Handwerks- und sonstigen nicht störenden, produzierenden Gewerbebetrieben zu sichern, ist es geboten, Einzelhandel auszuschließen. Zudem würde bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben die Entwicklung des Stellingener Zentrums an dem nur etwa 1,5 km entfernt liegenden Kreuzungsbereich Kieler Straße / Volksparkstraße gestört werden. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“. Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstünde. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll auch eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer nachteiligen unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde.

Für die im Gewerbegebiet notwendigen Stellplätze ist in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Ebenerdige Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr können zugelassen werden. Diese Festsetzung soll verhindern, daß hinter dem Gebäuderiegel in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung größere Stellplatzanlagen mit der daraus resultierenden Beeinträchtigung des Wohngebiets durch an- und abfahrenden Verkehr entstehen. Zur Erleichterung für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr, insbesondere für Lastkraftwagen, die be- und entladen werden, können hierfür auch offene Stellplätze zugelassen werden.

4.5 Straßenverkehrsflächen / festgestellte Bundesfernstraße

Im westlichen Plangebiet ist die Bundesautobahn A 7 mit der Anschlußstelle Hamburg-Stellingen als festgestellte Bundesfernstraße (festgesetzt durch Teilbebauungsplan 811 und erneut durch den Bebauungsplan Stellingen 12) nachrichtlich übernommen. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden über die Kieler Straße und den Pelikanstieg bzw. im Norden über den Wördemanns Weg.

Die Wohngebiete werden vom Wördemanns Weg, vom Flamingoweg, vom Pinguinweg, vom Birkhahnweg, vom Rebhuhnstieg und vom Pelikanstieg aus erschlossen. Wie der Flamingoweg endet auch der Birkhahnweg im Süden in einer Kehre, hier vor allem, um Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden. Südlich der Kehre soll der Birkhahnweg lediglich für den östlichen Anlieger befahrbar sein.

Das Gewerbegebiet ist über den Theodor-Schäfer-Damm vom Wördemanns Weg aus erschlossen. Dementsprechend sind für das Gewerbegebiet Gehwegüberfahrten vom Flamingoweg aus nicht zugelassen. Durch die alleinige Erschließung über den Theodor-Schäfer-Damm wird sichergestellt, daß die Anliegerstraßen im Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Kfz-Verkehr zum Gewerbegebiet belastet werden.

Für den Wördemanns Weg wird im Bereich des Gewerbegebiets eine neue Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen, teilweise mit einer Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Gewerbegebiets. Die neue Straßenbegrenzungslinie ergibt sich aus dem Ergebnis einer 1996 durchgeführten Verkehrsuntersuchung für die Anbindung des Gewerbegebiets Theodor-Schäfer-Damm an den Wördemanns Weg. Es ist ein Ausbau des Knotens Wördemanns Weg / Theodor-Schäfer-Damm / Imbekstieg vorgesehen, und zwar mit Lichtsignalregelung, Linksabbiegestreifen im Wördemanns Weg mit Fahrtrichtung Theodor-Schäfer-Damm und Mittelinsel im westlichen Einfahrbereich des Knotens.

Das Kerngebiet ist für den Hauptanteil des an- und abfahrenden Kfz-Verkehrs ebenfalls vom Theodor-Schäfer-Damm aus erschlossen, bei dem im Planbild ausgewiesenen „Anschluß der Grundstücke“ vom Pelikanstieg aus handelt es sich lediglich um eine Feuerwehrezufahrt zum Flurstück 4194. Mit Ausnahme dieser Zufahrt am Pelikanstieg sind für das Kerngebiet Gehwegüberfahrten von der Kieler Straße, vom Pelikanstieg und vom Birkhahnweg aus nicht zugelassen. Zum einen ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Kieler Straße eine Einfädung des an- und abfahrenden Verkehrs von der Kieler Straße aus nicht möglich und zum anderen soll das angrenzende Wohngebiet nicht durch an- und abfahrenden Verkehr im Birkhahnweg belastet werden.

Werbeanlagen im Kerngebiet und im Gewerbegebiet, die nach ihrer Richtung, Größe und Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Werbeanlagen gefährden die Sicherheit des Verkehrs. Sie sind daher nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492) unzulässig. § 2 Nummer 5 stellt dies im Hinblick auf evtl. Anträge auf Genehmigung von Werbeanlagen im Gewerbegebiet und Kerngebiet klar.

Nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 19. April 1994 mit der Änderung vom 18. Juni 1997 (Bundesgesetzblatt 1994 I Seite 855, 1997 I Seite 1452) ist parallel zur Bundesautobahn ein von baulichen Anlagen und Werbeanlagen freizuhaltender Schutzstreifen von 40 m zu sichern. Dies wird durch die Ausweisungen des Bebauungsplans beachtet.

Im Rahmen der nachträglichen Lärmvorsorge ist östlich und westlich entlang der Bundesautobahn A 7 von der Anschlußstelle Hamburg-Stellingen bis zum Wördemanns Weg eine Lärmschutzanlage geplant, die in einem Plangenehmigungsverfahren nach § 17 Absatz 1 a Bundesfernstraßengesetz gesichert wurde.

4.6 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch die Bundesautobahn und die Kieler Straße mit jeweils sehr hohem Verkehrsaufkommen stark lärmvorbelastet.

Im Rahmen der nachträglichen Lärmabschirmung an der Bundesautobahn A 7 wurde für den Bereich zwischen Wördemanns Weg und der Anschlußstelle Hamburg-Stellingen aktiver Lärmschutz durch Plangenehmigung am 7. Februar 1997 gesichert.

Entlang der Autobahn ist im nördlichen Bereich (entlang des Theodor-Schäfer-Damms) eine Kombination aus einem 2 m hohen (über Oberkante BAB-Böschung) Lärmschutzwall und darauf einer 4 m hohen absorbierenden Lärmschutzwand geplant, so daß insgesamt eine 6 m hohe (über Oberkante BAB-Böschung) und rund 270 m lange Lärmschutzanlage entsteht. Nach Süden wird die Wall- / Wand-Kombination als 6 m hohe (über Oberkante BAB-Böschung) absorbierende Lärmschutzwand mit rund 170 m Länge fortgeführt.

Der aktive Lärmschutz auf der Fläche der festgestellten Bundesfernstraße soll durch passive Lärmschutzmaßnahmen, auch im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die Kieler Straße, ergänzt werden, um die Wirksamkeit zu erhöhen. Deshalb wird in § 2 Nummer 4 festgesetzt, daß entlang der Bundesautobahn im Gewerbegebiet und im Kerngebiet die Aufenthaltsräume sowie im reinen Wohngebiet westlich des Birkhahnwegs die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausrei-

chender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - "Schallschutz" - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Die vorgesehene Bebauung des Gewerbegebiets soll als geschlossener Gebäuderiegel über die geplante Lärmschutzanlage an der Autobahn hinaus einen zusätzlichen Lärmschutz für die östlich des Flamingowegs gelegene Wohnbebauung erzielen. Zugleich sollen durch den Neubau keine Schallreflexionen hervorgerufen werden, die die Wohnbebauung westlich der Autobahn belasten und dem hier vorgesehenen Lärmschutz entgegenwirken würden. Deshalb soll die autobahnseitige Fassade der 12 m bis 14 m hohen Randbebauung im Gewerbegebiet nur in Bauweisen erstellt werden, die keine wahrnehmbaren Schallreflexionen für die Wohnbebauung auf der anderen Seite der Bundesautobahn hervorrufen. Dies ist im Rahmen der Grundstücksvergabe und im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Das Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) in den Lärmschutzzonen 2 und 3, die entsprechend nachrichtlich übernommen werden. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vergleiche hierzu §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282), zuletzt geändert am 25. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2106, 2108), sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903). Hier gelten erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für Aufenthaltsräume von Wohngebäuden.

Das Plangebiet liegt insgesamt im Bereich 2 des am 1. Oktober 1996 vom Senat beschlossenen „Orientierungsrahmen für planerische Anforderungen an Wohnbauflächen im Fluglärm-bereich“. Hieraus ergeben sich für das Plangebiet insbesondere folgende Anforderungen: Vorhandene Wohngebiete mit planungsrechtlicher Absicherung können weiter gesichert und maßvoll arrondiert werden. Bei der Beurteilung dieses Sachverhalts ist einerseits eine Orientierung an den jeweils vorhandenen Siedlungsstrukturen vorzunehmen und andererseits muß die Erschließung gesichert sein. Für die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten ist ein restriktiver Maßstab anzulegen.

