

Bebauungsplan Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallemöhe 2 / Lohbrügge 95

- ### Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MU Urbanes Gebiet
 - MK Kerngebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen"
 - z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GRZ 3,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. VIII Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Höchstmaß
 - z.B. II-IV Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Mindest- und Höchstmaß
 - z.B. GH 17 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Brücke, Überführungsbauwerk
 - Fläche für den Gemeinbedarf z.B. Bildung, Spiel, Soziale und Sportliche Zwecke (FHH)
 - Fläche für Sport- und Spielanlagen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Fußverkehr
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Versorgungsfläche
 - Unterirdische Fläche für Versorgungsanlagen
 - Grünfläche z.B. öffentliche Grünfläche "Parkanlage (FHH)"
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - Schutzwand
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - z.B. (A) besondere Festsetzung (vgl. § 2 der Verordnung)
 - Amphibiendurchlass mit Leiteinrichtung

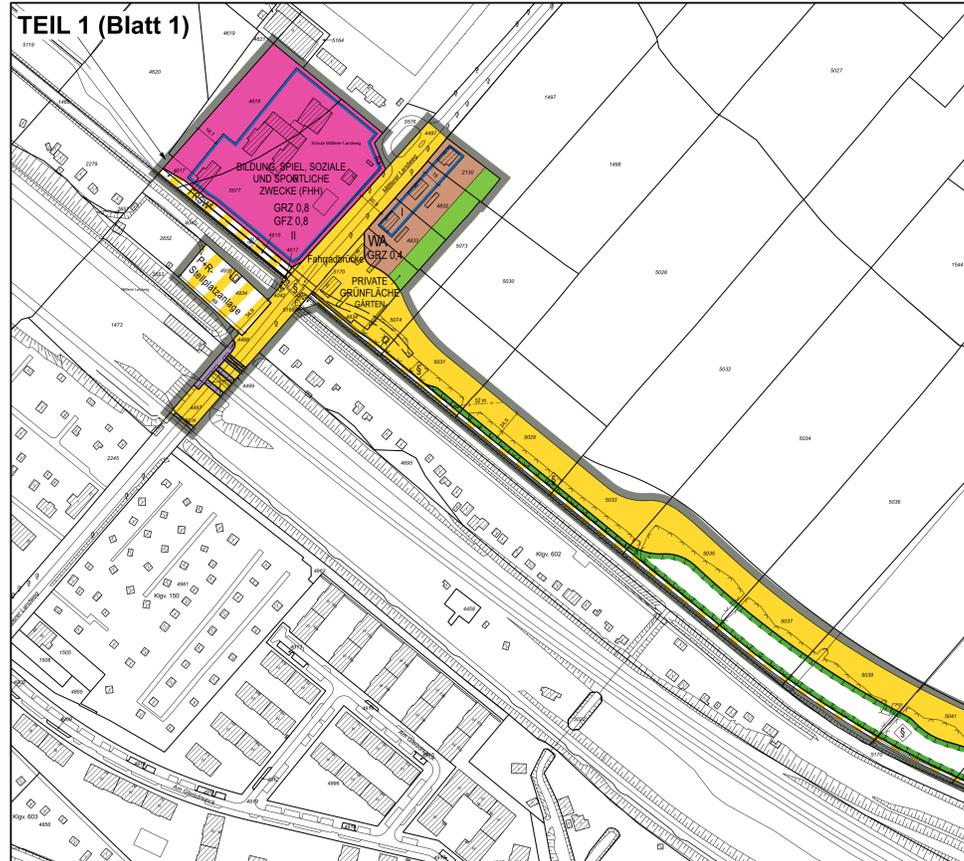
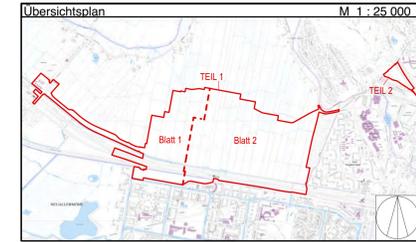
- ### Abkürzungsverzeichnis Festsetzungen
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fläche für den Gemeinbedarf (FHH) - Hochschule für Angewandte Wissenschaften
 - Fußverkehr (F)
 - Radverkehr (R)
 - Fuß- und Radverkehr (FR)
 - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖV)
 - Fuß- und Radverkehr und öffentlicher Personennahverkehr (FRÖV)
 - Fuß- und Radverkehr, Radschnellweg (FRSW)
 - Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr u. Anlieger (FRÖVA)
 - Grünfläche (SR)
 - Schotterrasen (SR)
 - Straßenbegleitgrün (SBG)
 - Straßenbegleitgrün (SBG)

- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Oberirdische Bahnanlagen
 - Hochliegende Bahnanlage
 - Wasserfläche
 - Umgrenzung von Schutzgebieten
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops (flächenhaft)

- ### Kennzeichnungen
- Vorhandene oberirdische Leitung
 - Elektrizität
 - Vorhandene unterirdische Leitung
 - Gas
 - Wasser
 - Abwasser
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
 - Entwässerungsflächen
 - Spielplatz (FHH) Gehweg Fahrradbrücke
 - Vorhandene Gebäude
 - vorgesehene Straßenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
 - Richtfunktrasse mit überschlägigen Höhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

Hinweise

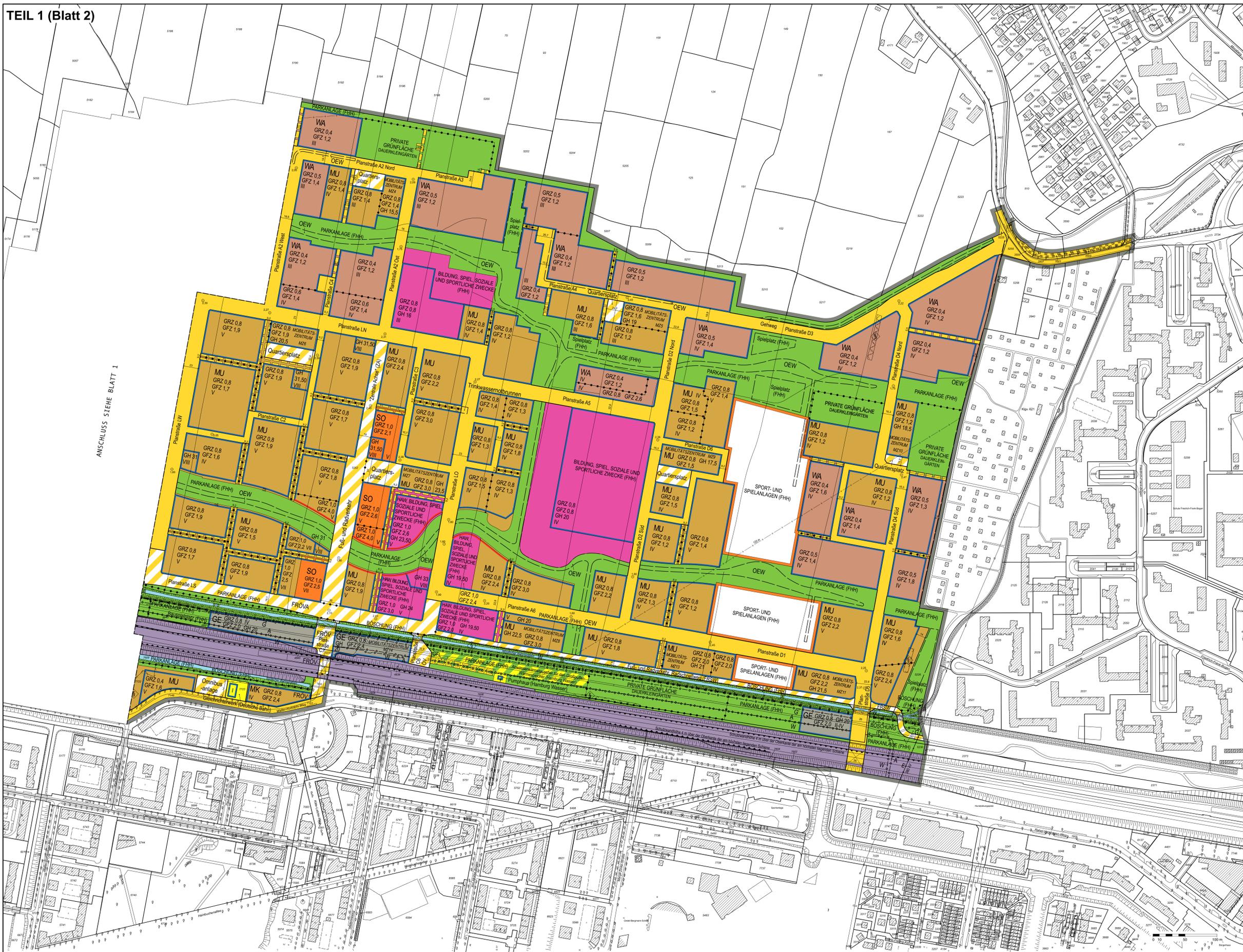
Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 175 S. 6).
Längemaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2024.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Maßstab 1 : 2000 (im Original)

