Entwurf, Stand November 2007

# Begründung
# zum Bebauungsplan
# Eidelstedt 68

INHALTSVERZEICHNIS

**1. Grundlagen und Verfahrensablauf ... 1**

**2. Anlass der Planung ... 1**

**3. Planerische Rahmenbedingungen ... 2**

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände ... 2

3.1.1. Flächennutzungsplan ... 2
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ... 2

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände ... 2

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne ... 2
3.2.2. Landschaftsschutz / Besonders geschützte Biotope ... 2
3.2.3. Baumschutz ... 3
3.2.4. Wasserschutzgebiet ... 3
3.2.5. Altlastenverdächtige Flächen ... 3
3.2.6. Kampfmittelverdacht ... 3

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände ... 3

3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten ... 3
3.3.2. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne ... 4

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand ... 4

**4. Umweltbericht ... 5**

4.1. Vorbemerkungen ... 5

4.1.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) ... 6
4.1.2. Standort und Untersuchungsraum ... 7

4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen ... 7

4.2.1. Schutzgut Boden ... 7
4.2.2. Schutzgut Wasser ... 9
4.2.3. Schutzgut Luft ... 11
4.2.4. Schutzgut Klima ... 12
4.2.5. Schutzgut Landschaft ... 12
4.2.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt ... 14
4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 21
4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit ... 21

4.3. Überwachung (Monitoring) ... 23

4.4. Zusammenfassung Umweltbericht ... 23

**5. Planinhalt und Abwägung ... 25**

5.1. Sondergebiet ... 25

5.2. Anbauverbotszone / Werbeanlagen ... 29

5.3. Stellplätze ... 32

5.4. Straßenverkehrsflächen ... 33

5.5. Ausschluss von Überfahrten ... 34

5.6. Geh- und Fahrrecht ..... 34
5.7. Vorgesehene Oberflächenentwässerung ..... 35
5.8. Schmutzwasserableitung ..... 36
5.9. Immissionsschutz ..... 36
5.10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ..... 37
5.11. Kampfmittelverdacht ..... 37
5.12. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... 37
5.12.1. Baum- und Landschaftsschutz ..... 37
5.12.2. Begrünungsmaßnahmen ..... 39
5.12.3. Grundwasserschutz ..... 40
5.12.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung ..... 41
5.12.5. Auswirkungen auf besonders und streng geschützten Arten ..... 42
5.12.6. Gesetzlich geschützte Biotope nach dem HmbNatSchG ..... 43
**6. Maßnahmen zur Verwirklichung ..... 43**
**7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen ..... 43**
**8. Flächen- und Kostenangaben ..... 43**
8.1. Flächenangaben ..... 43
8.2. Kostenangaben ..... 43
**Anhang: Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets ..... 44**
**Anhang: Pflanzliste ..... 45**

## 1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 3/07 vom 10. April 2007 (Amtl. Anz. S. 965) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Dezember 2006 und ... 2007 (Amtl. Anz. 2006 S. 3119, 2007 S. …) stattgefunden.

## 2. Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund zunehmenden Ansiedlungsdrucks großflächiger Möbelfachmärkte im Hamburger Raum hat die Freie und Hansestadt Hamburg im Jahre 2003 ein Gutachten zur „Untersuchung des Marktes für den Einzelhandel mit Wohnmöbeln im Raum Hamburg“ erarbeiten lassen. Danach kommt es in Hamburg im Bereich des Möbeleinzelhandels aufgrund großflächiger Möbelanbieter außerhalb des Stadtgebiets zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss in die Umlandgemeinden. Hamburg bindet vor allem im mittelpreisigen Segment lediglich etwa 47 vom Hundert (v.H.) der eigenen Nachfrage nach Möbeln und nur etwa 14 v.H. der Nachfrage aus den Randkreisen. Dies entspricht nicht der Funktion Hamburgs als Oberzentrum der Metropolregion. Deshalb hat die Freie und Hansestadt Hamburg im Jahre 2003 ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, dass für die Ansiedlung von großflächigem Möbeleinzelhandel stadtverträgliche Standorte ermitteln und anhand von Bewertungskriterien die Eignung darlegen sollte. Auf Grundlage dieses Gutachtens und in Kenntnis konkreter Realisierungsabsichten hat die Senatskommission für Stadtentwicklung am 3. August 2005 im Rahmen der Berichterstattung zum „Sofortprogramm 1. / 2. Tranche Wohnen / Gewerbe“ beschlossen, die Fläche Holsteiner Chaussee aus dem Sofortprogramm herauszunehmen und als Standort für einen überregionalen Möbelfachmarkt vorzusehen. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wurde beauftragt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors Möbel auf der verkehrlich gut erreichbaren Fläche zwischen Holsteiner Chaussee, Bundesautobahnen A 7 und A 23 zu schaffen. Damit soll in diesem Marktsegment die Kaufkraftbindung in der Stadt Hamburg entsprechend ihrer Funktion gestärkt und der Hamburger Bevölkerung ein adäquates Möbelangebot innerhalb der Stadtgrenzen bereitgestellt werden.

Der Standort für den Möbelfachmarkt ist insbesondere für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren und des daraus resultierenden Flächenbedarfs für die Warenpräsentation sind großflächige Möbelgeschäfte auf gut erreichbare Standorte außerhalb der Geschäftszentren angewiesen.

# 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 für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ mit dem Symbol „Überregionaler Fachmarkt“ dar. Die Holsteiner Chaussee ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ sowie die Bundesautobahnen A 7 und A 23 als „Autobahnen“ hervorgehoben.

### 3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner … Änderung stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets im Landschaftsprogramm das Milieu ”Gewerbe / Industrie und Hafen“ und für die Straße Deepenbrook ”Gartenbezogenes Wohnen“ sowie die milieuübergreifende Funktion “Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum "Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14 a) und ”offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dargestellt. Die im Osten verlaufende Bundesautobahn A 7 ist als ”Verbindung von Biotoptypen der mageren Böschungen und Säume entlang von Verkehrswegen und Trassen“ gekennzeichnet.

## 3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) mit der Festsetzung „Außengebiet“. Die Festsetzungen weitläufiger Außengebiete ist nach Urteilen des OVG Hamburg vom 21.09.2000 und vom 08.10.1992 obsolet.

An der Holsteiner Chaussee gilt der Teilbebauungsplan TB 818 vom 6. Dezember 1960 (HmbGVBl. S. 460), der die Straßenverkehrsfläche der Holsteiner Chaussee entsprechend dem heutigen Bestand festlegt, sowie auf der Ostseite eine von jeglicher Bebauung frei zu haltende Fläche in ca. 13 m Tiefe vorschreibt. Im Südwesten des Plangebiets, nördlich der Straße Lüttendeel ist ebenfalls eine von jeglicher Bebauung frei zu haltende Fläche – hier in 15 m Tiefe – festgesetzt.

Östlich angrenzend gilt der Teilbebauungsplan TB 817 vom 15. Dezember 1959 (HmbGVBl. S. 212), in dem weitere Straßenflächen, die bislang nicht in Anspruch genommen wurden, sowie von jeglicher Bebauung frei zu haltende Flächen gesichert werden.

### 3.2.2. Landschaftsschutz / Besonders geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Holsteiner Chaussee innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 – r), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

Im Plangebiet befindet sich ein Teich, der nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119) ein besonders geschütztes Biotop ist.

### 3.2.3. Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt außerhalb der Landschaftsschutzverordnung die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### 3.2.4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Stellingen-Nord (Schutzzone III).

### 3.2.5. Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befindet sich eine altlastverdächtige Fläche (Altstandort Gärtnerei 6042-120/00).

### 3.2.6. Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

## 3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Im Jahr 2002 wurde für die im Plangebiet befindliche Altlastverdachtsfläche eine historische Erkundung und eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Eine gutachterliche Untersuchung des Marktes für den Einzelhandel mit Wohnmöbeln im Raum Hamburg wurde im August 2003 erarbeitet.

Im August 2003 wurde eine Standortermittlung für den großflächigen Möbeleinzelhandel vorgelegt.

Im Juni 2006 wurde ein Einzelhandelsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens abgeschlossen.

Ein geotechnischer Vorbericht mit Vorerkundung der obersten Bodenschichten wurde bis Januar 2007 erstellt.

Ein Konzept zur Regenwasserentsorgung für die Flächen des geplanten Möbelhauses wurde bis Februar 2007 erarbeitet. Dieses Konzept wurde im März 2007 ergänzt.

Die Luftschadstoffbelastung bei Umsetzung des Bebauungsplans Eidelstedt 68 wurde in einem Gutachten vom Februar 2007 untersucht.

Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde im November 2006 abgeschlossen und durch ein weiteres Gutachten aus Oktober 2007 bestätigt.

Das Plangebiet und der zu erhaltende Baumbestand wurden im Frühjahr 2007 eingemessen.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Mai 2007 vorgelegt.

Eine Biotoptypenkartierung wurde bis Juli 2007 aktualisiert.

Eine faunistische Potentialabschätzung mit Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde im Juni 2007 abgeschlossen.

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag wurde im März 2007 vorgelegt.

Zur Beurteilung der Besonnungs-/Verschattungsverhältnisse entlang der Straße Deepenbrook nach Realisierung einer Lärmschutzwand an der Nordgrenze des Sondergebiets wurde bis Juni 2007 ein Verschattungsgutachten erstellt.

### 3.3.2. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Im zwischenbehördlich abgestimmten Programmplan für Eidelstedt von 1978 (mit Fortschreibung bis Februar 1987) sind den Planbereich betreffend Flächen für den „Erwerbsgartenbau und Baumschulen“ – unter „Landschaftsschutz“ stehend – dargestellt.

Die Holsteiner Chaussee ist als ”Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Im programmplanerischen Nutzungskonzept BAB-Dreieck Hamburg Nordwest (Stand Oktober 1992) sind den Plangeltungsbereich betreffend folgende Abweichungen vom Programmplan Eidelstedt dargestellt:

Südlich der Straße Deepenbrook ist die vorhandene Wohnbebauung als “Reines Wohngebiet“, bzw. am Eckbereich zur Hosteiner Chaussee als „Kerngebiet“ dargestellt. Daran südlich angrenzend sind eine „Parkanlage“ sowie eine „Wegeverbindung“ geplant, die sich in südliche und nördliche Richtung fortsetzt. Der übrige Planbereich ist als „Gewerbegebiet, GFZ 1,2“ dargestellt, wobei ein ca. 50 m breiter Teilbereich an der Holsteiner Chaussee als „Baufläche für Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet“ differenziert ist.

## 3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet ist etwa 9,2 ha groß und liegt im Norden Eidelstedts östlich der Holsteiner Chaussee. Im Osten und Süden wird das Plangebiet durch die Bundesautobahnen A 7 und A 23 begrenzt, im Norden bildet die Straße Deepenbrook die Grenze des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird im Norden durch die vorhandene Wohnnutzung (Holsteiner Chaussee 142, Deepenbrook 2a – 8), im Westen durch die Hauptverkehrsstraße Holsteiner Chaussee, in der Plangebietsmitte und im Süden durch einen Gartenfachmarkt und im Osten durch die zum Gartenmarkt zugehörigen Anzuchts- und Freiflächen geprägt.

Die Geländehöhen liegen bei etwa 15,5 m über Normalnull (NN) im Nordwesten, 15,1 bis 15,3 m über NN im Nordosten, 17 bis 19 m über NN im Osten, etwa 18,5 m über NN im Südosten und etwa 16 m über NN im Südwesten.

Südlich der Straße Deepenbrook befinden sich auf den Flurstücken 6652, 6655 und 6930 eingeschossige Wohnhäuser und am Westrand des Flurstücks 6652 eine zweigeschossige Wohnbebauung.

Im westlichen Bereich des Flurstücks 6651 befindet sich ein ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus (Holsteiner Chaussee 136). Im hinteren Teil dieses Flurstücks sowie des südlich anschließenden Flurstücks 6479 stehen mehrere eingeschossige Gewächshäuser. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 997 stehen im nördlichen Bereich zwei ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser (Holsteiner Chaussee 130 und 130a).

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks befinden sich die Verkaufsräume sowie Abstell- und Büroräume eines Gartenmarktes sowie zwei weitere Schaugewächshäuser zur Warenpräsentation. An der Holsteiner Chaussee, dem Gartenmarkt vorgelagert, liegen die Besucherstellplätze sowie eine Freifläche für die Ausstellung von Pflanzen. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 997 ein für Büro- und Wohnen genutztes Gebäude, das sich auch teilweise auf das Flurstück 6482 erstreckt.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 6482, zur Straße Lüttendeel orientiert, ist ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Im nördlichen Teil dieses Flurstücks befinden sich Folientunnel zur Aufzucht, zwei kleinere Gewächshäuser sowie Freiflächen zur Ausstellung von Pflanzen.

Der östliche Bereich des Plangebiets (Flurstücke 6018, 6022 und 6931) wird, mit Ausnahme einer im westlichen Teil des Flurstücks 6931 gelegenen größeren Abstellhalle, von Anzucht- und Freiflächen für den Gartenbau geprägt.

Auf dem Flurstück 6018 befindet sich ein Teich.

Im Osten, Südosten und Süden wird das Plangebiet durch die Lärmschutzwälle bzw. Lärmschutzwände der angrenzenden Autobahnen eingerahmt.

Der im Süden vorhandene Weg Lüttendeel (Flurstück 6522) endet an dem Lärmschutzwall der Bundesautobahn A 7 und wird überwiegend zu Wartungszwecken der Autobahnanlagen und als gelegentliche Zufahrt zu den Aufzuchtsflächen der Gärtnerei genutzt. Ein dichter, beidseitiger Laubbaumbestand prägt den Weg Lüttendeel.

Im Norden des Plangebiets, entlang der Straße Deepenbrook wachsen am Ost- und Westrand der Straße zahlreiche großkronige Bäume.

Nördlich der Straße Deepenbrook (außerhalb des Plangebiets) befinden sich eingeschossige Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Bundesstraße 4 (Holsteiner Chaussee).

In fußläufiger Entfernung liegen die Bushaltestellen Eidelstedter Brook und Wiebischkamp sowie die AKN-Haltestelle Hörgensweg.

# 4. Umweltbericht

## 4.1. Vorbemerkungen

Bezüglich des Anlasses und den Zielsetzungen der Planung wird auf Ziffer 2 verwiesen.

Das Plangebiet ist etwa 9,2 ha groß. Durch Verkehrsflächen werden etwa 7.355 $m^2$ (davon neu etwa 130 $m^2$) und durch das Sondergebiet etwa 84.590 $m^2$ in Anspruch genommen. Die Planung ermöglicht im Sondergebiet Versiegelungen auf etwa 67.670 $m^2$. Im Bestand sind auf der Fläche des Sondergebiets etwa 21.700 $m^2$ versiegelt.

Bezüglich der Quellen bei der Bearbeitung der Umweltprüfung siehe Ziffer 3.3.1.

Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind ebenso wie Kenntnislücken den verwendeten Quellen zu entnehmen.

### 4.1.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Standortalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden Standortalternativen für neue überregionale Möbelfachmärkte überprüft. Zur planerischen Vorbereitung wurde 2003 ein Gutachten zur „Standortermittlung für den großflächigen Möbeleinzelhandel“ erstellt, das Flächen im gesamten Hamburger Stadtraum auf ihre Eignung hin prüfte. Der Standort an der Holsteiner Chaussee bietet auf Grund seiner Größe, seiner Lage, der Anbindung und der Verfügbarkeit gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines überregionalen Fachmarktes im nordwestlichen Untersuchungsraum. Weitere Einzelheiten bezüglich der Standortalternativenprüfung sind der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Nutzungs- und Planungsalternativen

Aufgrund der überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung bieten sich als Nutzungsalternativen vor allem gewerbliche Nutzungen oder großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe, z.B. in Form eines Baumarktes an. Diese Nutzungen stehen jedoch nicht im Einklang mit den Planungszielen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen, die überwiegend durch Liefer- und Kundenverkehre und Versiegelungen hervorgerufen werden, sind diese Nutzungen ähnlich zu beurteilen wie der geplante Möbelfachmarkt. Im Falle von Logistikbetrieben und Speditionen ist mit höherem Lkw-Fahrverkehren mit entsprechenden Auswirkungen auf die Anwohner zu rechnen. „Klassische“ Gewerbebetriebe würden voraussichtlich zu höheren Immissionskonflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Straße Deepenbrook führen.