Diese Anforderung wird durch die maßvolle Ausweisung von neuer Wohnbebauung im Plangebiet (rückwärtige Bebauung auf einzelnen Grundstücken) beachtet.

4.7 Begrünungsmaßnahmen

Auf der mit „A“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets sind die Dachflächen extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen getroffen. Die Dachflächen der niedrigeren Gebäudeteile sollen optisch ansprechend gestaltet werden, da sie als Dachaufsicht von dem höheren Baukörper aus wahrgenommen werden. Die Dachbegrünung erfüllt diese gestalterische Funktion, sie trägt insgesamt zu einer Durchgrünung des neuen Gewerbegebiets bei und ist zugleich auf verschiedene Weise ökologisch wirksam (z.B. kleinklimatische Funktionen). Sie ist auch unter Berücksichtigung der Aspekte des Brandverhaltens und der Standsicherheit getroffen worden. Weitere bauordnungsrechtliche Aspekte sind nicht betroffen. Die durch diese Festsetzung ausgelösten Mehrkosten sind ebenfalls vertretbar, insbesondere da sie bei der Ausführung einer extensiven Dachbegrünung (d.h. mit dünnen Substratschichten) nicht unverhältnismäßig über den Kosten für eine sonst übliche Dacheindeckung liegen.

Im Gewerbegebiet ist entlang des Flamingowegs ein 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Dieser Gehölzstreifen schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen, es entsteht ein grüner Schutzstreifen zwischen Gewerbe- und

Wohngebiet und er erhält zumindest teilweise den Flamingoweg als grünen Weg zum Spaziergehen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1), damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2), um ohne lange Entwicklungszeiten visuell wirksame Freiraumstrukturen mit Lebensraumfunktion herzustellen. Mit dieser festgesetzten Neupflanzung wird ein Ersatz für die durch die im Gewerbegebiet ausgewiesene Neubebauung verlorene Vegetation geschaffen. Außerdem wird eine optische Abschirmung der östlich benachbarten Wohnbebauung vom Gewerbegebiet erreicht.

Die Grundstücksentwässerungsleitungen des geplanten Gewerbegebiets müssen an das vorhandene Schmutz- und Regenwasser-Sielnetz im Flamingoweg angeschlossen und deshalb durch die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geführt werden. Aus diesem Grund wurde § 2 Nummer 7 nach der öffentlichen Auslegung um die Festsetzung ergänzt, daß die entlang des Flamingowegs festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für den notwendigen Sielanschluß bis zu einer Breite von 5 Metern unterbrochen werden kann (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 3). Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die übergangsweise anzuwendende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1). Durch diese Festsetzung wird das Kleinklima verbessert, Lebensraum für Tiere geschaffen und zusammenhängende Stellplatzanlagen werden durch Baumpflanzungen gegliedert.

Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 2), um damit die Qualität der Lebensbedingungen und den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern.

Auf den privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme des Gewerbegebiets sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig. Damit soll erreicht werden, daß es durch Anlagen für den Fahrverkehr und Gehwege nicht zu einer vollständigen Versiegelung kommt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Gewerbegebiet, da nicht auszuschließen ist, daß hier u.a. mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird.

4.8 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Auf dem Flurstück 3841, an der Grundstücksgrenze zum Wördemanns Weg, steht eine das Stadtbild prägende Blutbuche mit einem Stammdurchmesser von 120 cm, für die eine Erhaltungsfestsetzung getroffen wird.

Auf dem Flurstück 55 und dem Flurstück 3728 steht jeweils an der Grundstücksgrenze eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 80 cm und 60 cm, für die Erhaltungsfestsetzungen getroffen werden.

4.9 Oberflächenentwässerung / Wasserschutzgebiet

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zur Entlastung der Regenwassersiele und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden; Überschußwasser kann verzögert ins Siel gegeben werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Stellingen. Das Gebiet soll in einem Verfahren nach § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes von 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

4.10 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 2 und 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 7 und 8 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Durch eine rückwärtige Bebauung der tieferen Grundstücke erhöht sich die Versiegelung geringfügig und der Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen wird unwesentlich eingeschränkt. Der Anteil der Versiegelung durch Wegeflächen, Zufahrten und Terrassen wird sich auf den entsprechenden Grundstücken nahezu verdoppeln, für das gesamte Wohngebiet bedeutet dies aber eine relativ geringe Auswirkung auf die Bodenfunktion.