TEIL 1 (Blatt 2)



Bebauungsplan
Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallemöhe 2 /
Lohbrügge 95

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Urbanes Gebiet
 - Kerngebiet
 - Gewerbegebiet
 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen"
 - z.B. GRZ 1.0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GFZ 3.0 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. VIII Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Höchstmaß
 - z.B. II-IV Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Mindest- und Höchstmaß
 - z.B. GH 17 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Brücke, Überführungsbauwerk
 - Fläche für den Gemeinbedarf z.B. Bildung, Spiel, Soziale und Sportliche Zwecke (FHH)
 - Fläche für Sport- und Spielanlagen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Fußverkehr
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Versorgungsfläche
 - Unterirdische Fläche für Versorgungsanlagen
 - Grünfläche z.B. öffentliche Grünfläche "Parkanlage (FHH)"
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - Schutzwand
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - z.B. (A) besondere Festsetzung (vgl. § 2 der Verordnung)
 - Amphibienübergang mit Leiteinrichtung

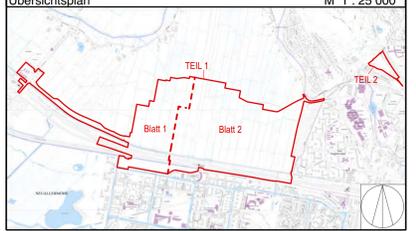
- Abkürzungsverzeichnis Festsetzungen**
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fläche für den Gemeinbedarf (HAW) - Hochschule für Angewandte Wissenschaften
 - Fuß- und Radverkehr
 - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖV) - Öffentlicher Personennahverkehr
 - Fuß- und Radverkehr und öffentlicher Personennahverkehr (FRÖV) - Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr
 - Fuß- und Radverkehr, Radschnellweg (FRÖV) - Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr u. Anlieger
 - Grünfläche (SRI) - Schottermassen (SBG) - Straßenbegleitgrün

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Bahnanlagen
 - Hochliegende Bahnanlage
 - Wasserfläche
 - Umgrenzung von Schutzgebieten
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftschutzgebiet
 - Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops (flächenhaft)

- Kennzeichnungen**
- Vorhandene oberirdische Leitung
 - Elektrizität
 - Vorhandene unterirdische Leitung
 - Gas
 - Wasser
 - Abwasser
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
 - Entwässerungsflächen
 - Spielplatz (FHH) Gehweg Fahrradbrücke
 - Vorhandene Gebäude
 - vorgesehene Straßenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
 - Richtfunktrasse mit überschlägigen Höhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

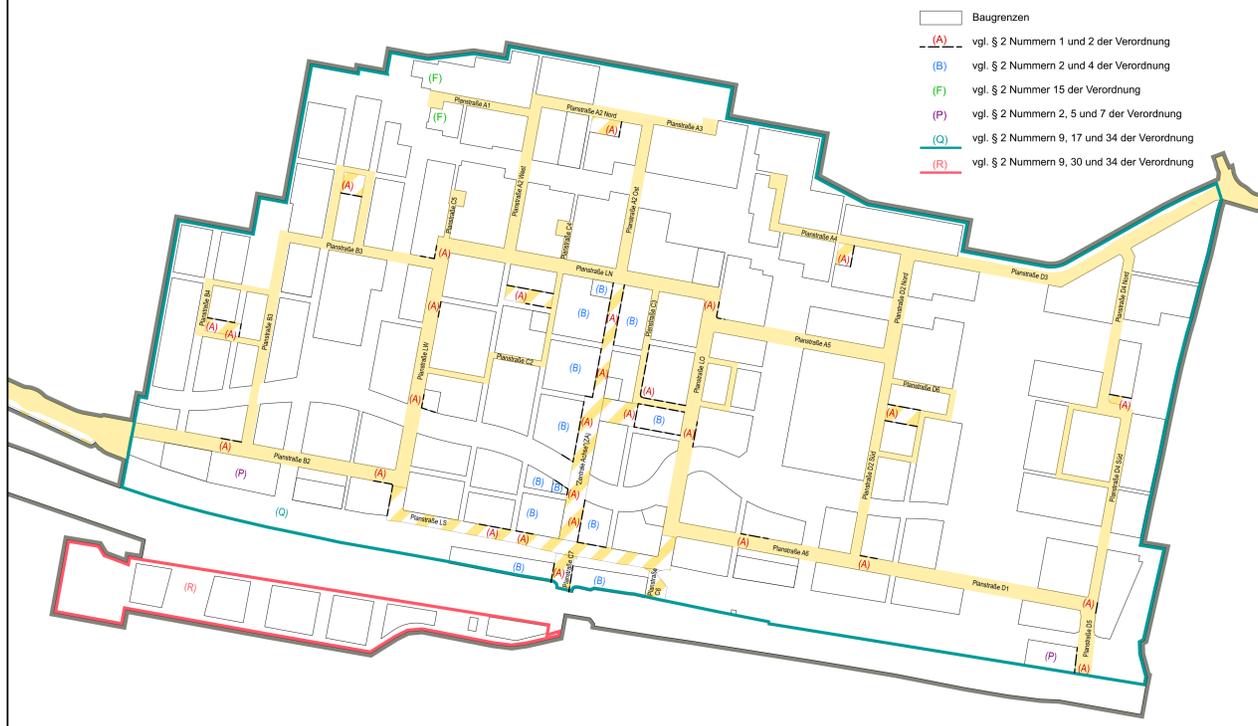
Hinweise

Maßstab ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 175 S. 6).
 Längsmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenmaßstab (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2024.
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



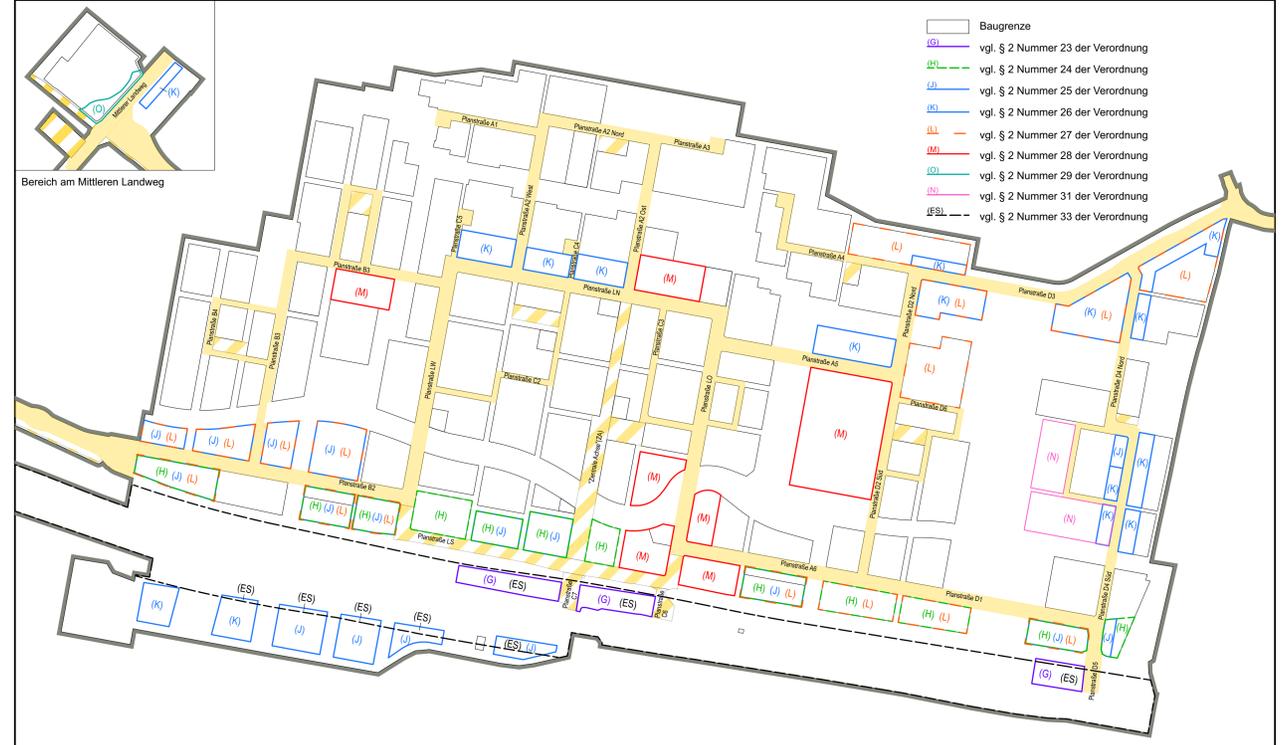
Nebenzeichnung zu § 2 Nummern 1, 2, 4, 5, 7, 9, 15, 17, 30 und 34 der Verordnung