Die Darstellung von Sonderbauflächen im Gegensatz zu möglichen gewerblichen Bauflächen lässt es zu, den jeweiligen Nutzungszweck klar zu definieren und somit der Ansiedlung einer nicht gewünschten Nutzung vorzubeugen, um die negativen Umweltauswirkungen zu begrenzen.

Als Planungsalternative wurden verschiedene Anbindungen des Sondergebiets an die Holsteiner Chaussee untersucht. Die gewählte Anbindung gegenüber der Autobahnauf- und –abfahrt erwies sich verkehrstechnisch am Leistungsfähigsten.

Zu Beginn des Planverfahrens wurden verschiedene Überlegungen zur Lage und Ausformung des Hauptbaukörpers angestellt. Es wurden rechteckige als auch halbrunde Baukörper diskutiert, wobei keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt werden konnten. Beim Gebäudestandort wurden nordwestlichere Lagen außerhalb der Autobahnanbauverbotszonen untersucht. Um die - insbesondere optischen - Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Norden möglichst zu minimieren und um an der Holsteiner Chaussee Flächen für eine Freiraumgestaltung vorhalten zu können, wurde das Gebäude möglichst weit im Südosten geplant.

Nullvariante

Im Falle der Nullvariante würde das Plangebiet zunächst weiterhin als Gartencenter und Baumschule genutzt werden. Die Rahmenbedingungen für die Schutzgüter blieben weitgehend unverändert. Dies bedeutet für die Schutzgüter eine geringere Belastung im Vergleich zur Planung des Sondergebiets. Bei einer sukzessiven Nutzungsintensivierung könnte auch der Anteil der befestigten Fahr- und Abstellflächen zunehmen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Anwohner würde unterbleiben.

Die jetzige Nutzung ermöglicht in Nischen naturnahe Habitate für Flora und Fauna. Die Fläche kann wegen ihrer geringen Versiegelung und ihrem Bewuchs als stadtklimatischer Ausgleichsraum betrachtet werden.

Aufgrund der Lagegunst besteht auf der Fläche ein hoher Nutzungsdruck vor allem hinsichtlich gewerblicher Nutzungen, die ähnliche Umweltauswirkungen wie die Planung hervorrufen würden.

### 4.1.2. Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt im Winkel des Autobahndreiecks Hamburg Nordwest zwischen der Holsteiner Chaussee im Westen und der Bundesautobahn A 7 im Osten. Im Süden bildet der Weg Lüttendeel, am Nordrand die Straße Deepenbrook die Grenze des Plangebiets. Südlich angrenzend verläuft die Autobahn 23.

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist generell das Plangebiet anzusehen, speziell für die Schutzgüter Luft und Mensch müssen jedoch auch darüber hinaus greifende Faktoren berücksichtigt werden. Die Untersuchungsgebiete werden in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben.

## 4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

### 4.2.1. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Naturräumlich ist das Gebiet der Hamburger Hohen Geest zuzuordnen und ist somit im Moränengebiet der Warthe-Eiszeit gelegen. Nach der Bodengenese sind die Flächen als Grundmoräne einzustufen, teilweise (im Westen des Gebiets) sind die Böden von Windablagerungen geprägt.

Im Bereich des geplanten Möbelhauses und des Lagers stehen unterhalb des Oberbodens pleistozäne (eiszeitliche) Böden von zumeist bindiger, untergeordnet auch von sandiger Beschaffenheit an.

Im Durchschnitt beträgt die Schichtstärke des Oberbodens 50 cm. Es ist überwiegend intensiv gepflügter Mutterboden. Er enthält deshalb Lehmreste und gelegentlich auch kleine Ziegelbröckchen. Der Humusgehalt ist mittelhoch. Der Oberboden stellt eine gute Gartenerde dar. Die Lagerung ist locker bis sehr locker.

Beim auftretenden Geschiebelehm und Geschiebemergel handelt sich um bindige, kohäsive Misch-Böden, d.h. um sandig-tonigen Schluff mit wechselndem Kiesanteil und einzelnen Steinen. Der Geschiebelehm ist entkalkt. Seine Konsistenz ist infolge Verwitterung örtlich weich, überwiegend aber steif. Der Geschiebemergel ist steif bis halbfest. Örtlich sind in den Geschiebeböden dünne Sandschichten eingelagert

Sande sind in den obersten drei Metern fast überall, aber nur untergeordnet vorhanden. Es überwiegen schluffige bis stark schluffige Mittel- u. Feinsande. Vereinzelt liegt der Geschiebelehm mit einem so starken Sandgehalt vor, dass von einem Geschiebesand zu sprechen ist. Die Lagerung der Sande ist locker bis mäßig locker (mitteldicht), ab ca. 2 m Tiefe durchweg mitteldicht bis dicht.

Das Gelände weist einen in der Fläche kaum wahrnehmbaren Höhenunterschied von bis zu 4 m auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 15 m ü NN und 19 m ü NN (siehe Ziffer 3.4)

Natürliche oder naturnahe Böden sind aufgrund der Vornutzung nicht oder nur im geringen Umfang zu erwarten.

Derzeit ist zukünftige Sondergebiet zu etwa 26 % versiegelt.

Die Fläche ist aufgrund der Vornutzung (Baumschule) als Altlastenverdachtsfläche (Gärtnerei - Herstellung und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln, Schädlingsbekämpfungsmitteln etc.) eingestuft. Eine Überprüfung hat ergeben, dass im nordwestlichen Teil lokale Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) durch ein Tanklager vorhanden sind (siehe auch Ziffer 5.10). Bezüglich der Hinweise auf Kampfmittelverdacht siehe Ziffer 5.11.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die umfangreichen Bodenbewegungen und –durchmischungen durch die notwendigen Erdarbeiten stellen eine grundsätzliche Beeinträchtigung des Bodens dar. Dies gilt fast für das gesamte Baugebiet, da die Fläche für das Gebäude auf eine mittlere Höhe von etwa 17,2 m über NN eingeebnet werden soll. Das bedeutet einen Bodenauftrag/-abtrag von +/- 2,0 m. In Richtung Holsteiner Chaussee wird das Gelände auf Straßenniveau absinken.

Durch die geplante Bebauung einschließlich der Erschließung werden umfangreiche Bodenflächen versiegelt (etwa bis zu 4,6 ha Neuversiegelung). Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es stellenweise zu Bodenabträgen und -aufträgen, Bodenverdichtung und dem Eintrag von bodenfremden Materialien (Bauschutt, Baustoffreste etc.).

Die Versiegelung führt zur Beeinträchtigung folgender Bodenfunktionen:

- Aufnahme und Filterung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung,
- Lebensraum für Tiere und Pflanzenstandort,
- Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit,
- Bodenentwicklungsprozesse/Naturnähe,
- Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen,
- natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kulturboden.

Diese Veränderungen haben auch Einfluss auf das Lokalklima, das Grund- und Oberflächenwasser, die Bodenentwicklungsprozesse und selbstverständlich auf die Biotopstruktur, die auf einer bepflanzten Parkplatzfläche eine völlig andere sein wird als im heutigen Zustand.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens führen aufgrund der Versiegelung und des Bodenabtrags zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Der Verlust der Böden als Archiv der Naturgeschichte ist bezogen auf diesen speziellen Zusammenhang wegen der geringen Bedeutung und Naturnähe des Bodens nicht erheblich.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Durch die geplante Bebauung, die private Stellplatzanlage und die erforderlichen Erschließungsflächen kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß der in Hamburg angewandten naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich-Methode für das Schutzgut Boden zu einem Ausgleichserfordernis.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebiets wird die Straße Lüttendeel entsiegelt (siehe § 2 Nummer 13). Auf planexternen Ausgleichsflächen (siehe § 2 Nummer 14), die derzeit als Baumschulflächen genutzt werden, ist die Entwicklung von extensivem Grünland vorgesehen.

Auf diesen Flächen wird die Verringerung der Nutzungsintensität (extensives Grünland anstatt intensivem Baumschulanbau) sowie das Verbot eines Pflegeumbruchs die Belastung des Bodens reduzieren. Mit dem vertraglich geregelten Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln werden ein Nährstoff- und Schadstoffaustrag und damit eine Belastung des Bodens verhindert.

Für die klimatische Ausgleichsfunktion und eine Regenwasserrückhaltung wird eine Dachfläche von 18.850 $m^2$ (siehe § 2 Nummer 11) intensiv begrünt. Die Schichtstärke der Substratauflage darf 15 cm nicht unterschreiten.

Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen führt zu einer Kompensation von beeinträchtigten oder verloren gegangenen Bodenfunktionen.

Damit werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden mit den Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche mit vorhandenen Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe wird während der Baumaßnahme saniert.

### 4.2.2. Schutzgut Wasser

#### Bestandsbeschreibung

##### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebiets Stellingen-Nord. Nördlich Deepenbrook (außerhalb des Plangebiets) befindet sich eine Trinkwasserentnahmestelle.

Bei Baugrunduntersuchungen wurde kein gespanntes Grundwasser angetroffen. Das Grundwasser liegt voraussichtlich tiefer als + 13 m über NN. Nur bei einer Erkundungsstelle wurde Schichtenwasser in 1,9 m Tiefe angetroffen und bei einer Erkundungsstelle ein Stauwasserhorizont bei 1,1 m Tiefe gelotet.

##### Oberflächengewässer

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein kleiner, vor etwa 20 Jahren künstlich angelegter Teich in einem mehr oder weniger brach gefallenen Bereich. Es handelt sich vermutlich um einen Bewässerungsteich. Er besitzt steile Ufer und eine Pumpenanlage mit einem Saugkorb auf einem Schwimmer. Die Wasserfläche ist weit gehend zugewachsen.

Entlang der Lärmschutzwälle der Autobahnen verlaufen am Böschungsfuß Mulden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers, die jedoch nur temporär Wasser führen.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

##### Grundwasser

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Gebiet nur bedingt möglich ist, wird es teilweise verzögert und gedrosselt in den nördlich verlaufenden Brookgraben, der östlich der Eidelstedter Feldmark in die Kollau mündet, eingeleitet. Zugelassen sind 146 l/sec über 3 Stunden, was dem bisherigen Abflussmengen entspricht.

Es sind keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Alle Fahr- und Stellflächen, auf denen es zu Schadstoffeinträgen kommen könnte, werden vollständig versiegelt (siehe § 2 Nummer 12). Nur das Dachwasser darf direkt versickert werden.

Durch die dauerhafte Versiegelung durch Gebäude und asphaltierte Fahr- und Stellplatzflächen in einer Größe von bis zu 67.800 $m^2$ werden die Funktionen des Wasserhaushalts erheblich und dauerhaft beeinträchtigt. Gegenüber dem Bestand ist es eine Neuversiegelung von etwa 4,61 ha. Auf diesen Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich.

Oberflächengewässer

Der vorhandene Teich (besonders geschütztes Biotop) wird im Zuge der Baumaßnahme zugeschüttet und geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Sämtliche zu befestigenden Stellplätze, Fahr- und Rangierflächen sind in wasser**un**durchlässiger Bauweise herzustellen (siehe § 2 Nummer 12). Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser wird teilweise auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone, z.B. über grasbewachsene Mulden zwischen den Stellplatzreihen, versickert. Das Regenwasser von Dachflächen wird in unterirdischen Speichern und in den geplanten Wasserbecken an der Holsteiner Chaussee gesammelt und zurückgehalten.

Bezüglich des Konzeptes zur Oberflächenentwässerung siehe auch Ziffer 5.7.

Zum Ausgleich einer verloren gehenden Filterfunktion des Bodens wird eine Dachfläche von 18.850 $m^2$ intensiv begrünt. Die Schichtstärke der Substratauflage darf 15 cm nicht unterschreiten.

Die Asphalt-Deckschicht der früheren Straße Lüttendeel wird auf etwa 570 $m^2$ entsiegelt. Stattdessen wird ein Arbeits- und Schauweg zur Autobahnunterhaltung hergerichtet. Die überschüssige Tragschicht soll im Kronenbereich des zu erhaltenden Baumbestandes vorsichtig entfernt und entsorgt werden. Die Flächen sollen mit Mutterboden aufgefüllt und mit Gras eingesät werden.

Entlang der Straße Deepenbrook entlang der Lärmschutzwand wird eine Fläche von etwa 3.500 $m^2$ mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dies stellt eine Aufwertung der Bodenfunktionen an dieser Stelle dar, da die Fläche bisher als Einfamilienhausgebiet genutzt wird.

Bei Versickerung des Regenwassers werden Beeinträchtigungen des Grundwassers zurückbleiben, da bei stärkeren Niederschlägen nicht das insgesamt anfallende Wasser versickert werden kann, sondern über einen Überlauf dem Brookgraben und im Weiteren der Kollau zugeleitet werden muss. Verbleibende offene Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Als Ausgleich für den Verlust des kleinen Teiches wird auf planexternen Ausgleichsflächen ein Ersatzgewässer geschaffen.

Die Kompensation verbleibender Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt im Zuge der Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

### 4.2.3. Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm aufgrund der umliegenden Straßenzüge (Bundesautobahnen A 7 und A 23, Holsteiner Chaussee) deutlich vorbelastet.

Die lufthygienische Situation ist ebenfalls in hohem Maße von diesen Verkehrsadern bestimmt. Sie ist jedoch in der Umgebung des Plangebiets insgesamt immer noch unkritisch hinsichtlich der geltenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid ($NO_2$), für die Feinstaubfraktionen $PM_{10}$ und $PM_{2,5}$ sowie für Benzol.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung verursacht gewerbliche Lärmimmissionen. Die sich einstellende Lärmsituation wurde unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. planrechtlich vorhandenen umliegenden Gewerbegebiete untersucht.

Hierbei wurde schon ein Lärmschutzwall im Norden zur Siedlung Deepenbrook mit in die Untersuchung eingestellt.

Die Konflikte mit der nördlichen Wohnbebauung lassen sich im Wesentlichen mit der geplanten Lärmschutzwand lösen. Es kann sichergestellt werden, dass der nach TA-Lärm geltende Grenzwert von 50 dB(A) am Tag für Reine Wohngebiete eingehalten wird. Eine Betrachtung der Nachtwerte ist entbehrlich, da eine Nutzung nach 22 Uhr nicht stattfinden wird und über einen städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen wird.

Die südlich der Bundesautobahn A 23 befindliche Wohnbebauung (außerhalb des Plangebiets) ist bereits durch die bestehenden angrenzenden Gewerbenutzungen stark vorbelastet und überschreitet den Grenzwert tags um bis zu 3 dB(A). Es konnte mittels der lärmtechnischen Untersuchung allerdings nachgewiesen werden, dass die Planung das sog. Irrelevanzkriterium (6 dB(A) unter dem Grenzwert, hier also 44 dB(A)) erfüllt.

In Bezug auf den Verkehrslärm lässt sich feststellen, dass aufgrund der abschirmenden Wirkung des vorgesehenen Baukörpers und der Lärmschutzwand eine geringe Reduzierung der Verkehrslärmbelastung von ca. 1dB(A) für die Siedlung nördlich Deepenbrook eintritt.

Im Prognose-Nullfall (kein Bau des Möbelmarktes, keine damit verbundenen Zusatzverkehre, Bezugsjahr 2015) reduzieren sich trotz steigender Verkehrszahlen die Immissionswerte aller Schadstoffkomponenten aufgrund der prognostizierten Emissionsminderungsmaßnahmen gegenüber dem Istfall. Alle derzeit bekannten, zukünftig geltenden Grenzwerte werden eingehalten. Im Prognose-Planfall (Bezugsjahr 2015) nehmen die Immissionen aller Schadstoffkomponenten lediglich in den direkten Straßenbereichen geringfügig zu. In allen nutzungssensiblen Bereichen des Plangebietes und dessen Umgebung werden alle derzeit bekannten, zukünftig geltenden Grenzwerte eingehalten. Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es somit zu keiner relevanten Verschlechterung in der Luftschadstoffsituation.