Ein Eingriff im Bebauungsplangebiet findet durch das Festsetzen einer Gewerbegebietsfläche auf der gehölzbestandenen Ruderalfläche statt. Hier wird durch den Bebauungsplan Grünvolumen vernichtet, die Bodenfunktion durch die Versiegelung stark beeinträchtigt, Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen zerstört und ein zwar kleines, aber von den Anwohnern für Spaziergänge genutztes Grüngelände in bebauten Gelände umgewandelt.

Auf dem als Kerngebiet festgesetzten Grundstück wurde das bestehende Verwaltungsgebäude nach altem Planrecht genehmigt und gebaut. Durch den neuen Bebauungsplan wird kein Eingriff vorgenommen.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Es wird ein 10 m breites Anpflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern auf der Ostseite des Gewerbegebiets festgesetzt.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Es wird im Gewerbegebiet eine extensive Dachbegrünung für die bis zu 6 m hohen Gebäudeteile festgesetzt.
- Zur Erhöhung der Versickerung und damit zur Rückhaltung des Regenwassers wird die Festsetzung getroffen, daß auf den privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme des Gewerbegebiets Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.
- Um die ökologische Wirksamkeit der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen nachhaltig zu unterstützen und zu sichern, ist in § 2 Nummer 7 festgesetzt, daß für Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammum-

fang von mindestens 18 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 14 cm in jeweils 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen.

5.3 Eingriffsbilanzierung sowie naturschutzfachliche und städtebauliche Beurteilung

Der Eingriff in den Boden und in die Tier- und Pflanzenwelt durch Zulassung einer moderaten Verdichtung ist in den Wohngebieten relativ gering. Der Wert des Naturhaushalts sinkt bei der Bilanzierung um etwa ein Fünftel. Mindernde Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Lebensraum „Garten“ bleibt grundsätzlich erhalten, erfährt durch die Neubebauung eine geringfügige Verminderung in der räumlichen Ausdehnung. Im Hinblick auf das Ziel, weiteren Wohnraum in bereits bebauten Gebieten durch zusätzliche Verdichtung unter Schonung von Freiflächen zu schaffen, muß dies hingenommen werden. Im Kerngebiet bleibt das vorhandene naturräumliche Potential durch den Bebauungsplan unverändert. Im Gewerbegebiet ist der Eingriff durch den Bebauungsplan erheblich. Trotz vorgesehener Kompensationsmaßnahmen ergibt sich mit der Bilanzierung ein Absinken des Werts von mehr als die Hälfte für den Faktor „Boden“ und um etwa Dreiviertel für den Faktor „Tiere und Pflanzen“. Der vorhandene Biotop „Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs“ wird zerstört und in intensiv genutztes Bauland umgewandelt.

Der Eingriff, der durch die Neuausweisung des Gewerbegebiets vorgenommen wird, ist unter stadtplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Die gewerbliche Nutzung kann zum einen von der verkehrsgünstigen Lage profitieren und ist zum anderen als weniger immissionsempfindliche Nutzung bei der vorhandenen hohen Lärmbelastung verträglich. Die Ausweisung einer verdichteten Gewerbebauung innerhalb eines bestehenden Quartiers entspricht den Zielsetzungen der Nutzungsmischung, des sparsamen Umgangs mit Gewerbeflächen und dem Ziel, auch innerstädtisch gelegene Gewerbegebiete zu entwickeln.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Stellingen 12 vom 23. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 114) aufgehoben.

In einem Plangenehmigungsverfahren nach § 17 Absatz 1 a Bundesfernstraßengesetz wurde der Bau der Lärmschutzanlage an der Bundesautobahn A 7 sichergestellt. Die Plangenehmigung wurde am 7. Februar 1997 beschlossen.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 108.320 m² groß, hiervon werden für Straßen etwa 37.000 m² (davon neu etwa 430 m²) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenflächen sind mit Ausnahme der Garage auf den Flurstücken 3652 und 3004 unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau im Eckbereich Wördemanns Weg / Theodor-Schäfer-Damm und den Sielbau entstehen.