M 1 : 4000



Nebenzeichnung zu § 2 Nummern 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31 und 33 der Verordnung: Immissionsschutz

M 1 : 4000



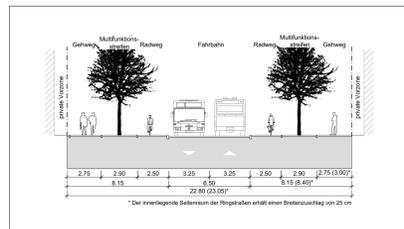
Nebenzeichnung zu § 2 Nummern 12 und 13 der Verordnung: Überschreitungen der festgesetzten GRZ und GFZ für Eckgrundstücke

M 1 : 4000

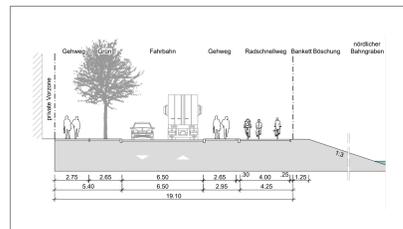


Nebenzeichnung: Unverbindliche Schnittzeichnungen Sammelstraßen

M 1 : 200



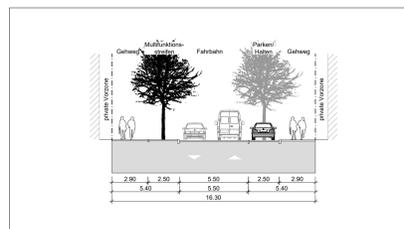
Regelquerschnitt Sammelstraße / Ringstraße



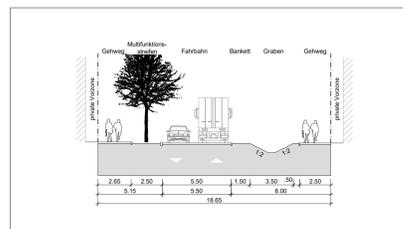
Regelquerschnitt Ring-Süd / Planstraße LS

Nebenzeichnung: Unverbindliche Schnittzeichnungen Wohnstraßen

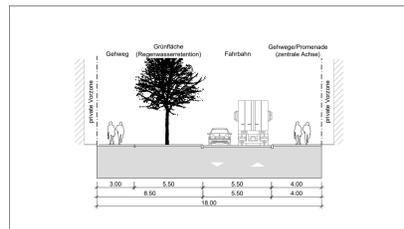
M 1 : 200



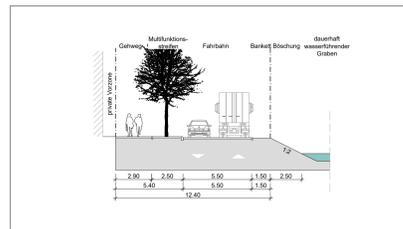
Regelquerschnitt WS-RQ



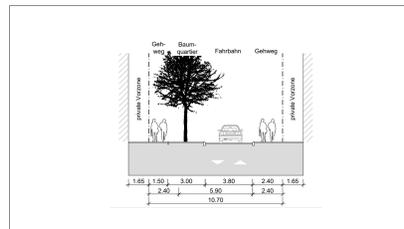
Regelquerschnitt WS-mG



Regelquerschnitt WS-ZA Planstraße A2 Ost



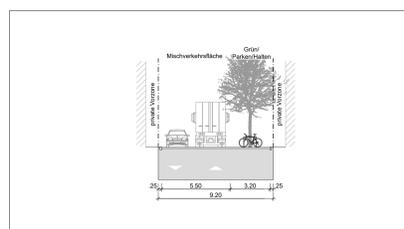
Regelquerschnitt WS-dwG



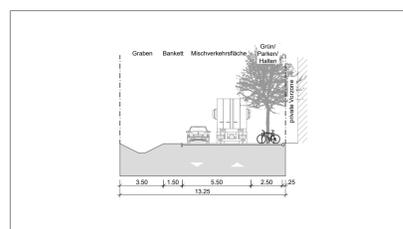
Regelquerschnitt WS-C3

Nebenzeichnung: Unverbindliche Schnittzeichnungen Wohnwege

M 1 : 200



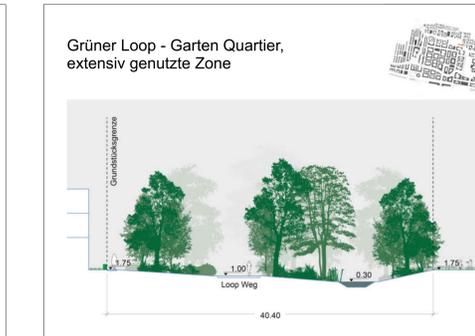
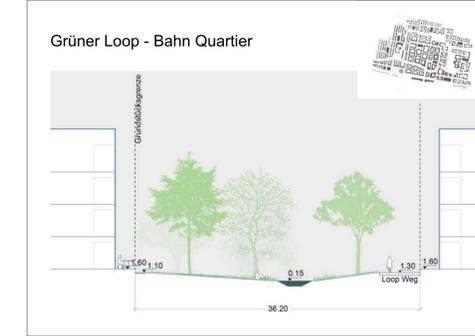
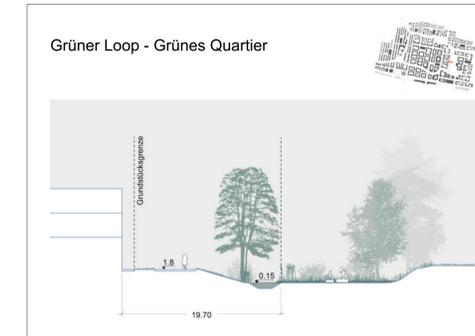
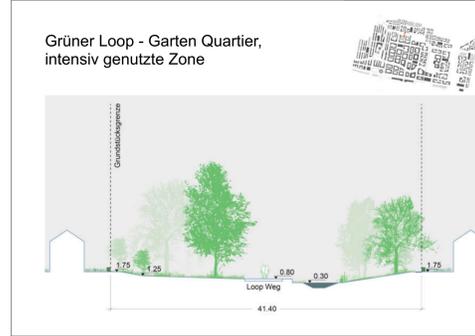
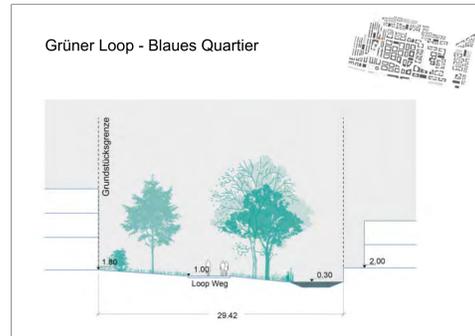
Regelquerschnitt Verkehrsberuhigter Bereich



Regelquerschnitt Planstraße A1, A3, A4

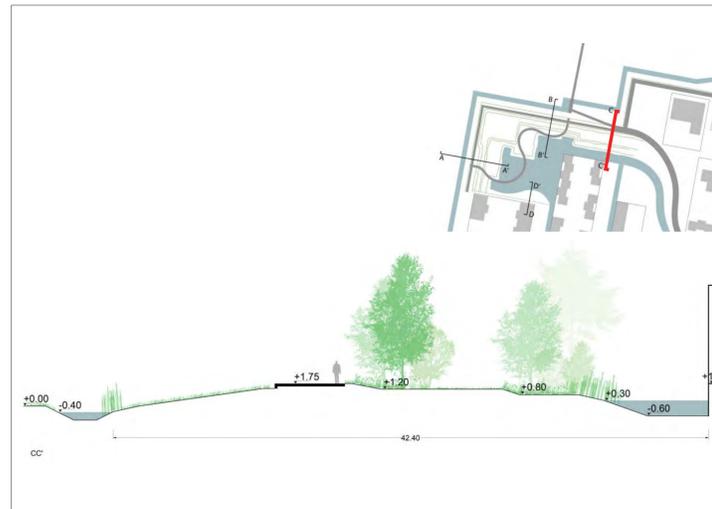
Nebenzeichnung: Unverbindliche Schnittzeichnungen Grüner Loop

o.M.