Die Luftschadstoffsituation wird sich durch die neu zu erwartenden Verkehre im Vergleich zur Vorbelastung nur marginal verschlechtern und ist somit als unerheblich zu bewerten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Zur weitestgehenden Minderung der gewerblichen Lärmimmissionen wird entlang der Straße Deepenbrook eine Lärmschutzwand festgesetzt. Minderungsmaßnahmen zur südlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung sind nicht notwendig.

Die festgesetzte Dachbegrünung, die dichte Begrünung der Lärmschutzanlage und die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen je 6 Stellplätze (etwa 180 Bäume) mindern den Eingriff ist das Schutzgut Luft. Die Gehölze führen zur Auskämmung und Bindung von Stäuben und Schadstoffen und tragen zu einer Kompensation der vorgefundenen negativen lufthygienischen Belastung bei.

Durch den Erhalt von Bäumen entlang der Straßen Deepenbrook und Lüttendeel werden Eingriffe in lufthygienisch wirksames Grünvolumen vermieden.

### 4.2.4. Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Die derzeit vorhandenen Baumschulflächen wirken klimatisch ausgleichend; eine besondere stadtklimatische Funktion erfüllt die Fläche allerdings nicht.

Grundsätzlich ist eine Luftbelastung mit Schadstoffen, verursacht durch den starken Verkehr auf den Autobahnen 7 und 23 und der Holsteiner Chaussee, in Nachbarschaft zum Autobahnkreuz Nordwest vorhanden; sie liegt aber deutlich unter den Grenzwerten der relevanten Schadstoffkomponenten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die zukünftige Bebauung und erhebliche Neuversiegelung wird die Fläche zu einem klimatischen Belastungsraum mit ungünstigen Effekten auf das Lokalklima (z.B. verminderte Verdunstung, erhöhte Wärmeabstrahlung, verringerte Luftzirkulation).

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Die auf 18.850 $m^2$ festgesetzte Dachbegrünung, die dichte Bepflanzung am Nordrand des Sondergebiets sowie die Stellplatzbegrünung mit etwa 180 großkronigen Bäumen wirken sich mindernd auf die Belastungen des Lokalklimas aus (siehe § 2 Nummer 8 bis 11).

Durch den Erhalt von Bäumen entlang der Straßen Deepenbrook und Lüttendeel werden Eingriffe in kleinklimatisch wirksames Grünvolumen vermieden.

### 4.2.5. Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das lokale Orts- und Landschaftsbild wird positiv geprägt durch:

- den Altbaumbestand mit Alleecharakter entlang der früheren Straße Lüttendeel. Die Bäume, überwiegend Eichen, sind zum Teil über 130 Jahre alt. Die Straße wurde durch den Bau der Bundesautobahn A 7 und des Autobahnkreuzes Nordwest auf der Ostseite gekappt und dient als Wartungsweg der Lärmschutzwälle.

- den Altbaumbestand an der Straße Deepenbrook. Die Gehölze markieren die Abgrenzung zwischen dem Pflanzenfachmarkt und dem nördlich angrenzenden, mit Einfamilienhäusern locker besiedelten Bereich.
- die nördlich angrenzende Deepenbrook-Siedlung. Sie stellt mit ihren großen grünen Gärten einen sanften Übergang zwischen der „offenen“ Fläche der Baumschule und den dicht besiedelten Wohngebieten Eidelstedts dar.

Die Bundesautobahnen A 7 und A 23 mit der Auffahrt Eidelstedt sind in erheblichem Maße ortsbildstörend. Das Brückenbauwerk der A 23 über der Holsteiner Chaussee und die hoch aufragenden Lärmschutzwälle stellen eine erhebliche Zäsur in der Stadtlandschaft dar.

Das Kreuzungsbauwerk Abfahrt Eidelstedt und Holsteiner Chaussee bildet zusammen mit der Zufahrt zum Gartenfachmarkt eine durch Masten strukturierte, große versiegelte Fläche.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Landschaftsbild ändert sich von einer grün-gewerblichen Baumschulnutzung in eine städtische gewerbliche Nutzung.

Grundsätzliche Veränderungen eines Landschaftsausschnittes machen den Verlust des über viele Jahre gewohnten Anblicks gerade während der Bauphase besonders deutlich. Hat die Neuanlage eine hohe gestalterische Qualität, relativiert sich dieser Eindruck wieder.

Durch den Bau des Möbelmarktes entsteht ein großer Baukörper mit etwa 230 m Breite in der Ansicht von der Holsteiner Chaussee und mit etwa 150 m Tiefe (zuzüglich Vordach) entlang der Nordfassade. Die Gebäudehöhe beträgt ohne Dachaufbauten etwa 23 m über Gelände.

Das Gebäude ist bis zur geplanten Erhöhung der Lärmschutzanlagen der Autobahnen weithin wahrnehmbar und verändert das Erscheinungsbild der bisher als Gartenmarkt vergleichsweise extensiv genutzten Fläche in erheblichem Umfang. Von der Holsteiner Chaussee aus gesehen wird das Plangebiet auch in erheblichem Umfang von den etwa 1.085 Stellplätzen und Flächen zur Erschließung geprägt werden.

Eine freiraumplanerische Aufwertung erfährt das Gelände durch das gestaltete Regenrückhaltebecken entlang der Holsteiner Chaussee.

Von der Straße Deepenbrook aus gesehen wird das Orts- und Landschaftsbild besonders durch die bis zu 6,5 m hohe Lärmschutzanlage entlang der Straße geprägt werden. Das geplante Gebäude und die Stellplatzanlage werden von Norden aus kaum wahrnehmbar sein.

Das zweite Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets ist lediglich ein technisches Bauwerk, das vom Deepenbrook nicht einsehbar ist.

Die Bauwerke der Autobahnen 7 und 23 (Fahrbahntrassen mit Lärmschutzwällen, Autobahnkreuz, Brückenbauwerk Holsteiner Chaussee, Anschlussstelle Eidelstedt) stellen eine erhebliche Vorbelastung dar. Der geplante 6-8 streifige Ausbau der A7 mit Lärmschutzwall/-wandkombinationen von insgesamt 12 m Höhe wird die Gesamtbelastung des Landschaftsbildes verstärken.

Aus übergeordneter Perspektive wird sich der etwa 45 m hohe und weithin sichtbare Werbe-/Kundenfernlenkungsturm des Möbelmarkts nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild als erheblich zu bezeichnen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Der schützenswerte Baumbestand an der Straße Lüttendeel als Allee und auf der Südseite der Straße Deepenbrook (Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser > 40 cm) bleiben erhalten. Dazu wird ein Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung (siehe § 2 Nummer 6) festgesetzt.

Zum Ausgleich der Veränderungen des Landschaftsbildes wird die Lärmschutzwand an der Straße Deepenbrook mit Kletterpflanzen begrünt und davor mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die begrünte Schutzwand dient neben dem Schutz vor Lärm, der von dem Stellplatzverkehr und den abfahrenden LKW ausgehen wird, auch als Sichtschutz für die Deepenbrook-Siedlung. Der massive Baukörper wirkt dadurch weniger direkt auf das nördliche Umfeld ein.

Auf den großflächigen Stellplatzanlagen sind standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je 6 Stellplätze innerhalb des Sondergebiets zu pflanzen (insgesamt etwa 180 Bäume).

Die Entsiegelung der Straße Lüttendeel führt im geringen Umfang zu einer Verbesserung des Landschaftsbilds.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Bebauung durch ein Gestaltungs- und Begrünungskonzept der Freiflächen in eingeschränktem Umfang gemindert. Großräumig gesehen wird die Höhenentwicklung des Gebäudes durch die umfangreichen Höhenentwicklungen der Autobahnlärmschutzanlagen zum Teil aufgefangen. Dennoch leistet die Inanspruchnahme der Fläche insgesamt der Ausbreitung von städtisch-gewerblich geprägten Flächen Vorschub und ist als belastend zu bewerten.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht vollständig ausgleichbar sein, da der geplante Baukörper und die ausgedehnten Stellplatzanlagen bedingt durch ihre Größe und Ausdehnung alle vorhandenen und geplanten Landschaftsstrukturen überragen werden.

Die Nutzungsextensivierung auf Flächen in der Eidelstedter Feldmark wird auch zur Kompensation des Landschaftsbildes beitragen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden die Potenziale des Landschaftserlebens verbessern.

### 4.2.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung Pflanzen

Die Vegetation ist noch vom derzeitig vorhandenen Baumschulbetrieb geprägt und hat überwiegend wenig Bedeutung für den Naturhaushalt. Ausnahmen bilden die bestehenden erhaltenswerten Großbäume (z.B. 80-150 Jahre alte Eichen) und der vorhandene Teich als ein nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz geschütztes Biotop.

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Biotoptyp Lockere Einzelhausbebauung
- Biotoptyp Einzelhausbebauung
- Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte

- Biotoptyp Einzelbaum
- Biotoptyp Sonstiges Kleingehölz
- Biotoptyp Strauch-Baum-Knick aus Eichen
- Biotoptyp Baumschule
- Biotoptyp Knick mit Neuanpflanzung
- Biotoptyp Teich, nährstoffreich, naturnah

Eine genaue Beschreibung der Biotoptypen und ihre Lage im Plangebiet kann der Biotoptypenkartierung entnommen werden.

Bestandsbeschreibung besonders geschützte Biotope

Beim Teich handelt es sich um ein Regensammel- bzw. Bewässerungsbecken, das auf einem Floß einen Ansaugstutzen mit einem Schlauch zum Ufer und zur dortigen Pumpe besitzt. Außerdem sind die Ufer sehr steil und mit Regelprofil versehen. Als naturnah kann nur die dichte Wasservegetation angesehen werden. Es handelt sich also durch die extensive Nutzung um einen Grenzfall für dessen Beurteilung zoologische Daten mit herangezogen wurden. Die zoologischen Bestandsaufnahmen belegen einen hohen Wert für Amphibien und besonders Libellen. Vor allem handelt es sich um das einzige derartige Gewässer in der Nähe westlich der Autobahn. Nach fachlicher Bewertung ist der Teich daherin seiner Ausprägung hinsichtlich der Standortverhältnisse, der Vegetation oder der zoologischen Ausstattung als besonders geschütztes Biotop nach § 28 abs.1 HmbNatSchG einzustufen.

Bestandsbeschreibung besonders und streng geschützte Pflanzenarten

Besonders und streng geschützte Pflanzenarten sind von den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht betroffen. Von den besonders geschützten Pflanzenarten kommen Ilex aquifolium und Taxus baccata lediglich als Baumschulware vor.

Besonders geschützte Pilze konnten nicht untersucht werden, ihr Vorkommen ist aber vom Lebensraum her extrem unwahrscheinlich. Besonders geschützte Baumflechten konnten im Plangebiet nicht beobachtet werden.

Wissenslücken bestehen hinsichtlich der Frühjahrsgeophyten der Knicks. Von den in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Arten der Gattungen Scilla, Tulipa, Primula, Narcissus, Muscari, Leucojum, Gladiolus, Chionodoxa und Crocus sind die meisten Vertreter im Untersuchungsgebiet Gartenformen. Die Feststellung der Wildformen erfordert blühende Exemplare, die derzeit nur in Einzelfällen vorliegen. Die Identifikation der Gartenformen ist oft sehr schwierig und Spezialisten vorbehalten. Da dieses Problem jedoch mit den Knicks ausschließlich Flächen betrifft, die nicht verändert werden, muss hier keine weitere Untersuchung stattfinden.

Bestandsbeschreibung Tiere

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotopstrukturen ist mit dem Vorkommen folgender Tierartengruppen zu rechnen:

- Brutvögel bzw. Reviervögel,
- Säugetierarten einschließlich Fledermäuse,
- Amphibien und Reptilien,
- Libellen, Schmetterlinge, Heuschrecken, sonstige Insekten,
- Weichtiere.

Ein großer Teil des Plangebiets ist intensiv genutzt. Das Gebiet ist als Lebensraum anspruchsvoller und gefährdeter Tierarten nur in Teilbereichen geeignet. Mit dem vorhandenen Bestand alter Gehölze, ungenutzter Säumbiotope, Brachen und Sonderstandorte hebt sich das Gebiet jedoch von flächenhaft verarmten, intensiv genutzten Lebensräumen ab. Eine erhöhte faunistische Bedeutung und größere Artenvielfalt zeigen vor allem folgende Biotopstrukturen des Gebiets:

- der wegbegleitende ältere Baumbestand
- der angelegte Teich im südlichen Bereich
- die älteren Brachen, Saumstrukturen im Randbereich von Nutzflächen sowie die Böschungshänge der randlich verlaufenden Autobahn mit überwiegend sandig-mageren, wärmebegünstigten Standortbedingungen und stellenweise gut ausgeprägtem Blütenangebot

Die intensiv genutzten Baumschulkulturen bieten einigen Brutvogelarten günstige Habitatbedingungen. Da vielfach ältere Gehölzkulturen sowie Gehölzbestände mit strukturreichem Unterwuchs im Randbereich oder auf dem Gelände vorhanden sind, ergibt sich insgesamt ein hoher Revierbestand gehölzgebundener Vogelarten.

Eine genaue Beschreibung der betroffenen Tierarten, der für die Arten relevanten Biotopstrukturen und der Beeinträchtigungsrisiken kann der faunistische Potentialabschätzung, die zum Plangebiet abgefertigt wurde, entnommen werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung für Pflanzen und Tiere

Mit der Planung kommt es vor allem zu einem Lebensraumverlust durch Überbauung und Versiegelung und zu betriebsbedingten Störungen z.B. durch Verkehr und Lichtimmissionen.

Es kommt insgesamt zu:

- Lebensraumverlusten durch großflächige Überbauung und Versiegelung,
- Beseitigung des Teiches (§ 28 Biotop),
- baubedingte und betriebsbedingte Individuenverluste (z.B. durch Verkehr),
- Beeinträchtigung von Quartieren und Überwinterungsstätten,
- Zunahme von Störungen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Fläche des aufgebenden Pflanzenmarktes mit angegliederten Baumschulflächen vollständig überformt. Lediglich der schützenswerte Baumbestand in den Randbereichen bleibt erhalten.

Durch den Betrieb des Möbelhauses kann es zu zusätzlichen Störungen der Lebensräume in den benachbarten Altbaumbeständen kommen. Eine intensive Nutzung findet im gesamten Gebäudeumfeld statt, wobei die größte Störung von zu Fuß gehenden Besuchern ausgehen dürfte, die sich überwiegend auf der Westseite des Gebäudes bewegen.

Für den geplanten Möbelmarkt mit einer Grundfläche für Gebäude von bis zu 33.000 $m^2$, ca. 1.080 Stellplätzen und Flächen zur Erschließung müssen die vorhandenen Gebäude des Gartenmarktes abgerissen werden. In der Fläche wird vorhandener Baum- und Gehölzbestand entfernt. Insgesamt werden bis zu 67.800 $m^2$ versiegelt. Das entspricht einer Neuversiegelung gegenüber der vorhandenen Situation von etwa 46.100 $m^2$. Diese Fläche geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Auswirkungen auf Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie: Fledermäuse

Quartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht angetroffen worden, es liegen auch keine Beobachtungen vor, die einen Quartierverdacht begründen würden. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht betroffen.

Allerdings ist mit Störungen von Fledermäusen (Abendsegler, Breitflügelfledermaus, eine Glattnasen-Art, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhhautfledermaus) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, und Mauserzeiten zu rechnen, da das Plangebiet Fledermäusen als Nahrungsgebiet dient. Der Verlust von Nahrungsgebietsflächen wird durch Erhalt von Randgehölzen soweit wie möglich vermieden. Nicht vermeidbare Flächenverluste werden durch Entwicklung von Gehölzen, Saumbiotopen und eines Gewässers im Bereich der Ausgleichsflächen ersetzt. Aufgrund der weiten Nahrungsflüge der betreffenden Arten können diese auch in geeignete andere Nahrungsgebiete in der Umgebung ausweichen. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass die nächtliche Außenbeleuchtung der Stellplätze und Fahrwege, des Gebäudes, der Werbeflächen, der Fassade, der Fahnenmasten und des Kundenfernlenkungsturms in einem bisher wenig beleuchteten Bereich nachtaktive Insekten anlocken kann, die durch das Licht irritiert werden und an den Leuchtkörpern zu Tode kommen. Die Irritationen gehen soweit, dass bei vielen Arten die Fortpflanzung durch einen gestörten Hell-Dunkelrhythmus beeinträchtigt wird. Als Jäger dieser Insekten werden wiederum Fledermäuse angezogen, die bedingt durch das gute Nahrungsangebot z.T. ihre bisherigen Lebensräume verlassen. Um diese Auswirkungen zu vermeiden, sieht das Beleuchtungskonzept des Möbelmarktes und seiner Stellflächen eine insektenfreundliche Beleuchtung vor und vermeidet überwiegend Abstrahlung in die Umgebung.

Auswirkungen auf Europäische Vogelarten

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Fläche des aufgebenden Pflanzenmarktes mit angegliederten Baumschulflächen vollständig überformt. Lediglich der schützenswerte Baumbestand in den Randbereichen bleibt erhalten. Für den geplanten Möbelmarkt mit einer Grundfläche für Gebäude von bis zu 33.000 $m^2$, ca. 1.080 Stellplätzen und Flächen zur Erschließung müssen die vorhandenen Gebäude des Gartenmarktes abgerissen werden. In der Fläche wird vorhandener Baum- und Gehölzbestand entfernt. Insgesamt werden bis zu 67.800 $m^2$ versiegelt. Das entspricht einer Neuversiegelung gegenüber der vorhandenen Situation von etwa 46.100 $m^2$. Diese Fläche geht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel verloren. Der Brutvogelbestand des Plangebiets wird überwiegend von gehölzgebundenen Arten dominiert. Einige Arten sind als gehölzgebundene Bodenbrüter vertreten (Fitis, Zilpzalp). Als Bodenbrüter ohne spezielle Gehölzbindung ist nur der Fasan vorhanden. Daneben ist ein Revier der Stockente für das Gebiet erfasst worden (Röhrichtbrüter/Bodenbrüter). Hier ist zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Populationen eine geeignete Gehölzentwicklung in den Randbereichen des Bebauungsplangebiets und den Ausgleichsflächen ausreichend.

Der Gelbspötter wurde als gefährdete Art mit einem Revier im südlichen Randbereich des Plangebietes erfasst. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind bei Entwicklung von Gehölzbeständen zur Ansiedlung des Gelbspötters geeignet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht erkennbar.

Durch den Betrieb des Möbelhauses kann es zu zusätzlichen Störungen non Vogelarten in den benachbarten Altbaumbeständen kommen. Eine intensive Nutzung findet im gesamten Gebäudeumfeld statt, wobei die größte Störung von zu Fuß

gehenden Besuchern ausgehen dürfte, die sich überwiegend auf der Westseite des Gebäudes bewegen.

Auswirkungen auf sonstige besonders und streng geschützte Tierarten

Auch für die (nur) nach nationalem Recht besonders geschützten Arten ist aufgrund der geplanten Baumaßnahme eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht und Mauserzeiten zu erwarten.

Amphibien:

Der in Hamburg gefährdete Teichmolch tritt mit einem isolierten Laichvorkommen im Plangebiet auf. Durch die geplante Beseitigung des Entwicklungsgewässers und Überbauung wesentlicher Flächenanteile des Sommerlebensraums und geeigneter Überwinterungsstätten ist die Art in ihrer lokalen Population gefährdet. Der Gefährdung kann mit einer Umsiedlung in das neu zu schaffende Gewässer auf einer Ausgleichsfläche begegnet werden.

Libellen:

Der im Süden des Plangebiets vorhandene Teich ist außer für den Teichmolch auch Lebensraum und Entwicklungsgewässer einiger besonders geschützter Libellenarten. Für die Große Königslibelle handelt es sich um ein im Vergleich mit anderen Gebieten in Hamburg quantitativ bedeutendes Entwicklungsgewässer. Die Bebauung führt zur Zerstörung des Entwicklungsgewässers und zur Tötung von Larven bzw. Individuen. Die Ansprüche der geschützten Arten sind im Rahmen der Lebensraumschaffung auf der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen. Begleitend zur Amphibien-Umsiedlung können erreichbare Libellenlarven ebenfalls entnommen und umgesiedelt werden.

Säugetierarten:

Für einige sonstige, besonders geschützte Säugetierarten sind Individuenverluste durch Verkehr und in Folge der Bauaktivitäten zu erwarten. Außerdem ergibt sich ein durch die Überbauung eine Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Ansprüche der betroffenen Arten (Eichhörnchen, Igel, Gelbhalsmaus, Maulwurf, Waldmaus und Waldspitzmaus) sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch Entwicklung von Ersatzlebensräumen auf den Maßnahmenflächen zu berücksichtigen.

Schmetterlinge:

Die besonders geschützten Schmetterlingsarten des Plangebiets sind in ihrem Vorkommen auf den blütenreichen, mageren und eher extensiv genutzten Randbereich des Geländes, auf Brachestandorte und die angrenzenden Böschungen der Autobahn beschränkt. Durch Überbauung und zunehmende Beschattung sind Individuenverluste und Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen der Fortpflanzungs- und Entwicklungsstätten zu erwarten. Trotz der insektenfreundlichen Beleuchtung auf dem Gelände des Möbelmarktes werden die nächtliche Beleuchtung des Betriebsgeländes und die Lichtemission von Werbeflächen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten wie den Braunen Bär haben.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen mit Entwicklung extensiven Grünlands und blütenreicher Saumbiotope sind gut geeignet, um den Erhaltungszustand der betroffenen geschützten Arten zu sichern.

Wildbienen:

Einige besonders geschützte Wildbienen und Hummelarten sind ebenfalls mit Schwerpunktvorkommen im Bereich von Brachen und blütenreichen Saumbiotopen im Randbereich des Plangebiets vorhanden.

Im Bereich der Ausgleichsflächen werden voraussichtlich günstige Habitatbedingungen für diese wärmeliebenden Blütenbesucher entstehen (Entwicklung von Saumbiotopen und extensiv genutztem Grünland bei nach Möglichkeit mageren und sandigen Standortbedingungen.

Beeinträchtigungen, die von den verschiedenen Beleuchtungssystemen ausgehen werden unter den anlagebedingten Auswirkungen behandelt.

Auswirkungen auf besonders geschützte Biotope (§ 28 HmbNatSchG)

Durch die im Plangebiet vorgesehene Baumaßnahme wird ein Teich zerstört, der als besonders geschütztes Biotop nach § 28 HmbNatSchG einzustufen ist. Die hierdurch bewirkte Beeinträchtigung wird durch Anlage eines neuen Teiches im Plangebiet ausgeglichen werden. Damit liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für das Bauvorhaben nach § 28 Abs.4 Nr.1 HmbNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde vor.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Im Einzelnen enthalten die Festsetzungen nach § 1a Abs.3.S.2 BauGB folgende Maßnahmen zur Vermeidung-, Minderung- und Ausgleich von Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Eingriffe in den erhaltenswerte Baumbestand entlang der Straße Deepenbrook sowie in den Redder Lüttendeel mit seiner wertvollen Krautschicht werden vermieden. Zur Sicherung wird ein Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt.

Die erfassten besonders geschützten Arten, wie den im Beregnungsteich vorkommenden Teichmolch und die besonders geschützten Seerosenarten werden in ein geeignetes Ersatzgewässer in der Eidelstedter Feldmark rechtzeitig vor Baubeginn umgesiedelt. Diese Maßnahme wird in Abstimmung mit der für den Artenschutz zuständigen Behörde durch ausgewiesenes Fachpersonal durchgeführt.

Zur Kompensation verloren gehender Lebensräume von Gehölzgebundenen Tier- und Pflanzenarten wird die Fläche entlang des Schutzwalls im Norden des Plangebiets dicht mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Auf den Stellplatzanlagen sind standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je 6 Stellplätze innerhalb des Sondergebiets zu pflanzen (insgesamt etwa 180 Bäume).

Die Entsiegelung der Straße Lüttendeel auf etwa 570 $m^2$ und die ersatzweise Herstellung als Arbeits- und Schauweges in wassergebundener Wegebefestigung dient u.a. auch dem nachhaltigen Schutz der zu erhaltenden Bäume, da die Wurzelbereiche durch die Entsiegelung entlastet werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf die nachtaktive Insektenwelt und ihrer Jäger (insbesondere Fledermäuse) zu vermeiden, ist zur Beleuchtung der Stellplatzanlagen, der Be- und Entladestation für Lkw und der Umfahrung nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig. Die Lichtquellen sind zum Baumbestand an der Straße Lüttendeel und zur Straße Deepenbrook hin abzuschirmen, um Beeinträchtigungen dieser Biotope durch Licht zu vermeiden.

Etwa 4,3 ha werden für Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen zugeordnet und als extensives Grünland entwickelt. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen führt zu einer Kompensation von beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Zu den besonders und streng geschützte Tierarten ( § 42 BNatSchG)

Dem Vollzug des Bebbauungsplans stehen keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen:

Durch die vorgesehen Baumaßnahme werden zwar keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäuse, die in Anhang IV der FFH –Richtlinie aufgeführt sind, zerstört (§ 42 Abs.1 Nr.3) oder getötet (§ 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG). Durch Vernichtung ihres Nahrungshabitates und durch den Betrieb des Möbelmarktes während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, und Mauserzeiten werden aber Fledermäuse des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gestört. Diese Störung führt aber nicht zu einer Verletzung des Verbotstatbestandes des § 42 Abs.1 Nr.2, denn sie ist nicht als erhebliche Störung im Sinne von § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu bewerten. Eine erhebliche Störung liegt nur vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Mit dem Bebauungsplan werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Gehölzen, Saumbiotopen und eines Gewässers festgesetzt, mit denen ein neues Nahrungshabitat für Fledermäuse geschaffen wird. Außerdem stehen den betroffenen Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang noch genügend Ausweichhabitate zur Verfügung, die die Nahrungsgrundlage der lokalen Population der betroffenen Fledermausarten sichern. Auch die störenden Lichtimmissionen, die von dem Möbelmarkt ausgehen, können durch die Festsetzung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Durch diese Festsetzungen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der in Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführten Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Auch die mit der Bebauung verbundene Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit möglicherweise verbundene Tötung von Vögeln, die nach der EU Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, verstößt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 42 Abs. 2 Nr.1 und 2 BNatSchG. Für die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben gelten diese Verbote nur nach bestimmten Maßgaben, die sich aus § 42 Abs.5 BNatSchG ergeben: Sind europäische Vogelarten betroffen liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs.1 Nr. 1 und 2 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG vor. Die ökologische Funktion der von dem geplanten Möbelmarkt betroffenen Fortpflanzungs – und Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, denn in den Randbereichen des Bebauungsplangebiets werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 42 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG Flächen mit dem Ziel einer geeignete Gehölzentwicklung festgesetzt.

Für die sonstigen (nur) nach nationalem Recht besonders oder streng geschützte Arten liegt nach den Maßgaben des § 42 Abs.5 Satz 6 BNatSchG bei Verwirklichung von Vorhaben in Bebauungsplänen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 42 Abs.1 BNatSchG nicht vor. Die artenschutzrechtlichen Belange der nur national geschützten Arten sind aber durch eine entsprechende, an der Beeinträchtigung dieser Arten ausgerichteten Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB berücksichtigt worden. So sind insbesondere für die von der Planung betroffen streng geschützten Arten Ersatzbiotope vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 9 Abs. 5 Satz 2 HmbNatSchG für den Bau des Möbelmarktes erfüllt werden können, denn bei der Zerstörung von Biotopen, die für die dort lebenden streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, wäre ein Vorhaben wie der Bau eines Möbelmarktes, das nicht aus zwingenden Gründen des überwiegenden Interesses gerechtfertigt ist, nicht zulässig.

### 4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden.

Sonstige Sachgüter befinden sich im Plangebiet in Form von vorhandenen Wohngebäuden und den Einrichtungen des Gartenmarkts.

Die Straße Lüttendeel mit ihrem alten Baumbestand dokumentiert die Reste einer früheren Stadtstruktur, wie sie vor dem Bau der Bundesautobahn A 7 bestand.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eingriffe in die Straße Lüttendeel werden vermieden. Die Wohngebäude werden an anderer Stelle ersetzt.

### 4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Plangebiet befinden sich mehrere Wohnnutzungen, die zur Realisierung der Planung aufgegeben werden müssen. Die Menschen werden auf bereitstehende Ersatzflächen umgesiedelt werden.

Das Landschaftserleben im Plangebiet ist durch die Verlärmung durch den Straßenverkehr auf den Autobahnen und der stark belasteten Holsteiner Chaussee erheblich beeinträchtigt. Die Flächen sind aufgrund der Verlärmung nicht für eine Erholungsnutzung geeignet.

Das Gebiet des Pflanzenmarktes und dei angeschlossenen Baumschulflächen sind nicht öffentlich zugänglich und können nur zum Zwecke des Einkaufens betreten werden. Die Einsehbarkeit der Fläche von außen ist nur an wenigen Stellen möglich.

Die Straße Lüttendeel ist deutlich weniger durch Lärm belastet als das weitere Umfeld, da sie dicht hinter dem Lärmschutzwall zur A 23 verläuft. Die Straße ist heute eine Sackgasse und erfüllt keine verkehrlichen Funktionen mehr. Gelegentlich wird sie von Handwerkern und Autofahrern als kurzeitiger Pausenplatz genutzt. Die Straße hat für die Naherholung nur eine unerhebliche Bedeutung.

Die ohnehin geringe Erholungsfunktion des Plangebiets wird durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Nördlich der Straße Deepenbrook (außerhalb des Plangebiets) befindet sich ein Wohngebiet, das bereits durch Lärm- und Luftbelastungen von Kfz- und Lkw-Verkehr der umliegenden, überörtlichen Straßen vorbelastet ist.

Die Planung wird das Verkehrsaufkommen entlang der Holsteiner Chaussee und der Bundesautobahnen A 7 und A 23 erhöhen, wodurch jedoch nur marginale Steigerungen der Lärm- und Luftbelastungen im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eintreten werden.

Für die direkt an der Straße Deepenbrook gelegene Wohnbebauung ergeben sich Veränderungen durch die geplante Lärmschutzwand. Das Landschafts- bzw. Ortsbild und somit auch die gewohnte Wahrnehmung werden in diesem Bereich erheblich verändert. Es ist zumindest teilweise mit zusätzlichen Verschattungen der Gärten und Häuser zu rechnen. Eine Verschattungsstudie hat jedoch ergeben, dass durch die geplante 4,5 m hohe Lärmschutzanlage bei der Bestandsbebauung lediglich mit einer Zunahme der Verschattung um etwa 5 % zu rechnen ist. Die die Anforderungen der DIN 5034 und der Solarfibel Baden-Württemberg werden eingehalten.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung erheblich verändert. Die Auswirkungen sind unter Ziffer 4.2.5 beschrieben. Der Eingriff wird als erheblich bewertet, da das Gebiet überwiegend einen städtisch-gewerblichen Charaktererhält.

<u>Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen</u>

Um optische Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Anwohner zu minimieren, wurden die überbaubare Grundstücksfläche und der Kundenfernlenkungsturm möglichst weit im Südosten festgesetzt. Kundenfernlenkungsturm und das Möbelhaus werden in der Höhe begrenzt.

Zum Schutz der Wohnbebauung nördlich der Straße Deepenbrook vor Lärm wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, die sicherstellt, dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch die festgesetzte Bepflanzung der Lärmschutzanlage und der nordwestlichen Sondergebietsfläche gemindert.

Die Lärmschutzwand wurde am westlichen Ende so weit nach Süden verschoben, dass eine laut Verschattungsgutachten potentielle Verschattung eines Gebäudes gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Baumanpflanzungen im Sondergebiet reduzieren die optische Störwirkung der neuen Bebauung.