Nebenzeichnung: Unverbindliche Schnittzeichnungen Freiraum / Regenwasserretentionsbecken

o.M.



Verordnung
über den Bebauungsplan
Billwerder 30/Bergedorf 120/Neuallermöhe 2/Lohbrücke 95

Vom 25. Februar 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), sowie § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 19. November 2024 (HmbGVBl. S. 582), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Billwerder 30/Bergedorf 120/Neuallermöhe 2/Lohbrücke 95 für ein Gebiet am Mittleren Landweg, südlich Billwerder Billeich, westlich der Siedlung Bergedorf-West und nördlich der Bahntrasse von Hamburg nach Bergedorf sowie nördlich des Walter-Rudolphi-Wegs (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 602, 611 und 615) sowie für ein Gebiet am Ladenbeker Furtweg, südwestlich der Bergedorfer Straße (B5) und nördlich der Wohnlage an der Unteren Bergkoppel (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 601) wird festgestellt.

Das Gebiet setzt sich aus zwei Teilen zusammen und wird wie folgt begrenzt:

Teil 1: Flurstück 4497 (Mittlerer Landweg), Nordost-, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 2130, Südostgrenzen der Flurstücke 4832, 4833 und 4834, über die Flurstücke 5074, 5031, 5029, 5033, 5035, 5037, 5039, 5041, 5043, 5045, 5048, 5050, 5172, West- und Nordgrenze des Flurstücks 5252, über das Flurstück 5225, über das Flurstück 3507 (Billwerder Billeich), Nordostgrenze des Flurstücks 3507 (Billwerder Billeich), Nordwestgrenze des Flurstücks 3500, über die Flurstücke 3500, 3501 und 3503, über das Flurstück 519 (Auf der Bojewiese), über das Flurstück 3507 (Billwerder Billeich), Südgrenze des Flurstücks 3507 (Billwerder Billeich), über das Flurstück 5255, Ostgrenze des Flurstücks 5252, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5228, über das Flurstück 5228, Ostgrenze des Flurstücks 5230, über das Flurstück 3693 (Bahnanlagen), Südgrenze des Flurstücks 3693 (Bahnanlagen) der Gemarkung Billwerder, Südgrenzen der Flurstücke 7602, 7604, 7606 und 7608, Südwestgrenze des Flurstücks 7608 der Gemarkung Allermöhe, Südgrenze des Flurstücks 3693 (Bahnanlagen) der Gemarkung Billwerder, über das Flurstück 7146 (Walter-Rudolphi-Weg), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7144, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 7143, über das Flurstück 7143, West- und Nordgrenze des Flurstücks 7144, Westgrenze des Flurstücks 7609 der Gemarkung Allermöhe, über das Flurstück 3692 (Bahnanlagen), Südwestgrenzen der Flurstücke 3693, 3026 und 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4696 (Bahnanlagen), Nordostgrenze des Flurstücks 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4696 (Bahnanlagen), Nord-

ostgrenze des Flurstücks 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 5168, Westgrenze des Flurstücks 5252, über die Flurstücke 5172, 5050, 5048, 5045, 5043, 5041, 5039, 5037, 5035, 5033, 5029, 5031, 5074, 5170 und 5168, Südostgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 4497 (Mittlerer Landweg), Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), Nordwestgrenze des Flurstücks 4498, Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), Südwest-, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 4934, Nordostgrenze des Flurstücks 4935, Nordostgrenze des Flurstücks 4934, Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), über die Flurstücke 4042 und 4617, Südwestgrenze des Flurstücks 4615, über das Flurstück 4617, Nordwestgrenze des Flurstücks 4617, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 4618, Nordostgrenze des Flurstücks 5577 der Gemarkung Billwerder.

Teil 2: Flurstück 1304 (Ladenbeker Furtweg), über das Flurstück 5040, Nordostgrenze des Flurstücks 5040, Nordostgrenze des Flurstücks 1304 (Ladenbeker Furtweg), Flurstück 1747 (Ladenbeker-Furtweg-Brücke/Bergedorfer Straße), Südwestgrenze des Flurstücks 1747 (Bergedorfer Straße), Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 1301, über das Flurstück 1301 der Gemarkung Lohbrücke.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die

Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den urbanen Gebieten sind in den Gebäudeteilen, die in der Nebenzeichnung zu den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, in den Erdgeschossen Wohnungen und allgemein oder ausnahmsweise zulässige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Nummer 17 unzulässig. Den Wohnungen in den Obergeschossen zugeordnete Fahrradabstell- und Nebenräume sowie Eingangsbereiche im Erdgeschoss können zugelassen werden. In den Gewerbegebieten sind in den Gebäudeteilen, die in der Nebenzeichnung zu den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, in den Erdgeschossen allgemein oder ausnahmsweise zulässige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Nummer 17 unzulässig.
2. In den urbanen Gebieten, dem Kerngebiet und den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den urbanen Gebieten und in den in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind in den Gebäudeteilen, die in der Nebenzeichnung zu den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, in den Erdgeschossen die gemäß § 6a Absatz 3 und § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; dies gilt nicht für die in Satz 1 genannten Nutzungen. In den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
3. Die Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Zulässig sind
 - nur im Erdgeschoss großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - mit Ausnahme von Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss,
 - den Wohnungen zugeordnete Fahrradabstell- und Nebenräume sowie Eingangsbereiche auch im Erdgeschoss,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Betrieben,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten mit Ausnahme von glücksspielorientierten Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
4. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im Kerngebiet, in den Sondergebieten, in den urbanen Gebieten, die in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichnet sind und in den Gewerbegebieten, die in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichnet sind, zulässig. In den urbanen Gebieten sind außerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichneten Bereiche nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der am 12. September 2019 beschlossenen Fassung: Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inklusive Zubehör.
5. In den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten aller Sortimentsbereiche in den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v. H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 50 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.
6. In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I

- Nr. 225 S. 1, Nr. 340 S. 1), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.
7. In den Gewerbegebieten sind Lagerplätze unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und Betriebsleitungen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen. In den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind darüber hinaus Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden in den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten ausgeschlossen.
 8. In den urbanen Gebieten können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baulinien durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2m auf höchstens 50 v.H. der Länge einer Fassade eines jeden Geschosses zugelassen werden.
 9. In den in der Nebenzeichnung mit „(Q)“ und „(R)“ bezeichneten Bereichen sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig. Dies gilt nicht für Technikgeschosse und Gemeinschaftsräume. Diese können nach Maßgabe von Nummer 16 oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden.
 10. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und der zulässigen Geschossflächenzahl sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in allen Geschossen mitzurechnen.
 11. In den mit „Mobilitätszentrum“ bezeichneten Teilen der urbanen Gebiete und eines Gewerbegebietes ist bei der Errichtung von Mobilitätszentren die Überschreitung der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig; ferner ist in diesen in der Planzeichnung mit „MZ1“ bis „MZ14“ bezeichneten Teilen der urbanen Gebiete und der Gewerbegebiete bei der Errichtung von Mobilitätszentren die Überschreitung der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle zulässig:

	Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von:
MZ1	3,0
MZ2	5,5
MZ3	4,0
MZ4	3,0
MZ5	4,0
MZ6	5,0
MZ7	5,0
MZ8	5,5
MZ9	4,0
MZ10	4,0
MZ11	5,0
MZ12	5,0
MZ13	5,0
MZ14	3,0
 12. Innerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(C)“ bezeichneten Flächen ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 und eine Überschreitung der in dem Baugebiet jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 3,2 zulässig. Innerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(D)“ bezeichneten Flächen ist eine Überschreitung der in dem Baugebiet jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 4,0 zulässig. Innerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(E)“ bezeichneten Flächen ist eine Überschreitung der in dem Baugebiet jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 6,4 zulässig.
 13. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist auf den in der Nebenzeichnung mit „(C)“, „(D)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
 14. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Bildung, Spiel, soziale und sportliche Zwecke“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Fahrradplätze, Gebäude und ausnahmsweise zulässige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Nummer 17 zulässig.
 15. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(F)“ bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind außerhalb der Baugrenzen keine Gebäude und baulichen Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, zulässig.
 16. Technikgeschosse als oberste Geschosse sowie technische oder sonstige Dachaufbauten wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Dachausstiege, Gewächshäuser und Gemeinschaftsräume können zugelassen werden, wenn diese maximal 3 m hoch sind und horizontal so weit von der Außenfassade des Gebäudes zurückbleiben, wie sie hoch sind. Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen und sonstigen Anlagen zur Energieversorgung gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Abweichend von Satz 1 können in den in der Planzeichnung mit „MZ8“ und „MZ14“ bezeichneten Bereichen Technikgeschosse als oberste Geschosse sowie technische Dachaufbauten zugelassen werden, wenn diese maximal 5 m hoch sind und um mindestens 3 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückbleiben.
 17. In dem in der Nebenzeichnung mit „(Q)“ bezeichneten Bereich sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der mit „Mobilitätszentrum“ bezeichneten Bereiche der urbanen Gebiete und der Gewerbegebiete unzulässig; ausnahmsweise können Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb der mit „Mobilitätszentrum“ bezeichneten Bereiche der urbanen Gebiete und der Gewerbegebiete zugelassen werden, wenn sie aus Gründen des gewerblichen, gemeinbedarftlichen oder für Sportanlagen notwendigen Betriebsablaufes mit Ausnahme von Kundenverkehren oder zur Wahrung der Belange mobilitätseingeschränkter Personen erforderlich sind. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge ein Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind unter Beachtung von Zuwegungen zusätzlich durch Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,5 m einzufassen.
 18. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als Fuß- und Radwege hergestellt und dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten werden. Gering-