Durch die Festsetzung, dass die Beleuchtung der Stellplatzanlagen, der Be- und Entladestation für Lkw und der Umfahrung zur Straße Deepenbrook hin abzuschirmen ist (siehe § 2 Nummer 15) und durch die begrünte Lärmschutzwand (siehe § 2 Nummer 8 und 9) mit vorgelagerten Baumpflanzungen, wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung nördlich des Plangebiets nicht durch Lichtimmissionen gestört wird.

## 4.3. Überwachung (Monitoring)

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

## 4.4. Zusammenfassung Umweltbericht

In dem etwa 9,2 ha großen Plangebiet des Bebauungsplans Eidelstedt 68 ist die Errichtung eines Möbelfachmarkts vorgesehen.

Mit der Planung werden Lärmkonflikte zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung hervorgerufen, die über einer Lärmschutzwand gebietsverträglich gelöst werden können.

In Hinblick auf die Erholungsfunktion der Fläche für den Menschen werden sich keine negativen Änderungen ergeben.

Die Böden im Plangebiet sind gewachsen auf Geschiebelehm mit lokal eingelagerten Sandlinsen. Der Oberboden stellt eine gute Gartenerde dar. Bei der Durchführung des Bebauungsplans werden etwa 4,61 ha Böden neu versiegelt, so dass deren natürliche Funktionen verloren gehen. Es handelt sich um erhebliche Eingriffe. Durch Dachbegrünungen und durch die Extensivierung von Grünland außerhalb des Plangebiets kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von versickerungsfähigen Böden sowie aufgrund der Zerstörung des vorhandenen Teiches ist beim Schutzgut Wasser von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen, die jedoch durch die Extensivierung auf externen Ausgleichsflächen und durch die Anlage eines Ersatzgewässers vollständig ausgeglichen werden können.

Die Luftqualität wird durch das Vorhaben und den zu erwartenden Verkehr nicht erheblich nachteilig verändert. Die Minderungsmaßnahmen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen und die Dachbegrünung dienen der Staubbindung.

Da sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes deutlich erhöht, wird sich die Fläche zu einem klimatischen Belastungsraum entwickeln. Die Veränderungen sind jedoch lokal begrenzt und werden durch die auf 18.850 $m^2$ festgesetzte Dachbegrünung, die dichte Bepflanzung am Nordrand des Sondergebiets sowie die Stellplatzbegrünung mit etwa 180 großkronigen Bäumen gemindert.

Von besonderer Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild sind die Bäume entlang der Straße Deepenbrook sowie der Redder Lüttendeel, die deshalb mit einem Erhaltungsgebot versehen werden. Die durch das Gebäude des Möbelfachmarkts, die Stellplatzanlage und durch den Kundenfernlenkungsturm hervorgerufenen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sind als erheblich zu bewerten.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung als Wohngebiet, Gartenfachmarkt und Baumschule überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der Zer-

störung eines Teiches und der Wertminderung von Gehölzstrukturen in den Randbereichen als erheblich zu beurteilen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Entwicklung von extensivem Grünland und die Anlage eines Ersatzgewässers vorgesehen. Der Eingriff wird durch diese Maßnahmen ausgeglichen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Naturschutzfachliche Abwägung mit Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung und Umnutzung hat in Teilen eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundfläche zur Folge und greift erheblich in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein (§8a BNatSchG).

Im Plangebiet sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen und die Entsiegelung der Straße Lüttendeel festgesetzt. Dadurch werden die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest zum Teil ausgeglichen.

Da hierdurch im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann, sind außerhalb des Plangebiets weitere 4,3 ha Ausgleichsflächen vorgesehen und den Eingriffen im Plangebiet mittels § 2 Nummer 14 zugeordnet.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch langfristige Pacht- und Pflegeverträge gesichert. Die Flächen sollen durch eine naturschutzfachlich orientierte Entwicklung, Bewirtschaftung und Pflege insbesondere gefährdeten Pflanzen- und Tierarten der Kulturlandschaft des Extensivgrünlands einen dauerhaften Lebensraum bieten und das kulturhistorische Landschaftsbild gestalten. Es ist die Anlage eines Ersatzgewässers vorgesehen.

Bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt, des Wasserhaushaltes und den Boden vollständig ausgeglichen werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann hingegen nicht vollständig ausgeglichen werden, es entsteht im Baugebiet ein neues, aber anderes Landschaftsbild. Auch die Veränderung des Lokalklimas kann nicht vollständig kompensiert werden.

# 5. Planinhalt und Abwägung

## 5.1. Sondergebiet

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Möbelfachmarkts (siehe auch Ziffer 2). Die bestehende Gärtnereinutzung wird hierzu aufgegeben und die vorhandenen Wohnnutzungen südlich der Straße Deepenbrook werden auf Ersatzflächen außerhalb des Plangebiets verlagert. Die Verlagerung der Wohnnutzung ist vertraglich gesichert.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 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), außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, wird mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ”Möbelfachmarkt“ festgesetzt.

Im Sondergebiet ”Möbelfachmarkt“ ist nur ein Fachmarkt mit den unter a) bis c) genannten Warensortimenten mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 45.000 $m^2$ zulässig. Dem Fachmarkt zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig.

a) Kernsortiment: Möbel.

b) Nicht zentrenrelevante Randsortimente:

- Farben, Lacke, Tapeten,
- Teppichböden, harte Fußböden,
- Fliesen, Sanitär,
- Matratzen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Summe der nicht zentrenrelevanten Randsortimente beträgt 700 $m^2$.

c) Zentrenrelevante Randsortimente:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt 8.000 $m^2$. Die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen die folgend aufgeführten Verkaufsflächen nicht überschreiten:

- Teppiche: 1.000 $m^2$
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren: 1.700 $m^2$
- Kunstgewerbe, Bilder, Kunstgegenstände, Dekoartikel, Geschenke: 1.200 $m^2$
- Leuchten und Leuchtenzubehör: 1.400 $m^2$
- Elektrogroß- und -kleingeräte ohne HIFI, TV und EDV: 700 $m^2$
- Bettwaren, Heimtextilien, Gardinen und Gardinenzubehör: 2.200 $m^2$
- andere zentrenrelevante Randsortimente: 300 $m^2$

Neben Möbeln als Kernsortiment sind auch ein nicht zentrenrelevantes Randsortiment und ein zentrenrelevantes Randsortiment zulässig. Die zulässigen Randsortimente sind durch die festgesetzten Warensortimente definiert. Für die zentrenrelevanten Randsortimente beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 8.000 $m^2$, wobei die einzelnen Sortimentsgruppen die in § 2 Nummer 1 c) genannten

Verkaufsflächen nicht überschreiten dürfen. Die Summe der unter § 2 Nummer 1 c) genannten Warensortimente ergibt eine theoretische Verkaufsfläche von 8.500 $m^2$, die jedoch lediglich bis 8.000 $m^2$ ausgeschöpft werden kann. Hierdurch soll für den Anbieter eine gewisse Flexibilität bei dem Umfang des angebotenen Warensortiments eröffnet werden, um auf Marktentwicklungen und Nachfrageverhalten reagieren zu können. Ähnliches gilt für die zulässigen, nicht zentrenrelevanten Randsortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 $m^2$. Die festgesetzten, maximalen Verkaufsflächen für Randsortimente stellen sicher, dass das Kernsortiment vorherrschend und die Zweckbestimmung des Sondergebiets (Möbelfachmarkt) gewahrt bleiben.

Mit der Festsetzung der zulässigen Warensortimente und der Größen der Verkaufsflächen soll dem Spannungsverhältnis zwischen dem Interesse des geplanten Möbelfachmarkts an der Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit einerseits und der Erhaltung der Urbanität und des Versorgungsniveaus bestehender Geschäftszentren im Einzugsbereich des Sondergebiets andererseits Rechnung getragen werden.

Durch die festgesetzten Begrenzungen der Verkaufsflächen und der zulässigen Warensortimente wird gewährleistet, dass das bestehende polyzentrale Zentrensystem Hamburgs nicht in seiner Existenz gefährdet wird. Damit ist auch dem Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, also auch solcher Bevölkerungsteile, die nicht über einen PKW verfügen, Rechnung getragen.

Zugleich gehen die Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen aber nicht soweit, dass Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des hier zulässigen Möbelfachmarkts besteht. Die Randsortimente ermöglichen dem Unternehmen, sein Warenangebote innerhalb eines noch zentrenverträglichen Rahmens an aktuelle Marktbedingungen anzupassen. Für Möbelfachmärkte sind Randsortimente eine wichtige Vorraussetzung für die nachhaltige Tragfähigkeit und Konkurrenzfähigkeit. Der Kunde erwartet von modernen Möbelhäusern ein ergänzendes Warenangebot. Die restriktive Flächenbeschränkung für Randsortimente berücksichtigt auch die stadtteilübergreifende Wirkung eines Fachmarkts mit insgesamt 45.000 $m^2$ Verkaufsfläche. Bei Ausschluss oder noch deutlicherer Beschränkung von Randsortimenten wäre vor dem Hintergrund der realen Marktbedingungen ein konkurrenzfähiges Wirtschaften des Fachmarktbetriebs nicht möglich und der Bebauungsplan folglich auch nicht hinreichend sicher vollzugsfähig.

Die zulässige Verkaufsfläche von 300 $m^2$ ohne Sortimentsbeschränkung ermöglicht dem Unternehmen, auf gesonderten Aktionsflächen durch wechselnde Warensortimente auf saisonal schwankende Kundenwünsche und Jahresthemen einzugehen. Der Anbieter kann somit mit Sonderaktionen auf sich aufmerksam machen. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Definition der hier präsentierten Waren bzw. Dienstleistungen verzichtet. Die Festsetzung § 2 Nr. 1 c stellt mit der Formulierung „andere zentrenrelevante Randsortimente“ aber sicher, dass auf diesen Aktionsflächen nicht zusätzlich auf 300 $m^2$ Verkaufsfläche die bereits aufgeführten, zentrenrelevanten Randsortimente angeboten werden können. Eine genauere Bestimmung der auf diesen 300 $m^2$ möglichen Warensortimente ist nicht erforderlich, weil die zulässige Verkaufsfläche lediglich weniger als 4 % der Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Verkaufsflächen darstellt und somit keine relevanten Auswirkungen hat.

Die bestehenden Zentren im Einzugsbereich des Möbelfachmarkts im Hamburger Stadtgebiet und in den benachbarten Gemeinden werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Der zulässige Möbelfachmarkt wird im Regelfall außerhalb von Zentren

zugelassen, da die Art des Kernsortiments häufig einen PKW-Einkauf und entsprechende Erschließungsanlagen erforderlich macht und eine städtebauliche Integration in bestehende Zentren auf Grund der Größe der Märkte nicht möglich ist. Das Kernsortiment des Möbelfachmarkts ist als nicht zentrenrelevant einzustufen und wird vorwiegend in Fachmärkten außerhalb von Zentren verkauft. Dies trifft auch für das definierte Randsortiment zu, soweit es als nicht zentrenrelevant eingestuft wird. Hinsichtlich dieser Sortimente treten die zulässigen Fachmärkte daher in erster Linie in Konkurrenz mit vergleichbaren Anbietern außerhalb von Zentren.

Das zulässige zentrenrelevante Randsortiment ist durch die getroffenen Festsetzungen bestimmt und flächenmäßig begrenzt. Ausgeschlossen sind, abgesehen von den Aktionsflächen, die wichtigsten in Zentren verkauften Sortimente für den periodischen und aperiodischen Bedarf, wie z.B. Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Baby-Artikel, Spielzeug, Drogerie und Kosmetik.

Zur Steigerung ihrer Kundenattraktivität und aufgrund der in der Regel langen Verweildauer der Kunden in einem Möbelfachmarkt bieten moderne Möbelhäuser heute neben ihren Warensortimenten zusätzliche Dienstleistungen in Form von Gastronomie an. Der Bebauungsplan lässt daher im Sondergebiet auch dem Fachmarkt zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften zu.

Der Einzugsbereich für den Möbelfachmarkt liegt erfahrungsgemäß im Kerneinzugsgebiet bei etwa 25 Pkw-Minuten und im Ferneinzugsgebiet bei etwa 50 Minuten Autofahrt und umfasst damit eine Vielzahl von Versorgungszentren unterschiedlicher Größenordnung im Hamburger Stadtgebiet und im Umland. Zu erwartende Umsatzumverteilungen werden sich in diesem Einzugsgebiet streuen. Die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei max. 8.000 $m^2$. Aufgrund der festgesetzten Verkaufsflächen und Warensortimente ist davon auszugehen, dass im Einzugsbereich nur unerhebliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, die einzelne Zentren nicht gefährden. Selbst bei der untersuchten Worst-case-Variante ist in der Hamburger City maximal ein Umsatzrückgang bei den betroffenen, zentrenrelevanten Fachsortimenten von 1,8 % zu erwarten. Bei den Hamburger B1-, B2- und C-Zentren wird ein maximaler Umsatzrückgang von 0,4 % und bei den Innenstädten der Mittelstädte im Umland ein maximaler Umsatzrückgang von 3,1 % prognostiziert. Die größten Auswirkungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten werden im Segment Bettwaren, Heimtextilien und Gardinen erwartet, die jedoch noch deutlich unter dem Schwellenwert von 10 % liegen, bei dem erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Zentren angenommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zentrenrelevanten Randsortimente um etwa 10 % geringer im Bebauungsplan festgesetzt sind als in der Verträglichkeitsuntersuchung angenommen und die dargestellte Worst-case-Variante deutlich über den Angaben des Betreibers liegt.

Durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes sind auch hinsichtlich des Kernsortiments Möbel ebenfalls keine zentrenschädigenden Wirkungseffekte zu erwarten. Vielmehr trägt der Fachmarkt zu einer Modernisierung und zeitgemäßen Fortentwicklung der Hamburger Möbelmarktstrukturen bei. Aus raumordnerischer Sicht steht die Ansiedlung des Möbelhauses an der Holsteiner Chaussee im Einklang mit der oberzentralen Funktion der Metropole Hamburg innerhalb der Metropolregion. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Hamburg starke Nachfrageabflüsse im Möbelsegment an Umlandstandorte zu verzeichnen hat. Mit der Ansiedlung des geplanten Möbelmarkts ist es möglich, die raumordnerische Versorgungsfunktion des Oberzentrums im Möbelsortiment zukunftsfähig und leistungsstark zu verbessern und abzusichern. Die Umsatzverlagerungen im Möbelsegment werden im Einzugs-

bereich nur Größenordnungen erreichen, die als rein wettbewerbliche Effekte zu werten sind, aber die Versorgungsstruktur im (großflächigen) Möbeleinzelhandel nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen können. Ein Konkurrenzschutz für einzelne Anbieter in den Zentren ist nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird bestimmt durch die festgesetzte, maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 40 m über NN.

Die GRZ von 0,8 als Höchstmaß entspricht der in § 17 Absatz 1 BauNVO angegebenen Obergrenze für Sondergebiete. Durch das Hauptgebäude selbst, das durch Baugrenzen eindeutig definiert wird, werden maximal 39 % des Sondergebiets überbaut. Die zulässige GRZ von 0,8 als Höchstmaß ist dennoch erforderlich, da bei Möbelfachmärkten ein überwiegender Teil des Grundstücks für Stellplatzanlagen, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen vorgehalten werden muss, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und um die für die Konkurrenzfähigkeit notwendigen Besucherstellplätze anbieten zu können. Bei dem geplanten Vorhaben kommt hinzu, dass entlang der Holsteiner Chaussee zwei Wasserbecken zur Steigerung der Freiraumqualitäten geplant sind, die gedichtet sein müssen und somit bei den versiegelten Flächen mitberücksichtigt werden müssen. Aufgrund des geplanten Wasserschutzgebiets sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen, wodurch sich ebenfalls der Versiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,8 begründet.

Die Gebäudehöhe wird auf 40 m über NN begrenzt. Bei einer geplanten Geländehöhe von etwa 17,2 m über NN (bestehendes Gelände zwischen 15,5 und 18,9 m über NN) ist somit ein Gebäude von etwa 23 m über Gelände zulässig. Die Gebäudehöhe wurde so gewählt, dass das Gebäude von den Bundesautobahnen A 23 und A 7 nach der geplanten Erhöhung der Lärmschutzanlagen nicht oder höchstens nur unwesentlich einsehbar sein wird.

Das geplante und mit den Festsetzungen ermöglichte Bauvolumen bietet die Chance, auf einer von Autobahnen dominierten Fläche einen urbanen Lückenschluss zwischen dem Bereich südlich und nördlich der Bundesautobahn A 23 herzustellen und eine städtisch attraktive Aufwertung des derzeitigen Raumes zu schaffen. Von der westlich des Plangebiets liegenden Autobahnabfahrt Eidelstedt und von der Holsteiner Chaussee aus gesehen wird aus städtebaulichen Gründen an vorgesehener Stelle eine optische Dominante mit einer Höhe von etwa 23 m über Gelände als angemessen und wünschenswert angesehen. Aufgrund der geplanten Lärmschutzmaßnahmen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets bleibt die Fernwirkung des Gebäudes dennoch stark begrenzt. In Abwägung der städtebaulichen Zielsetzungen und der funktionalen Anforderungen des Möbelfachmarktes mit den Eingriffen in das Landschafts- und Ortsbild werden die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbild in einem bereits stark anthropogen überformten Gebiet als vertretbar erachtet und der Belang „Erhalt des Landschafts- und Ortsbilds“ geringer gewichtet als die aus der Notwendigkeit der Möbelfachmarktsansiedlung resultierende Baukörperentwicklung.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Anlagen (wie zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) um bis zu 4,5 m auf einer Fläche von bis zu 2.100 $m^2$ überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine wirtschaftliche und zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten. Aufgrund der geringen Größe dieser Anlagen im Verhältnis zum Bauvolumen und der

zulässigen Grundfläche des Gebäudes ist mit keiner weiteren wesentlichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds zu rechnen. Die zulässigen Dachaufbauten werden maximal 6,5 % der Dachfläche einnehmen und sind somit aus städtebaulicher Sicht vernachlässigbar.

Die Lage des geplanten Möbelfachmarkts wird durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche städtebaulich hinreichend genau bestimmt. Die Lage wurde so gewählt, dass das 159 m tiefe Gebäude möglichst weit im Südosten des Sondergebiets errichtet wird, wodurch zum einen ein größtmöglicher Abstand zur Wohnbebauung nördlich des Plangebiets erzielt wird und zweitens das Einrichtungshaus von der Holsteiner Chaussee soweit zurückversetzt wird, dass zwischen Holsteiner Chaussee, der Fassade des Gebäudes, der südlich gelegenen Autobahnbrücke und den im Norden und Süden baumbestandenen Wällen ein definierter und erfassbarer Raum mit harmonischen Proportionen entsteht. Dies ermöglicht, den Raum zwischen Holsteiner Chaussee und Gebäude nicht nur als Stellplatzfläche sonder auch als für Fußgänger nutzbarer und optisch ansprechend gestalteten Freiraum zu entwickeln. Die Gebäudewestfassade bildet dabei die rückwärtige Platzwand. Im Osten und Süden wird die halbrunde, durch die Autobahnen vorgegebene Form aufgenommen. Geringfügige, städtebaulich vertretbare Spielräume für die hochbauliche Feinplanung wurden im Süden und Westen der überbaubaren Grundstücksfläche eingeplant. Entlang der westlichen Baugrenze wurden die weit auskragenden Vordächer der Eingänge zur Markierung der Eingangssituation berücksichtigt. Gleichzeitig dient dieser Bereich als Aufstellfläche für kleine Servicebauten.

Die Anordnung der überbaubaren Fläche ist auch im Zusammenhang mit der Platzierung der Stellplatzanlagen zu sehen. Da der Möbelfachmarkt aus Gründen einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung von der westlich verlaufenden Holsteiner Chaussee aus erschlossen werden soll und aus Gründen der Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer die Stellplatzanlage überwiegend vor dem Gebäudehaupteingang liegen soll, setzen die überbaubaren Flächen die Stellung des Gebäudekörpers in den von der Holsteiner Chaussee aus gesehen hinteren Grundstücksbereich fest.

Planfestgestellte Bereiche der Bundesautobahnen werden durch das Sondergebiet nicht in Anspruch genommen.

## 5.2. Anbauverbotszone / Werbeanlagen

Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich planfestgestellte Flächen der Bundesautobahnen A 7 und A 23. Längs der Bundesfernstraßen gilt gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207) ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn. Dieser Abstand ist einzuhalten und von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten, es sei denn, dass in dem Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast Abweichendes festgesetzt ist (§9 Absatz 7 FStrG). Die oberste Landesstraßenbaubehörde hat der Baukörperausweisung, die teilweise in der Bauverbotszone liegt, zugestimmt, da das Gebäude erstens aus städtebaulichen Gründen möglichst nah an den Autobahnen errichtet werden soll und zweitens das Gebäude aufgrund der bestehenden und geplanten Lärmschutzanlagen von den Autobahnen nicht oder nur unwesentlich wahrnehmbar sein wird und weil die Lärmschutzanlagen eine wirkungsvolle Sicherheitsbarriere zwischen Autobahn und Sondergebiet darstellen. Eine aus der näheren Lage des Baukörpers zu den Autobahnen resultierende zusätzliche Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere eine Ablenkung der Autofahrer kann somit ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden die Gründe für die Festsetzung der Baugrenze mit etwa 7 m in die Anbauverbotszone dargelegt:

Standortentscheidung und Flächengröße:

Vor dem Hintergrund der defizitären Situation des Möbeleinzelhandels in Hamburg und der gesamtstädtischen Suche nach geeigneten Standorten wurde deutlich, dass es in einer flächenmäßig begrenzten Stadt wie Hamburg relativ wenige Standortpotenziale für eine Ansiedlung von großflächigem Möbeleinzelhandel gibt. Insbesondere die günstige Verkehrserschließung mit der Lage an den Bundesautobahnen A 7 und A 23 mit quasi eigenem Autobahnanschluss sowie die Verfügbarkeit der Fläche spielten bei der Eignungsprüfung eine Rolle. In Bezug auf die Größe der Fläche lässt sich zwar sagen, dass sie zwar dem Suchprofil genügte, jedoch für ein Einrichtungshaus mit Lager und Parkplatz gerade eben noch den Anforderungen entspricht. Insofern würde die sowohl südlich als auch östlich verlaufende, von Bebauung freizuhaltende 40 m – Zone eine für die Nutzbarkeit des Grundstücks empfindliche Einschränkung darstellen. Da es sich außerdem um eine innerstädtische Fläche handelt, sind weitere Restriktionen zu beachten, die insgesamt zu einer leichten Inanspruchnahme der Anbauverbotszone führen.

Schutz der nördlich gelegenen Wohnbebauung am Deepenbrook:

Es handelt sich bei dem Standort Holsteiner Chaussee um eine innerstädtisch gelegene Fläche des Stadtteils Eidelstedt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Wohngebiet an. Deshalb ist es städtebauliche Zielsetzung, das Einrichtungshaus möglichst so zu errichten, dass es mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu Konflikten kommt. Ein Projekt in dieser Größenordnung muss dabei sowohl im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen als auch im Hinblick auf seine städtebauliche Wirkung auf sein Umfeld verträglich gestaltet werden. Beeinträchtigungen können bspw. durch direkte Lärmimmissionen, aber auch durch Lichtimmissionen, Lärmschutzeinrichtungen, Störungen des Orts- und Landschaftsbildes und Verschattung entstehen. Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren oder zu vermeiden, wird der Hauptbaukörper deshalb möglichst weit von der nördlich gelegenen Wohnbebauung abgerückt. Dies erlaubt eine höhere Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung.

Angemessene städtebauliche Gestaltung:

Der Baukörper des Einrichtungshauses soll möglichst weit in den Hintergrund treten. Ein von der Holsteiner Chaussee abrückender Baukörper verliert mit der Distanz die dominierende Wirkung und fügt sich somit besser in die städtebaulichen Strukturen des Umfeldes ein. Gleichzeitig erlaubt die Anordnung im östlichen Bereich eine der innerstädtischen Lage angemessene Vorplatzgestaltung, die hier in Form von gestalteten Wasserbecken angeboten werden. Da es sich um einen innerstädtischen Standort handelt, sind auch im Hinblick auf die Gestaltung des Einrichtungshauses und seines Umfeldes besondere Anforderungen zu erfüllen.

Stellplatzerfordernis:

Die vorgelegte Planung erfüllt die Anforderungen an die Stellplatzanzahl. Die Stellplatzanzahl hat sich bereits durch verschiedene Anpassungen der Planung reduziert. Durch ein Verschieben des Baukörpers in Richtung Westen würden weitere Stellplätze entfallen, die nicht ersetzt werden könnten. Ein geringfügiger Ersatz östlich des Baukörpers wäre auf Grund der fehlenden Zugänglichkeit für Publikum an der Rückseite des Gebäudes nicht möglich.

Auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung sind nur in einem Mindestabstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen der Bundesautobahnen A 7 und A 23 zulässig. Auf der mit ”(A)” bezeichneten Fläche des Sondergebiets ist eine Werbeanlage mit einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 62 m über Normalnull zulässig. Außerhalb der mit ”(A)“ bezeichneten Fläche sind Werbeanlagen nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Mit der Zulässigkeit einer Werbeanlage innerhalb der mit “(A)” bezeichneten Fläche des Sondergebiets wird dem Interesse des Fachmarkts an effektiver Eigenwerbung Rechnung getragen, da der Möbelmarkt ansonsten aufgrund der geplanten bzw. vorhandenen Lärmschutzanlagen der Bundesautobahnen A 7 und A 23 für Kunden, die über die Autobahn anreisen, nicht wahrnehmbar wäre. Es handelt sich somit eher um einen Kundenfernlenkungsturm als um klassische Außenwerbung, da die Kunden ohne Fernlenkungsturm die Autobahnabfahrt zum Plangebiet entweder gar nicht oder zu spät mit ihrem Fahrziel in Verbindung bringen könnten, was im schlimmsten Fall zu abrupten Bremsverhalten oder schnellen Fahrspurwechsel führen würde. Die auf der mit ”(A)“ bezeichneten Fläche zulässige Werbeanlage dient somit auch der Verkehrssicherheit und Verkehrsführung. Die mit “(A)” bezeichnete Fläche des Sondergebiets befindet sich außerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m zum befestigten Rand der äußeren Fahrbahn der Autobahnen, so dass weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung durch den Kundenfernlenkungsturm maßgeblich beeinträchtigt werden können.

Die bezogen auf Normalnull festgesetzte Anlagenhöhe entspricht einer Höhe von etwa 44 m über vorhandener Geländeoberfläche. Der zulässige Standort der Anlage stellt bei Berücksichtigung der Anbaubeschränkungszonen einen Abstand von mindestens 200 m zum nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebiet sicher, so dass eine Beeinträchtigung der Grundstücke bzw. Wohnräume durch Schattenwurf weitgehend vermieden werden kann.

In Abwägung der städtebaulichen Zielsetzungen und der funktionalen Anforderungen des Möbelfachmarktes mit den Eingriffen in das Landschafts- und Ortsbild werden die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbild durch den Kundenfernlenkungsturm in einem bereits stark anthropogen überformten Gebiet als vertretbar erachtet und der Belang „Erhalt des Landschafts- und Ortsbilds“ geringer gewichtet als die aus der Notwendigkeit der Möbelfachmarktsansiedlung resultierende Kundenlenkung. Planerische Zielsetzung ist die nachhaltige Entwicklung des Standorts als Möbelfachmarkt.

Auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung sind nur in einem Mindestabstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahnen A 7 und A 23 zulässig, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Werbemaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

In Verbindung mit dem Kundenfernlenkungsturm würden weitere Werbemaßnahmen mit Fernwirkung für die Verkehrsteilnehmer unübersichtlich, verwirrend und letztendlich ablenkend wirken, so dass weitere Werbeanlagen nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe und außerhalb der 100 m Zone errichtet werden dürfen, soweit diese Anlagen zur Autobahn ausgerichtet sind.

Die Beschränkung, dass weitere Werbeanlagen nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig sind, dient dem Schutz des Landschafts-/Ortsbilds und verhin-

dert weitere Werbeträger, die von den Autobahnen eingesehen werden und eine Fernwirkung entfalten könnten.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 13 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), nicht berührt. Werbeanlagen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährden, sind danach weiterhin ausgeschlossen.

Anlagen der Innen- und Außenbeleuchtung sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn A 7 und A 23 zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 3).

Durch diese Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesautobahnen A 7 und A 23 durch Lichtblendungen unterbunden werden.

Das Plangebiet liegt auch innerörtlich an der Bundesstraße 4 (Holsteiner Chaussee). Die oberste Landesstraßenbaubehörde hat dem Anschluss des Plangebiets an die Holsteiner Chaussee gegenüber dem Autobahnanschluss Eidelstedt zugestimmt. Der Möbelfachmarkt wird etwa 100 m – und damit wesentlich mehr als 40 m - von der Holsteiner Chaussee entfernt errichtet, so dass diesbezüglich weder Anbauverbotszone noch Anbaubeschränkungszone betroffen sind.

§ 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist jedoch für eventuell beabsichtige Werbeschilder, Fahnenmasten oder sonstigen baulichen Anlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Bei Bedarf ist die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen. Den Vollzug des Bebauungsplans würde eine Nichtzustimmung für bebauungsplanunrelevante Nebenanlagen wie z.B. Fahnenmasten nicht in Frage stellen, da das Gebäude und die Grundstückszufahrt errichtet werden können.

## 5.3. Stellplätze

Aufgrund der Lage des Sondergebiets im Hamburger Stadtgebiet, der guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und der im Sondergebiet zulässigen Warensortimente ist mit einem hohen Aufkommen an Kraftfahrzeugverkehr zu rechnen. Grundsätzlich muss der Fachmarkt seine interne Organisation der Stellplätze bedarfsgerecht gestalten, so dass kein Rückstau auf öffentlichem Grund erfolgen wird. Die Zu- und Abfahrten sind so zu gestalten, dass Behinderungen des öffentlichen Straßenraums aus der Verkehrsabwicklung auf dem Grundstück vermieden werden können und eine einfache, verständliche Führung der Kundenverkehre erfolgt. Die Stellplatzzu- und Abfahrten wurden deshalb im Vorwege mit den Straßenbauplanungen der Holsteiner Chaussee abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt die Zufahrt zur Stellplatzanlage gegenüber dem Autobahnanschluss Eidelstedt fest, so dass in Verbindung mit den Umbaumaßnahmen der Holsteiner Chaussee eine Kreuzung entsteht. Die Hauptstellplatzanlage ist nördlich und westlich des Gebäudes festgesetzt. Die größte Stellplatzfläche befindet sich im südwestlichen Plangebiet und somit möglichst weit von der Wohnbebauung am Deepenbrook entfernt. Der anfahrende Kunde sieht so unmittelbar, auf welchen Flächen Parkmöglichkeiten bestehen und kann die Stellplätze auf kurzem Weg erreichen. Unnötige Suchverkehre werden dadurch vermieden. Die Stellplätze sollen aus freiraumgestalterischen Gründen nicht bis an die Holsteiner Chaussee herangeführt werden. Entsprechende Bereiche sind deshalb von der Fläche für Stellplätze ausgenommen. Die ehemalige Straße Lüttendeel mit ihrem erhaltenswerten Altbaumbe-

stand steht zum Schutz dieses Lebensraums ebenfalls nicht als Stellplatzfläche zur Verfügung.

Die Fläche für Stellplätze wurde auch um die Süd- und Ostseite des Gebäudes herumgeführt, um in diesen Bereichen die Möglichkeit zu eröffnen, Mitarbeiter- und Lkw-Stellplätze zu errichten.

Die Größe der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist so bemessen, dass etwa 1.080 Stellplätze untergebracht werden können. Damit kann der gemäß § 48 HBauO erforderliche Nachweis der notwendigen Stellplätze erbracht und auch eine etwas über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende Stellplatznachfrage befriedigt werden.