- fürige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
19. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsunternehmen, einen Weg anzulegen, zu unterhalten und zu befahren sowie Maßnahmen an der Abwasserleitung zum Zwecke der Unterhaltung und zur Sicherstellung der Wärmeenergieversorgung durchzuführen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
 20. Von den festgesetzten Lagen der Brücken und Überführungsbauwerke können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.
 21. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ südlich des Nördlichen Bahngrabens ist je Kleingarten eine Laube mit einer Grundfläche von bis zu höchstens 16 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der gärtnerischen Nutzung dienen, wie zum Beispiel Kinderspielhäuser und Großspielgeräte, sind unzulässig. Schuppen sind unzulässig.
 22. Von der festgesetzten Lage und Höhe der Lärmschutzwände auf den Bahnflächen können Abweichungen zugelassen werden, wenn lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass die Immissionen nicht höher sind als bei einer plangemäßen Ausführung.
 23. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(G)“ bezeichneten Flächen sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den schienenverkehrs-lärmabgewandten Gebäudeseiten in Richtung Norden zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Schienenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
 24. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(H)“ bezeichneten Flächen sind die Fenster der Schlafräume zur schienenverkehrs-lärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung Norden zu orientieren, sofern bei der Aufnahme der Wohnnutzung die festgesetzte nördliche gleisseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand noch nicht errichtet wurde. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 25. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(J)“ bezeichneten Flächen ist, wenn vor Fenstern von Schlafräumen ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 54 dB(A) nachts überschritten wird, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 26. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(K)“ bezeichneten Flächen ist, wenn vor Fenstern von Schlafräumen ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 49 dB(A) nachts überschritten wird, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
 27. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(L)“ bezeichneten Flächen ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
 28. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(M)“ bezeichneten Flächen sind, wenn vor Fenstern von lärmempfindlichen Räumen (zum Beispiel Klassen- und Unterrichtsräume, Pausenräume für Lehrkräfte, Entspannungsräume, Bibliotheksräume) ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 57 dB(A) tags überschritten wird, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung lärmempfindliche Räume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller lärmempfindlichen Räume an die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen für lärmempfindliche Räume geschaffen werden, der es ermöglicht, dass durch die baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, durch die in den lärmempfindlichen Räumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
 29. Die in der Nebenzeichnung mit „(O)“ bezeichnete Fläche darf nur als Aufenthaltsfläche genutzt werden, wenn durch baulichen Lärmschutz sichergestellt wird, dass ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.
 30. In dem in der Nebenzeichnung mit „(R)“ bezeichneten Bereich sind die Fenster der Schlafräume zur schienenverkehrs-lärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung Süden zu orientieren, sofern bei der Aufnahme der Wohnnutzung die festgesetzte südliche gleisseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand noch nicht errichtet wurde. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist, sofern bei der Aufnahme der Wohnnutzung die festgesetzte südliche gleisseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand noch nicht errichtet wurde, entweder durch Orientierung an schienenverkehrs-lärmabgewandten Gebäudeseiten in Richtung Süden oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
 31. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(N)“ bezeichneten Flächen sind einseitig zu den festgesetzten Flächen für

- Sport- und Spielanlagen ausgerichtete Wohnungen nicht zulässig. An den Nord-, Süd- und Westfassaden von Gebäuden sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Soll die lärmzugewandte Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Aufenthaltsräume haben den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zu entsprechen. Im Fall von Satz 3 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht öffnende Fenster ausgeführt werden.
32. Es sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern. Ausnahmen können für Baugrundstücke zugelassen werden, bei denen die vorhandenen Weichschichten durchgängig Mächtigkeiten von weniger als 2 m aufweisen.
33. Auf den Baugrundstücken, die in dem in der Nebenzeichnung mit „(ES)“ bezeichneten Bereich liegen, ist der Erschütterungsschutz für die Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeilen 2, 3 und 4 eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.2017 B5), nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht im Staatsarchiv niedergelegt, Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
34. Neu zu errichtende Gebäude mit Wärmebedarf in dem in der Nebenzeichnung mit „(Q)“ bezeichneten Bereich sind für die Wärmebedarfsdeckung (Beheizung und Warmwasserversorgung) an ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. Die Wärme muss aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt werden. Neu zu errichtende Gebäude mit Wärmebedarf in dem in der Nebenzeichnung mit „(R)“ bezeichneten Bereich sind für die Wärmebedarfsdeckung (Beheizung und Warmwasserversorgung) an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 und 3 können zugelassen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280 S. 1), in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/(m²*a) nicht übersteigt. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung nach den Sätzen 1 und 3 können zugelassen werden in Gebäudenutzungszone von Nichtwohngebäuden, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser höchstens 2,6 kWh/(m²*a) beträgt. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 und 3 können zugelassen werden, wenn die Wärmeversorgungsanlagen eines Gebäudes dauerhaft einen erheblich niedrigeren CO₂-Ausstoß aufweisen oder in absehbarer Zeit besitzen werden als das Wärmenetz, an das gemäß den Sätzen 1 und 3 anzuschließen wäre. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 und 3 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden.
35. Keller und Tiefgaragen sind nur in einem Aufhöhungskörper zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen unterhalb eines Aufhöhungskörpers zugelassen werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.
36. Sofern das Niederschlagswasser nicht genutzt wird, ist es in den Baugebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl kleiner als 1,0 sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf vor Ableitung in die öffentliche Vorflut zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs oberflächlich über natürlich zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die genannten Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in Nummer 11 festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahlen gelten als festgesetzte Grundflächenzahl im Sinne des Satzes 1. Die in Nummer 13 festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahlen gelten nicht als festgesetzte Grundflächenzahl im Sinne des Satzes 1.
37. Mindestens 10 v.H. der festgesetzten Gesamtfläche für Sport- und Spielanlagen sind als Vegetationsflächen mit hainartigen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern anzulegen.
38. Dachflächen, die als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung ausgebildet werden, sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sowie struktur- und artenreich mit standortgerechten Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Von einer Begrünung kann für Dachflächen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachausstieg, als Brandschutzeinrichtungen, als Sportflächen, der Aufnahme von nicht aufgeständerten technischen Anlagen oder der Unterbringung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dienen.
39. Auf Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 150 m² Fläche, die nicht mit Gebäuden bebaut ist, mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Auf Baugrundstücken in den urbanen Gebieten ist je angefangener 200 m² Fläche, die nicht mit Gebäuden bebaut ist, mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die nicht mit Gebäuden bebaute Fläche des Baugrundstücks insgesamt weniger als 25 m² beträgt. Anstelle von zwei kleinkronigen Bäumen kann ein großkroniger Baum gepflanzt werden.
40. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölz aus standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Je 2 m² Fläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. 20 v.H. der Anpflanzungen sind als Bäume, 80 v.H. als Sträucher auszuführen.
41. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mehrstufig aufgebauter Gehölzbestand mit Waldcharakter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
42. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden,

dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit einer Schichtstärke des durchwurzeln Substrataufbaus von mindestens 1 m anzulegen; abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten. Sätze 2 und 3 gelten nicht für Festsetzungen nach den Nummern 40 und 41.

43. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Ladenbeker Furtweg“ ist mit mindestens einem Amphibiendurchlass an gemäß der Planzeichnung festgesetztem Standort, die „Planstraße Westliche Anbindung“ mit mindestens zwölf Amphibiendurchlässen und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Billwerder Billdeich“ mit mindestens zwei Amphibiendurchlässen zu versehen. Die Amphibiendurchlässe sind gleichmäßig über die Länge der Straßenverkehrsfläche zu verteilen; sie sind mit Grabendurchlässen koppelbar. Ein Amphibiendurchlass muss eine Breite von mindestens 1 m bei Durchlasslängen bis 20 m und bei darüberhinausgehenden Durchlasslängen 1,5 m aufweisen. Weiterhin sind durchgehende Leiteinrichtungen mit einer Höhe von 40 cm und Überkletterschutz, Untergrabungsschutz und hindernisfreiem Amphibienlaufweg zu errichten. An den Leiteinrichtungsenden sind Umkehrkästen zu installieren. Amphibienstopprinnen sind an Zufahrten zulässig. Die Amphibienleitsysteme sind dauerhaft zu unterhalten.
44. Die auf der Fläche der Bahnanlagen festgesetzten Lärmschutzwände sind je 20 m Länge mit einer Öffnung von 10 cm bis 20 cm Höhe – gemessen ab Bodenoberkante – und mindestens 40 cm Breite auszuführen. Die Öffnungen sind dauerhaft zu unterhalten.
45. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind durchsichtige Lärmschutzwände durch wirksame Maßnahmen so zu gestalten, dass diese für Vögel als Hindernis wahrnehmbar sind.
46. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind durchsichtige Balkonbrüstungen durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar auszuführen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen sowie an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen auf einer Höhe von bis zu 13 m über Normalhöhennull, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel; Nummer 45 bleibt davon unberührt.
47. Außenleuchten sind zum Schutz von wild lebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig; hiervon abweichend sind für die Beleuchtung von Spiel- beziehungsweise Trainingsflächen auf den festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen maximal 4.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
48. Verteilt auf den mit „(M1)“ und „(M3)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 30 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie zehn Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise eingriffsvorgezogen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Auf der mit „(M4)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zwölf Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie sechs Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise eingriffsvorgezogen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
49. Den Eingriffen innerhalb des Plangebiets werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 358, 360, 1199, 1217, 1226, 1227, 1228, 1250, 1252, 1253, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1302, 1317, 1329, 1330, 1331, 1342, 1343, 1344, 1354, 1355, 1356, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1384, 1385, 1386, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1460, 1497, 1498, 1510, 1538, 1542, 1543, 1544, 1545, 1567, 1569, 1570, 1573, 1574, 1575, 1602, 1604, 1620, 1638, 1975, 2308, 3031, 3064, 3066, 3092, 3093, 3106, 3166, 3167, 3168, 3169, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3208, 3146, 3156, 3157, 3258, 3264, 3276, 3329, 3331, 3511, 4072, 4116, 4253, 4256, 4258, 4260, 4262, 4356, 4551, 4553, 4555, 4556, 4557, 4751, 4753, 4755, 4758, 4761, 4763, 4765, 4767, 4769, 4776, 4777 (teilweise), 5023, 5025, 5027, 5028, 5030, 5032, 5034, 5036, 5038, 5040, 5042, 5044, 5046, 5049, 5051, 5063, 5068, 5070, 5071, 5073, 5076, 5078, 5079, 5081, 5083, 5085, 5087, 5089, 5091, 5093, 5095, 5097, 5099, 5101, 5103, 5105, 5107, 5109, 5111, 5113, 5115, 5117, 5445, 5447, 5563 (teilweise), 5566, 5569 der Gemarkung Billwerder, das Flurstück 2335 (teilweise) der Gemarkung Curslack, die Flurstücke 132, 1669, 1762, 1846, 1848, 1850, 2250 (teilweise), 3592 der Gemarkung Boberg (Freie und Hansestadt Hamburg) sowie das Flurstück 1/5 der Flur 11 und die Flurstücke 11, 17/4, 17/6, 17/8 der Flur 12 in der Gemarkung Borstel (Gemeinde Jork) zugeordnet.
50. Auf der mit „(M1)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnahe Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am selben Ort zu ersetzen.
51. Die mit „(M2)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feuchtgebüsch der Eigenentwicklung zu überlassen.
52. Die mit „(M3)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Erlenbruchwald dauerhaft zu erhalten.
53. Die mit „(M4)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Gehölzbestand mit Waldcharakter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 25. Februar 2025.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan Billwerder 30/ Bergedorf 120/ Neu Allermöhe 2/ Lohbrügge 95
(Oberbillwerder)

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Plangebiet soll ein neuer Stadtteil mit etwa 6.500 Wohneinheiten sowie Arbeitsplätzen und den erforderlichen Folgeeinrichtungen entstehen.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe, Verkehr, Klima, Energie, Boden, Wasser, Entwässerung, Pflanzen und Tiere, Baumschutz, Biotopschutz und Artenschutz, Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeit, Landschaftsbild und zu den Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe vor.

Schutzgut Mensch

Durch die Realisierung der Planung wird es zu zusätzlichen Lärmquellen kommen (Verkehr, Gewerbe, Sport) beziehungsweise zu diesbezüglich steigenden Emissionen (Verkehr) außerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Nutzungen, die Immissionskonflikte auslösen können, im Geltungsbereich konfliktfrei realisierbar sind, wenn bestimmte bauliche und organisatorische Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung beachtet werden. Der Bebauungsplan sichert eine ausreichende Lärmvorsorge durch eine Zuordnung der Nutzungen zueinander sowie durch Festsetzungen zur Stellung der Gebäudekörper, zur Grundrissorganisation, zum Ausbau des aktiven Lärmschutzes an der Bahntrasse sowie durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Mit dem Ausbau des Knotenpunkts Ladenbeker Furtweg / Bergedorfer Straße (B5) gehen vermehrte verkehrsbedingte Lärmemissionen einher. Für von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffene Immissionsorte besteht ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ gemäß der 16. BImSchV.

Die zusätzlichen Verkehre aus dem zukünftigen Stadtteil wirken sich schalltechnisch auch auf das Umfeld des Geltungsbereichs aus. Im Ergebnis wurden an vielen Gebäuden nicht zu vernachlässigende Verkehrslärmsteigerungen prognostiziert. Hamburg wird daher die Umsetzung von bereits identifizierten verkehrsplanerischen Maßnahmen zur Lärminderung prüfen. Zudem plant Hamburg, ein lokal begrenztes Schallschutzförderprogramm anzubieten, über das sich Eigentümer:innen von betroffenen und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens befindlichen Gebäuden die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern von Aufenthaltsräumen finanziell fördern lassen können.

Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu baulichen und technischen Maßnahmen an den künftig zu errichtenden Gebäuden werden Belästigungen durch Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen, die von der Bahntrasse ausgehen, in den neuen Baugebieten vermieden.

Luftschadstoffbelastungen wurden geprüft (siehe auch Schutzgut Luft).

Durch die Realisierung der Planung werden Gebäude mit einem erheblichen Wohnanteil und somit in Bezug auf eine Verschattung sensible Nutzungen entstehen. In weiten Teilen des Geltungsbereichs wird innerhalb der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen ferner eine hohe Dichte realisiert werden, die mit Einschränkungen in der Besonnungssituation korrelieren. Ggf. erforderliche Maßnahmen wie z.B. optimierte Baukörper- und

Wohnungsgrundrissgestaltung oder ausreichend große Fensterflächen zur Wahrung einer guten Besonnung- und Belichtung bleiben der Umsetzungsphase überlassen.

Zur vorhandenen Hochspannungsfreileitung wurde ein Vorsorgeabstand berücksichtigt.

Lichtimmissionen, die von den Flächen für Sport- und Spielanlagen ausgehen werden, können durch geeignete lichttechnische Maßnahmen auf ein vertragliches Maß reduziert werden.

Durch die Planung wird die Erlebbarkeit der alten Marschländer Kulturlandschaft reduziert beziehungsweise geht für Teilräume der typische Landschaftscharakter verloren. Gleiches gilt für die bislang vorhandenen Sichtbeziehungen. Es werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen aber auch neue und zusätzliche Erholungsangebote geschaffen. Der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Grünflächen für andere Nutzungen (vor allem Entwässerung) stehen im Rahmen des Planungsansatzes der Mehrfachnutzungen qualifizierte Freiräume im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplätze und „Zentrale Achse“), Flächen für den Gemeinbedarf sowie Fläche für Sport- und Spielanlagen gegenüber.