## 5.4. Straßenverkehrsflächen

Das Sondergebiet wird über eine Zu- und Abfahrt an die Holsteiner Chaussee gegenüber der Anschlussstelle Eidelstedt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Nähe zu zwei Autobahnen und einer Bundesstraße ermöglicht insgesamt eine leistungsstarke Anbindung an das überörtliche Straßennetz, was auch aus volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorteilhaft ist.

Der im Sondergebiet zulässige Möbelfachmarkt wird ein relevantes Verkehrsaufkommen auslösen. Für die funktionsgerechte Erschließung des Fachmarkts ist daher der Ausbau der Holsteiner Chaussee zwischen der südlich des Plangebiets gelegenen Autobahnbrücke der Bundesautobahn A 23 und der Straße Deepenbrook erforderlich. Um die erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen genauer bestimmen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung mit verschiedenen Prognosefällen und ausreichenden Sicherheiten hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrszahlen durchgeführt. Es wurden zwei Anschlussvarianten untersucht. Für den Prognosehorizont 2015 wurden auch andere Entwicklungen wie z.B. die Vorhaben der Bebauungspläne Eidelstedt 62 und 67 berücksichtigt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den fachgerechten Ausbau der Verkehrsanlagen durch Einbeziehung der östlich der Holsteiner Chaussee erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen ist eine Erhöhung der Fahr- und Abbiegespuren erforderlich. Geplant sind entlang der Holsteiner Chaussee in beide Richtungen jeweils zwei Fahrspuren. Separate Links- und Rechtsabbiegerspuren führen ins Sondergebiet. Von der Holsteiner Chaussee aus werden für das Abbiegen in die Anschlussstelle Eidelstedt ebenfalls eigene Abbiegespuren errichtet. Für die Ausfahrt aus der Anschlussstelle Eidelstedt sind drei Fahrspuren, eine die nach Norden, eine die nach Süden und eine die ins Plangebiet führt, vorgesehen.

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen enthalten auch die erforderlichen Flächen für Fuß- und Radwege. Die Umbaumaßnahmen können so durchgeführt werden, dass die bestehende, westliche Straßenbegrenzungslinie der Holsteiner Chaussee nicht überschritten wird. Lediglich im Osten ist eine geringfügige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche für den Rechtsabbieger erforderlich.

Mit dem mehrspurigen Ausbau des Knotens Anschlussstelle Eidelstedt / Holsteiner Chaussee / Zufahrt Möbelfachmarkt ist eine leistungsgerechte Anbindung des Plangebiets an das Straßennetz möglich. Im Bereich der Holsteiner Chaussee zwischen Nordrampe des Anschlussstelle Eidelstedt und Hörgensweg können die aus dem Plangebiet resultierenden (Neu-)Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden. Bei Umsetzung aller in der Prognose einbezogenen Entwicklungen ist eventuell eine Anpassung der Lichtsignalanlagensteuerung, ggfs. mit Ergänzung um eine verkehrsab-

hängige Steuerung, erforderlich. Nördlich des Plangebiets kann der aus dem Plangebiet resultierende Neuverkehr und prognostizierte Bestandsverkehr ohne weitere Umbaumaßnahmen leistungsrecht abgewickelt werden.

Die bestehende Straße Deepenbrook wird durch die Planungen nicht berührt. Da sie zur Erschließung des nördlich gelegenen Wohngebiets notwendig ist, wird sie bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt

Die Straße Lüttendeel besitzt keine Erschließungsfunktion und wurde bereits durch den Autobahnbau in ihrer Wegeverbindung unterbrochen. Sie wird lediglich als Schau- und Wartungsweg entlang der Lärmschutzanlagen der Bundesautobahn A 23 genutzt. Eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ist deshalb entbehrlich. Stattdessen wird sie entwidmet und Bestandteil des Sondergebiets, wobei die Nutzung als Arbeits- und Schauweg über ein Geh- und Fahrrecht gesichert wird.

Der geplante Ausbau der Bundesautobahn A 7 steht dem Vorhaben nicht entgegen, da die Verkehrsflächenerweiterung im Wesentlichen nach Osten erfolgen soll und der bestehende Lärmschutzwall an der Plangebietsgrenze beibehalten bzw. durch Wände zusätzlich erhöht wird.

## 5.5. Ausschluss von Überfahrten

Entlang der Straße Deepenbrook sind nach Süden zum Sondergebiet mit Ausnahme eines kleinen Streifens am östlichen Ende (Gehweg-) Überfahrten nicht zugelassen. Dadurch wird verhindert, dass die Straße Deepenbrook zu Erschließungszwecken des Sondergebiets genutzt wird, was ansonsten einen Ausbau der Straße unter Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen zur Folge hätte. Ein Ausbau der Straße und eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch weiteren Verkehr werden über die Festsetzung vermieden.

Am östlichen Ende der Straße Deepenbrook ist ein Anschluss des Wartungswegs, der entlang des Lärmschutzwalls der Bundesautobahn führt, notwendig. In diesem Bereich werden deshalb Überfahrten nicht ausgeschlossen.

## 5.6. Geh- und Fahrrecht

Im Zuge der Ansiedlung des Möbelhauses ist die Entwidmung der Straße Lüttendeel vorgesehen. Die Straße Lüttendeel wurde bisher von der Autobahnmeisterei Othmarschen als Arbeits- und Schauweg für die Bundesautobahn A 23 genutzt. Für den Bereich der Bundesautobahn A 7 bestanden zwischen den ehemaligen Grundeigentümer der Gärtnerei und der Autobahnmeisterei Absprachen, die vorhandenen, dem Gartenbaubetrieb dienenden Wege mit zu nutzen. Zur Pflege des Böschungsbewuchses und der Begutachtung der Stützwände ist auch zukünftig eine Erreichbarkeit der Bundesautobahnflächen vom Sondergebiet aus erforderlich. Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende Festsetzung:

Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Unterhaltung von Anlagen der Bundesautobahnen A 7 und A 23 (z. B. Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände und Autobahnböschungen) befestigte Fahrflächen mit zu benutzen oder ergänzend einen Arbeits- und Schauweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Das 3 m breite Geh- und Fahrrecht wurde im Bereich der ehemaligen Straße Lüttendeel entlang der alten, bisherigen Straßentrasse festgesetzt, so dass kein zusätzlicher Eingriff in den Baumbestand erfolgt. Am Ende der ehemaligen Straße Lüttendeel verschwenkt das Geh- und Fahrrecht auf die geplante (Feuerwehr-) Umfahrung des Möbelhauses, so

dass diese mitgenutzt werden kann, und findet ihren Anschluss im Norden an dem bestehenden Arbeits- und Schauweg außerhalb des Plangebiets.

Um im Zuge der Ausführungsplanung gewisse Spielräume bei der Lage der Gebäudeumfahrung zu ermöglichen, können geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Fahrrecht zugelassen werden.

## 5.7. Vorgesehene Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerungskonzeption des Sondergebiets wurde die Lage im geplanten Wasserschutzgebiet Stellingen-Nord, Trinkwasserschutzzone III und ein Trinkwasserbrunnen nördlich des Plangebiets besonders berücksichtigt.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über die Dachbegrünung zurückgehalten und vorgereinigt werden. Von dort fließt das Regenwasser über unterirdische Zwischenspeicher in die offenen Wasserbecken an der Holsteiner Chaussee. Das dadurch entstehende Rückhaltesystem ist im Entwässerungskonzept für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt. Um nach Starkregenereignissen ein erneutes Regenereignis abfangen zu können, ist ein gedrosselter Abfluss und ein Notüberlauf zu dem geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets vorgesehen. Dort wird Niederschlagswasser entweder versickert oder verzögert und gedrosselt über einen zu erstellenden Regenwasserkanal entlang des Wartungswegs am Lärmschutzwall der Bundesautobahn bis zur Vorflut Brookgraben geleitet. Auf eine Einleitung in den vorhandenen Graben am Lärmschutzwallfuß soll verzichtet werden, da dieser nicht ausreichend tief ist, eine Vergrößerung zu Lasten des relativ dichten Baumbestands ginge und weitere Flächenverluste zur Folge hätte.

Das auf den Stellplatzflächen und Wegen anfallende Niederschlagswasser besitzt aufgrund möglicher Verunreinigungen ein höheres Grundwasser-/ Gewässergefährdungspotential. Das bedeutet, dass eine Versickerung nur über die belebte und bepflanzte Oberbodenzone zulässig ist. Zum Schutz des Grundwassers trifft der Bebauungsplan deshalb folgende Festsetzung:

Im Sondergebiet sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12).

Das auf den Wegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in begrünte Sickermulden zwischen den Stellplätzen geleitet. Da die vorhandenen Grünbereiche nicht ausreichen, um das komplette Wasser versickern zu lassen, sollen in den Mulden Überläufe angeordnet werden, die das überschüssige Wasser in einem Regenwasserkanal zu den Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets führen. Es erfolgt eine Vorreinigung mit einer anschließenden Rückhaltung und Versickerung. Bei Starkregenereignissen wird das Wasser gedrosselt zum Brookgraben weitergeleitet. Das Rückhaltesystem ist für ein 100-jähriges Regenereignis konzipiert.

Um die Verwirklichung dieses für den Naturhaushalt vorteilhaften Systems sicherzustellen und um die vorhandenen, öffentlichen Siele nicht weiter zu belasten, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Das Einleiten von auf dem Sondergebiet anfallenden Niederschlagswasser in ein Regen- oder Mischwassersiel ist unzulässig; das Niederschlagswasser ist oberflächennah zurückzuhalten (vgl. § 2 Nummer 16).

Im Zuge der Umbaumaßnahmen der Holsteiner Chaussee wird auch die Straßenentwässerung an den aktuellen Stand der Technik angepasst. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Straßenentwässerungsleitungen

gesammelt und vor Einleitung in die Vorflut (Brookgraben) in einer unterirdisch, innerhalb der Straßenverkehrsflächen befindlichen Reinigungsanlage gereinigt werden.

## 5.8. Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über das vorhandene Siel der Holsteiner Chaussee. Die vorhandenen Kapazitäten sind hierzu ausreichend.

## 5.9. Immissionsschutz

Luftschadstoffe

Im Prognose-Planfall (Bezugsjahr 2015) nehmen die Immissionen aller Schadstoffkomponenten lediglich in den direkten Straßenbereichen geringfügig zu. In allen nutzungssensiblen Bereichen des Plangebietes und dessen Umgebung werden alle bekannten, zukünftig geltenden Grenzwerte eingehalten. Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es somit zu keiner relevanten Verschlechterung in der Immissionssituation.

Lärmschutz

Zum Schutz der Wohngebäude am Deepenbrook (außerhalb des Plangebiets) vor Verkehrs- und Anlagenlärm des Sondergebiets wird die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,5 m über dem Gelände festgesetzt. Es ist eine Ebnung des Sondergebietsgeländes auf etwa 17,2 m ü NN vorgesehen, die in der Ausführung bei der Höhenbemessung der Lärmschutzwand zu berücksichtigen ist.

Durch die im nördlichen Bereich des Sondergebiets geplante Anhebung des Geländes wird die Lärmschutzwand von der tiefer liegenden Straße Deepenbrook aus gesehen etwa 6 bis 6,5 m hoch wirken. Dadurch ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild. In der Abwägung werden jedoch die positiven Effekte der Lärmminderung und des Sichtschutzes für die Anwohner höher gewichtet als die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, zumal die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild über die festgesetzte, dichte Bepflanzung gemindert werden.

Eine Verschattungsstudie hat ergeben, dass durch die geplante Lärmschutzwand bei der Bestandsbebauung lediglich mit einer Zunahme der Verschattung um etwa 5 % zu rechnen ist. Die DIN 5034 und die Anforderungen der Solarfibel Baden-Württemberg werden auch nach Realisierung der Lärmschutzwand eingehalten. Die durch die Errichtung der Lärmschutzwand hervorgerufene zusätzliche Verschattung wird somit - insbesondere im Zusammenhang mit der positiven, lärmreduzierenden Wirkung der Wand - als unerheblich angesehen.

Lichtimmissionen

Durch die Festsetzung, dass die Beleuchtung der Stellplatzanlagen, der Be- und Entladestation für Lkw und der Umfahrung zur Straße Deepenbrook hin abzuschirmen ist (siehe § 2 Nummer 15) und durch die begrünte Lärmschutzwand (siehe § 2 Nummer 8 und 9) mit vorgelagerten Baumpflanzungen, wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung nördlich des Plangebiets nicht durch Lichtimmissionen gestört wird.

## 5.10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche 6042-120/00. Die Fläche wurde im Rahmen der Wasserschutzgebietsbearbeitung Stellingen durch eine historische Erkundung und eine orientierende Untersuchung überprüft.

Die Fläche wurde seit 1840 als Gärtnerei und Baumschule genutzt. Die Untersuchungsergebnisse für die nördlichen Teilflächen der Gärtnerei weisen auf einen begrenzten Mineralölkohlenwasserstoffschaden im Boden hin, der den Prüfwert nach LAWA überschreitet. Die Fläche wurde deshalb im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Fläche liegt im Grundwasserempfindlichkeitsbereich Geest 1, was bedeutet, dass kein Stauwasserleiter vorhanden ist und tiefere Grundwasserleiter durch mächtige Geschiebemergelschichten weitgehend vor schädlichen Einflüssen, die von der Oberfläche ausgehen, geschützt sind. Ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf besteht deshalb nicht. Im Zuge des auf der betroffenen Fläche vorgesehenen Stellplatzbaus und der damit verbundenen Erdarbeiten wird jedoch eine Sanierung durchgeführt.

Darüber hinaus wurden Spuren von aromatischen Lösemitteln gefunden, die allerdings keine Grenzwerte überschreiten.

Sollten im Rahmen von Bodenbewegungen und -aufschlüssen Hinweise auf weitere Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Abteilung des Verbraucherschutzamtes des Bezirkes Eimsbüttel einzuschalten.

## 5.11. Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

## 5.12. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Nr. 3 HmbNatSchG soll die Bebauung auf Natur und Landschaft Rücksicht nehmen. Die Lebensstätten und Lebensbedingungen wildlebender Tiere und Pflanzen sind zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen oder neu zu schaffen; auf die kohärente ökologische Vernetzung der Lebensstätten ist hinzuwirken (§ 1 Nr. 4 HmbNatSchG). Natürliche oder naturnahe Gewässer einschließlich der Uferzonen sollen als bedeutsame Bestandteile des Naturhaushalts erhalten oder wiederhergestellt werden; auch im besiedelten Bereich soll der oberflächennahe Bodenwasserhaushalt erhalten und entwickelt werden (§ 1 Nr. 5 HmbNatSchG). Der Boden soll als nachhaltig funktionsfähiger Bestandteil des Naturhaushalts erhalten werden; die Versiegelung soll auf das unvermeidliche Maß begrenzt werden (§ 1 Nr. 6 HmbNatSchG).

Zur Minderung von Beeinträchtigungen, zur Verbesserung der vorbelasteten Situation des Natur- und Landschaftshaushalts sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

### 5.12.1. Baum- und Landschaftsschutz

Fast das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26.

November 1957. Die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar, so dass die Landschaftsschutzgebietsgrenzen angepasst werden müssen, um die geplante Neubebauung zu ermöglichen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376) aufgehoben (vgl. § 3). Eine Übersicht der geänderten Grenzen des Landschaftsschutzgebiets kann dem Anhang (1) entnommen werden.

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Bäume vorhanden. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung.

Erhaltung von Einzelbäumen

Mit der Erhaltung von Einzelbäumen ist insbesondere die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Erhalt von Altbaumbeständen beabsichtigt. Besonders markante Einzelbäume am Deepenbrook wirken prägend auf den öffentlichen Raum und sind entsprechend ihrer Bedeutung für das Ortsbild und für Natur und Landschaft zu erhalten.

Die zu erhaltenden Bäume sind räumlich markant und bestimmen die Identität des Gebiets. Außerdem sind sie ein Gerüst des Biotopverbundes und ebenso wie der Redder Lüttendeel ein Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dient der langfristigen Sicherung der naturschutzfachlich wertvollen Gehölzstrukturen entlang der Straße Lüttendeel. Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen am südlichen Plangebietsrand von Bedeutung.