Für Kleingärten werden im Geltungsbereich private Grünflächen „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Flächen sind jedoch nicht auskömmlich, um die Bedarfe vollständig zu befriedigen. Das Defizit kann gemindert werden, indem auch Flächen für neue Formen des Gärtnerns entwickelt werden. Hier ist es möglich, dass auf gleicher Fläche mehr Personen von den Gartenflächen profitieren. Ein Ausgleich erfolgt durch die Entwicklung auf einer externen Fläche, auf der weitere Parzellen entwickelt werden können.

Schutzgut Luft

Durch das Planvorhaben wird eine Zunahme von Verkehren im Umfeld und innerhalb des Plangebietes ausgelöst, die grundsätzlich eine höhere Konzentration an Luftschadstoffen verursachen kann. Im Ergebnis der Luftschadstoffuntersuchung wurde prognostiziert, dass die maßgeblichen Grenzwerte im gesamten Untersuchungsraum eingehalten werden. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan bereitet für das Schutzgut Luft daher voraussichtlich keine als erheblich zu wertenden Beeinträchtigungen vor. Positiv auf das Schutzgut Luft wirken die festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen sowie die Dachbegrünung im Geltungsbereich.

Schutzgut Klima

Der Bebauungsplan berücksichtigt die in einer klimaökologischen Studie entwickelten Maßnahmen, die weitgehend zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf das Plangebiet als klimatischer Ausgleichsraum mit mittlerer bis hoher klimaökologischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet beitragen. Die vorgesehene Siedlungs- und Grünstruktur im neuen Stadtteil ermöglicht weiterhin das Ein- und Ausströmen von Kaltluft. Die angestrebte Dachbegrünung, das offene Oberflächenentwässerungssystem, ein Regenrückhaltebereich und die festgesetzten Baumpflanzungen bewirken eine Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Das festgesetzte Anschluss- und Benutzungsgebot an ein aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbare Abwärme gespeistes Wärmenetz gewährleistet eine Verringerung der Treibhausgasemissionen und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

In Teil 2 des Geltungsbereichs bedingt die Anlage des Knotenpunkts Ladenbeker Furtweg / Bergedorfer Straße (B5) den Verlust von Teilen einer Waldfläche, der als Klimaschutzwald klassifiziert ist. Mit dem Erhalt von Wald- und Grünflächen beidseitig der Straßenrampe können die klimatischen Auswirkungen gemindert werden. Aufgrund der Einbindung dieses Teils in großräumige Wälder an der Bergedorfer Straße (B5) und im Umfeld mit gesamtstädtischer Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftproduktion verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst nördlich der Bahntrasse Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass durch die Festsetzungen die Bedeutung als unverbrauchte Flächenressource

entfällt. Im Vergleich zur Bestandssituation wird sich der Siedlungskörper Hamburgs durch den Teil 1 des Geltungsbereichs (Oberbillwerder) ausdehnen. Im Quartier Walter-Rudolphi-Weg handelt es sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht um eine Flächenkonversion, sodass keine zusätzlichen Flächenressourcen verbraucht werden. In allen übrigen Teilen des Geltungsbereichs kommt es zwar zur kleinflächigen Inanspruchnahme von Flächen. Diese stehen jedoch in unmittelbarem Zusammenhang zu bereits baulich genutzten Bereichen (u.a. Erweiterung von Straßenverkehrsflächen im Bereich von Teil 2 des Geltungsbereichs), sodass von keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche ausgegangen wird.

Die Flächeninanspruchnahme für den neuen Stadtteil kann nicht vermieden werden, da die Inanspruchnahme von Flächen für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung der Stadterweiterung erforderlich ist. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Fläche ist nicht möglich, da an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen aus der Nutzung genommen werden müssten.

Eine Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut erfolgte jedoch durch eine Reduktion des Geltungsbereichs um eine Fläche von 6 Hektar. Eine Verringerung erfolgte ferner, indem durch Mehrfachnutzungen von Flächen, wie beispielsweise Schulflächen oder Grünflächen das Erfordernis für eine Inanspruchnahme weiterer Flächen vermieden wurde. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass große Teile des Geltungsbereichs zwar in den Siedlungsbereich einbezogen werden, jedoch als Grün- oder Wasserflächen festgesetzt beziehungsweise genutzt werden und somit weiterhin keiner beziehungsweise einer sehr eingeschränkten baulichen Nutzung unterliegen.

Schutzgut Boden

Im Zuge der Baumaßnahmen in Teil 1 und 2 des Geltungsbereichs kommt es zu erheblichen Eingriffen in den Boden in Form von rund 83 Hektar Versiegelung, Bodenabtrag und -auftrag, sodass eine Verschlechterung und vollständige Aufgabe von Bodenfunktionen stattfinden. Mit der Festsetzung von Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmenflächen und einer Dachbegrünung werden die Auswirkungen gemindert. Ein Ausgleich findet in den externen Ausgleichsflächen und in der Waldersatzfläche statt, die zu einer umfangreichen Extensivierung von Bodennutzungen in der Marsch und in der Geest der Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes u. a. durch Anhebung von Wasserständen beitragen.

Am Walter-Rudolphi-Weg wird eine Verbesserung des Schutzguts Boden durch einen höheren Anteil an Grünflächen und einen geringeren Versiegelungsanteil im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erreicht. Hierbei hat die westliche festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch Grünanteile.

Der vorhandene Baugrund ist durch Marschböden geprägt. Natürliche Weichschichten im Boden bilden Bodengase, aufgrund derer Gassicherungsmaßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden müssen.

Schutzgut Wasser

Das Gewässernetz hat eine wesentliche Funktion für die Be- und Entwässerung der angrenzenden Marschgebiete in Teil 1 des Geltungsbereichs und übernimmt in Abhängigkeit der strukturellen Ausbildung wertvolle ökologische Funktionen. Dieser Geltungsbereich ist durch eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit gekennzeichnet. Die anstehenden Kleiböden haben insgesamt eine bedeutende Schutzwirkung für das Grundwasser. In Teil 2 des Geltungsbereichs sind die Waldböden für die Rückhaltung, Reinigung und Neubildung des Grundwassers von hoher Bedeutung.

Für den neuen Stadtteil wird ein inneres Entwässerungssystem mit Gräben und Retentionsbereichen unter Berücksichtigung des schadlosen Abflusses von Starkregenereignissen angelegt. Die multifunktionale Gestaltung von Grün- und Freiflächen als Retentionsraum wird durch eine festgesetzte angestrebte Dachbegrünung unterstützt. Die geplante Vorflut des Nördlichen Bahngrabens erfolgt unter Beachtung der einzuhaltenden Einleitbeschränkungen und gewässerökologischen Anforderungen. Zum Schutz des Grundwassers wird das Gelände aufgehöhht. Keller und Tiefgaragen sind nur in diesem Aufhöhungskörper zulässig.

Geringfügige Eingriffe in die organischen Weichschichten werden durch Maßnahmen der Infrastrukturerschließung stattfinden, die jedoch als mäßige Eingriffe zu bewerten sind, die unter kontrollierten Bedingungen stattfinden. Durch Brücken- und Querungsbauwerke sowie Uferbefestigungen entstehen für den Nördlichen und Südlichen Bahngraben Gewässerverluste und Einschränkungen in ihrer Durchgängigkeit. Der Gewässerrandstreifen kann am Nördlichen Bahngraben nicht vollständig eingehalten werden.

Am Walter-Rudolphi-Weg ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht. Der Bodenwasserhaushalt wird durch einen geringeren Versiegelungsanteil als bisher positiv beeinflusst.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als ökologische Vernetzungsstruktur und ist je nach Ausprägung ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Einzelne Gräben und Kleingehölze in der Marsch sowie Feuchtgehölze / -wälder und Feuchtbiotop am Walter-Rudolphi-Weg sind geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG. Eine herausragende Bedeutung besteht aufgrund des Vorkommens von gefährdeten Wiesenvögeln des Offenlandes, die in Oberbillwerder in einer hohen Siedlungsdichte verbreitet sind.