Ersatzpflanzung:

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 6).

In der Planzeichnung sind Einzelbäume an der Straße Deepenbrook und die Allee an der Straße Lüttendeel mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Es handelt sich um besonders wertvolle Großbäume in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Sondergebietes (überwiegend Eichen, bis zu 130 Jahre alt), die eines Erhaltungsgebots bedürfen, da sie das Ortsbild an den genannten Straßen in besonderer Weise prägen.

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen eine Missachtung des Erhaltungsgebots und damit in der Regel unzulässig. Für die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang erhalten bleiben. Das Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung wird zum weitergehenden Schutz der zu erhaltenden Bäume vor Veränderungen oder Schädigungen im empfindlichen Wurzelraum festgesetzt und soll zur Vitalitätssicherung beitragen. Sofern im Rahmen öffentlicher oder privater Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume nicht vermeidbar sein sollten, sind diese unter Beachtung der fachtechnischen Regelwerke

wie insbesondere der DIN 18920 möglichst schonend auszuführen. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer großkroniger Baum die Funktionen in der ortsbildprägenden Baumreihe übernehmen kann.

### 5.12.2. Begrünungsmaßnahmen

Anpflanzgebot und Art der Begrünung

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze sichert einen langfristigen Erhalt der Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die an die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen optimalen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen.

Einheimische Laubgehölze benötigen im Vergleich zu vielen „Exoten“ lediglich einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall.

Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass nach der Anwachszeit möglichst rasch klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Als großkronig gelten Bäume mit einem Kronendurchmesser ab 12 m bis über 20 m in ausgewachsenem Zustand.

Mit der Pflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen soll ein angenehmes Erscheinungsbild auf den Stellplatzflächen erreicht und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft sichergestellt werden.

Zudem dienen die festgesetzten Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine Anzahl von Insekten, Kleinsäugern und Vogelarten.

Die vorgesehenen Pflanzungen auf dem Baugrundstück müssen dem Charakter der umgebenden Landschaft entsprechen. Die Auswahl der Gehölzarten ist auf die heutige potentiell natürliche Vegetation abgestimmt und als Anhang der Begründung beigefügt.

Die Schutzwand ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, von denen mindestens 50 vom Hundert immergrüne Arten sein müssen. In Abschnitten, die mit holzverschalten Wandelementen gestaltet sind, ist je 3 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden; ansonsten ist je 1 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Begrünung der Lärmschutzwand schafft gestalterisch wirkvolles Grünvolumen und leistet einen Beitrag zur Einbindung der Lärmschutzwand in das Umfeld der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Verwendung von 50% immergrüner Pflanzen soll dazu beitragen, dass die landschaftliche Einbindung in das Umfeld auch im Winter wirkt.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dicht zu bepflanzen. Dabei sind großkronige Bäume in einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen (vgl.

§ 2 Nr. 9). Die Baumpflanzungen an der Straße Deepenbrook dienen der Ergänzung des vorhandenen Straßenbaumbestands. Sie dienen der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzen im Zusammenhang mit den weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Lebensraum und Verbindungsbiotop insbesondere für Vogel und Insekten. Dichtwachsende Gehölzstreifen erfüllen eine wichtige visuelle Funktion. Sie schirmen das Sondergebiet zur nördlich angrenzenden Deepenbrook-Siedlung ab und binden die Lärmschutzwand in das Landschaftsbild ein, so dass in der Wirkung ein dichter Gehölzstreifen entsteht.

Für je 6 Stellplätze ist im Sondergebiet außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10).

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Bei etwa 1.080 Stellplätzen müssen innerhalb der Stellplatzanlage etwa 180 großkronige Bäume gepflanzt werden.

Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind mindestens 18.850 $m^2$ der Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11).

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Sondergebiets und des geringen Grün- und Freiflächenanteils bieten die Dachflächen das weitaus größte Flächenpotenzial zur Herrichtung organisch belebter Flächen. Bis auf einige Dachterrassen, (technische) Dachaufbauten und Oberlichter wird die Begrünung fast vollflächig festgesetzt. Dachbegrünungen tragen durch eine Wasserrückhaltung zur Entlastung der Vorflut und zu einer geringen Dimensionierung der Oberflächenentwässerung bei.

Sie begünstigen das Kleinklima und die lufthygienische Situation durch Reduzierung der Aufheizungseffekte und Staubfilterung. Dachbegrünungen tragen mit entsprechender Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten insbesondere für Insekten und Vögel bei.

Ab 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen) und der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) getroffen.

### 5.12.3. Grundwasserschutz

Im Sondergebiet sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12).

Mit dieser Festsetzung werden unterschiedliche Aspekte berücksichtigt: Sie dient dem Schutz des Grundwassers im geplanten Grundwasserschutzbereich (Schutzzone III) vor Einträgen gefährdender Stoffe wie Öle, Kraftstoffe und Partikel aus Reifenabrieb sowie vor einer Mobilisierung von im Boden bereits angereicherten Schadstoffen aus der früheren Baumschulnutzung. Aus diesen Gründen ist der vollständigen Versiegelung der Flächen der Vorzug zu geben gegenüber einer ansons-

ten für den quantitativen Grundwasserhaushalt, die Vegetation und das Lokalklima günstigeren wasser- und luftdurchlässigen Bauweise.

Das Einleiten von auf dem Sondergebiet anfallenden Niederschlagswasser in ein Regen- oder Mischwassersiel ist unzulässig; das Niederschlagswasser ist oberflächennah zurückzuhalten (vgl. § 2 Nummer 16).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und größtenteils versickert wird und die öffentliche Siele nicht weiter belastet werden.

### 5.12.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass landschaftsplanerische Belange und besonders die in den Naturschutzgesetzen formulierten Ziele und Grundsätze bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung sind nach §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hamburgisches Naturschutzgesetz (HambNatSchG):

"Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind".

Eine Festsetzung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist erforderlich, da nicht alle Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können.

Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verbleibt für die beeinträchtigten Funktionen der Tier- und Pflanzenwelt und für die beeinträchtigten Bodenfunktionen ein Kompensationsdefizit.

Es wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tier- und Pflanzenwelt für notwendig erachtet, um in einem erheblich vorbelasteten Raum die Beeinträchtigungen nicht weiter zu verschärfen.

Da die Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und der Bodenfunktionen gegenseitig anrechenbar sind, verbleibt eine Flächengröße von etwa 4,3 ha für planexterne Ausgleichsflächen. Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende Festsetzung, um den vollständigen Ausgleich sicherzustellen:

Für Ausgleichsmaßnahmen werden dem Sondergebiet die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 5977, 2638 und 4757 der Gemarkung Eidelstedt des Bezirks Eimsbüttel zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 14).

Mit dieser Zuordnungsfestsetzung und der damit einhergehenden vertraglichen Regelung werden naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt. Aufgrund der vertraglich gesicherten, geringen Beweidungsintensität und des Verzichts auf Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel besitzen extensive Grünlandflächen eine sehr hohe Arten- und Strukturvielfalt und bieten damit verschiedenste Habitate und

Nahrungsangebote für die Tierwelt, insbesondere für wildlebende Säugetiere, Wiesenvögel, Insekten und Amphibien. Um eine Verfilzung der Grasnarbe zu verhindern, sollte jährlich eine Mahd durchgeführt werden. Die Entfernung des Mähguts dient dem Nährstoffentzug und der Erhöhung der Artenvielfalt. Mit dem vertraglich geregelten Verbot von chemischen und synthetischen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln werden ein Nährstoff- und Schadstoffaustrag und damit eine Belastung des Bodens und Wasserhaushalts verhindert. Das ebenfalls vertraglich geregelte Verbot der maschinellen Bearbeitung in der Zeit vom 1. April bis 31. Juli dient dem Schutz von Vögeln zur Brutzeit.

Für den im Plangebiet vorhandenen Teich (§ 28 Biotop) wird auf den planexternen Ausgleichsflächen ein Ersatzgewässer angelegt.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Als Ausgleichsmaßnahme ist die zu entwidmende Straßenfläche „Lüttendeel“ auf dem Flurstück 6522 der Gemarkung Eidelstedt zu entsiegeln und in einem wassergebundenen Wegeaufbau in maximal 3 m Breite als Arbeits- und Schauweg wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 13).

Die Entsiegelung verbessert die Grundwasserneubildung und stellt die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Teilen wieder her. Die Abflussbeiwerte von wassergebundenen Wegedecken liegen um etwa 50 % unter denen von Asphalt. Gleichzeitig werden die Wuchsbedingungen für den erhaltenswerten Baumbestand durch eine Entlastung des Wurzelraumes nachhaltig verbessert. Der Baumschutz nach DIN 18920 ist zu beachten.

Zur Beleuchtung der Stellplatzanlagen, der Anlieferung für Lkw und der Umfahrung ist nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig. Die Lichtquelle ist zum Baumbestand an der zu entwidmenden Straße Lüttendeel und zur Straße Deepenbrook hin abzuschirmen (vgl. § 2 Nummer 15).

Monochromatisch abstrahlende Leuchten weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestands und weiterer Freiflächen durch an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten wird so vermieden (siehe auch Ziffer 4.2.6). Die Leuchten sind zu den Straßen Lüttendeel und Deepenbrook hin abzuschirmen. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig eine Blendwirkung in die benachbarte Deepenbrook-Siedlung vermieden und die Dauerbeleuchtung des alten Baumbestands am Lüttendeel vermieden.

### 5.12.5. Auswirkungen auf besonders und streng geschützten Arten

Die Ausweisung des Sondergebiets für das Bauvorhaben Möbelmarkt wird Auswirkungen auf streng geschützte Fledermausarten, auf streng bzw. besonders geschützte Vogelarten sowie auf besonders geschützte Amphibien-, Libellen-, Schmetterlings- und Wildbienenarten haben. Diese Auswirkungen verstoßen unter Berücksichtigung der unter 5.12.4 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 Abs.1 BNatSchG. Die ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen besonders oder streng geschützten Arten, die im Plangebiet vorkommen, ist gewährleistet. Damit ist sichergestellt, dass dem Bebauungsplan keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen.

### 5.12.6. Gesetzlich geschützte Biotope nach dem HmbNatSchG

Durch den Bau des Möbelmarktes wird der im Plangebiet vorkommende Beregnungsteich, der als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nach FFH-Richtlinie und als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 des HmbNatSchG einzustufen ist, beseitigt. Als Ersatz für dieses Biotop wird auf dem Flurstück 4757 eine entsprechende Teichanlage im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geschaffen und Individuen der betroffenen Populationen umgesetzt (vgl. Ziffer 5.12.4). Die zuständige Naturschutzbehörde hat eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 28 Absatz 3 HmbNatSchG in Aussicht gestellt. Weitere Details werden im eigenständigen Genehmigungsverfahren geregelt.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.
Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag, der die Fassadengestaltung, die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen, die Außenbeleuchtung, die Öffnungszeiten und die externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen regelt sowie ein Erschließungsvertrag, der die Umbaumaßnahmen an der Holsteiner Chaussee beinhaltet.

## 7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) sowie die Teilbebauungspläne TB 818 vom 6. Dezember 1960 (HmbGVBl. S. 460) und der TB 817 vom 15. Dezember 1959 (HmbGVBl. S. 212) aufgehoben.

Die Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach §31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284, 289), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

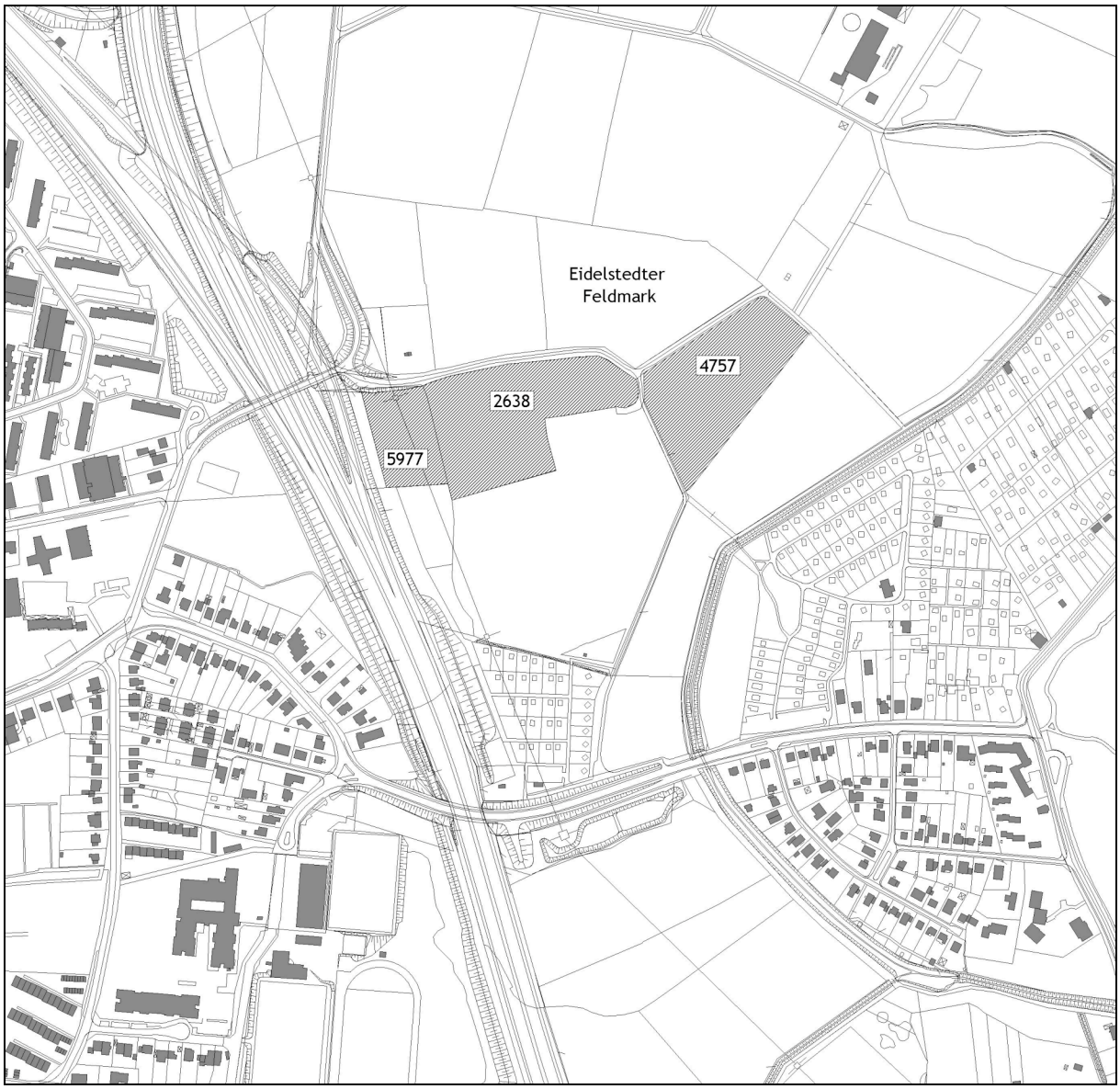
### 8.1. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 92.450 $m^2$ groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 7.355 $m^2$ (davon neu etwa 130 $m^2$) benötigt.

### 8.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Kosten hinsichtlich der dem Stand der Technik anzupassenden Straßenentwässerung der Holsteiner Chaussee. Sonstige anfallende Kosten wie z.B. Planungsleistungen, Straßenumbaumaßnahmen, Erschließungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen werden vom Verursacher, dem Vorhabenträger des Möbelfachmarktes übernommen. Die Straßenerweiterungsflächen östlich der Holsteiner Chaussee werden der Freien und Hansestadt Hamburg vom Vorhabenträger unentgeltlich überlassen.

## Anhang: Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets




Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

## Anhang: Pflanzliste

Bäume :

| | |
|---|---|
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Quercus petrea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Acer platanoides | Ahorn |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crategus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Rubus fructiosa | Brombeere |