Die Planumsetzung führt zu erheblichen Wert- und Funktionsverlusten von Biotopen und Lebensräumen für Tiere im neuen Stadtteil Oberbillwerder und im Knotenpunkt Ladenbeker Furtweg / Bergedorfer Straße (B5). Angrenzend an die Bauflächen in Teil 1 des Geltungsbereichs sichert der Bebauungsplan daher in den Gemarkungen Billwerder und Boberg neue Lebensräume für den Artenschutz. Gleichzeitig werden neben allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bauabwicklung technische Konstruktionslösungen für die westliche und nordöstliche Anbindung, für die Lärmschutzwände auf dem Bahndamm sowie für Straßenrampe zwischen Ladenbeker Furtweg und Bergedorfer Straße (B5) festgesetzt, um die Durchlässigkeit für den Biotopverbund zu erhalten, Querungshindernisse für Tiere zu vermeiden und die Wanderungen entlang von Straßen durch geschützte Leiteinrichtungen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieser festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien in externen Flächen im Raum Billwerder (vorgezogene CEF-Maßnahmen auf rund 232 ha) sowie in Hahnöfersand (Kreis Stade, Gemarkung Borstel) (vorgezogene FCS-Maßnahme auf rund 29 ha) werden die gesetzlichen Vorgaben zum besonderen Artenschutz eingehalten. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen übernehmen auch eine multifunktionale Kompensationsleistung für die Ausgleichsbedarfe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellen in Teilen Ersatzbiotop für betroffene geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG dar. Zum Ausgleich geschützter Gehölze beziehungsweise Feuchtgehölze, die nicht vollständig innerhalb dieser Ausgleichsflächen wieder hergestellt werden können, werden darüber hinaus weitere Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Billwerder und Curslack umgesetzt. Der Waldersatz erfolgt auf einer Fläche in der Gemeinde Hornbek (Schleswig-Holstein).

Im Quartier Walter-Rudolphi-Weg entstehen im Vergleich zum geltenden Planungsrecht keine erheblichen Auswirkungen. Neben der Festsetzung des Erlenbruchwaldes wird eine weitere Maßnahmenfläche zum Erhalt von Feuchtbiotopen vorgesehen, sodass insgesamt eine Verbesserung stattfindet.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Die Realisierung des neuen Stadtteils Oberbillwerder innerhalb der offenen landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft führt zu einer erheblichen Veränderung und Überformung des Landschaftsbildes. Die landschaftlichen Zusammenhänge und Funktionsgefüge werden durch die großflächige Siedlungserweiterung empfindlich gestört. In Teil 2 des Geltungsbereichs geht Wald mit prägender Wirkung für das Landschaftsbild verloren. Der verbleibende Bestand wird durch eine Straßenverkehrsfläche zerschnitten.

Mit seinem Freiflächensystem berücksichtigt der Bebauungsplan im neuen Stadtteil Oberbillwerder jedoch Bezüge zur Kulturlandschaft und integriert sie in die städtebauliche Struktur. Die Freiraumelemente werden unter anderem als öffentliche und private Grünflächen

festgesetzt. Durch die Festsetzungen von Geschossigkeiten und Gebäudehöhen, einer Dachbegrünung und insbesondere der Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern werden negative Folgen auf das Landschaftsbild weiter gemindert. Im Knotenpunkt Ladenbeker Furtweg / Bergedorfer Straße (B5) verbleibt durch den Waldverlust und die technische Überprägung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts.

Mit den arten- und naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs im Kulturlandschaftsraum Billwerder für den neuen Stadtteil Oberbillwerder umgesetzt werden, werden ergänzend zu den arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt sind, auch für das Landschaftsbild wirksame und gebietstypische Strukturen geschaffen. Im Ergebnis verbleiben jedoch erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind durch den Bebauungsplan nicht direkt betroffen. Um dem Umgebungsschutz des Denkmals am Billwerder Billdeich 570 gerecht zu werden, sollen in der Ausbauplanung für die Straße Maßnahmen ergriffen werden (Plattenbelag beziehungsweise Kopfsteinpflaster in den Einfahrtsbereichen) sowie Anpassung der Positionierung der Straßenbeleuchtung.

Ferner kommt es im Bereich der westlichen Anbindung des Stadtteils an den Mittleren Landweg zu einer Überplanung der Wohngebäude Mittlerer Landweg 49 und 51. Der Eingriff ist nicht zu vermeiden.

Die Belange der durch die Planung erheblich betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe wurden berücksichtigt. Eine Verringerung des Eingriffs in bestehende Wirtschaftsflächen wurde durch die Reduktion des Geltungsbereichs um etwa 6 Hektar erreicht. Verbleibende Beeinträchtigungen wurden im Rahmen von Entschädigungen für die Pächter:innen berücksichtigt.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gutachten

Es wurde im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch diverse Stellungnahmen inhaltliche Kritik an den Fachgutachten vorgebracht, insbesondere wurden deren wissenschaftliche Grundlage, die Systematik, die erfassten Umstände und die Ergebnisse kritisiert und angezweifelt. Die vorgebrachten Punkte wurden jeweils geprüft. Der Kritik wurde entgegengehalten, dass alle Gutachten den fachwissenschaftlichen Anforderungen, den gesetzlichen Vorgaben, dem jeweiligen Stand der Technik und der guten gutachterlichen Praxis entsprechen. Sie wurden hinsichtlich ihrer Korrektheit und Plausibilität der Ergebnisse durch den Plangeber und die jeweils zuständigen Dienststellen fachlich geprüft worden. Die vorgebrachten Kritikpunkte an den Gutachten zogen mithin auch nach erneuter fachlicher Prüfung keine Änderungen der Gutachten nach sich.

Aufgrund eines Hinweises im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, dass ein Gutachten nicht mit allen seinen Anlagen öffentlich ausgelegt hat, wurde das Gutachten daraufhin vervollständigt und die entsprechende Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind des Weiteren folgende Anmerkungen und Hinweise zu den Umweltbelangen eingegangen:

Grundsätzliche Anmerkungen und Alternativenprüfung

Es wurde grundsätzlich bemängelt, die erforderliche Prüfung der Nullvariante, von Standortalternativen bzw. von Potenzialen der Innenentwicklung sei unterblieben. Darauf wurde erwidert, dass die Entwicklung der Fläche erforderlich ist, um Wohnraumbedarfe zu decken. Eine Prüfung alternativer Standorte hat auf der Ebene der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) stattgefunden. Potenziale der Innenentwicklung (Baulücken, Brachen, Aufstockungen,

Umnutzungen) werden bereits seit Jahren intensiv genutzt, sind jedoch nicht ausreichend. Es ist daher erforderlich, an geeigneten Standorten wie Oberbillwerder auch Baugebiete in bisher un bebauten Bereichen zu entwickeln.

Es wurde ferner kritisiert, dass aufgrund einer fehlenden Bedarfsanalyse/Alternativen gegen die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1 a BauGB verstoßen werde. Dem wurde entgegeng gehalten, dass das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen als planerische Option uneingeschränkt offenhält. Die als Grundlage erforderliche Abwägung hat stattgefunden, in Teilen auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Es wurde darüber hinaus bemängelt, dass auch bei planerischen Lösungen im Rahmen des Gesamtkonzepts Alternativenprüfungen unterblieben seien, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung. Hierzu wurde entgegnet, dass insbesondere für die verkehrlichen Anbindungen Alternativenprüfungen durchgeführt wurden und dabei stets die unter Berücksichtigung aller Belange – auch naturschutzfachlicher – günstigste Variante gewählt wurde.

Es wurde gerügt, die Planung sei nicht nachhaltig. Dem wurde entgegnet, dass sich der Begriff der Nachhaltigkeit nicht nur auf ökologische Aspekte beschränkt. Vielmehr sind unterschiedliche Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Ökologische Nachhaltigkeitskriterien wurden jedoch umfassend u.a. durch das Mobilitätskonzept, das Energiekonzept und das Entwässerungskonzept berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft ferner Festsetzungen zu artenschutzfachlichen Maßnahmen, Maßnahmenflächen, zur Begrünung der Dachflächen und zu sonstigen Anpflanzverpflichtungen, zu einem Anschluss- und Benutzungsgebot an das Wärmeversorgungsnetz sowie zu differenzierten Baugrenzen und Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen in Bereichen von gutachterlich ermittelten Kaltluftströmen. Ferner wurden externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

Schutzgut Mensch

Es wurde bemängelt, dass die das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen unverträglich stark durch Lärm belastet sein werden. Dem wurde entgegnet, dass die lärmtechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen umfassend prognostiziert und Vorschläge für verkehrsplanerische sowie lärmtechnische Maßnahmen erarbeitet wurden. Zudem ist als weitere Maßnahme außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein lokal begrenztes Schallschutzförderprogramm vorgesehen. Darüber hinaus bestehen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Ausbaus des Knotens Ladenbeker Furtweg / Bergedorfer Straße. In Bezug auf Baulärm sind die Vorgaben der einschlägigen „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV Baulärm) einzuhalten.

Es wurde ferner kritisiert, dass außerhalb des Plangebiets auch öffentliche Räume durch den Verkehrslärm betroffen sein werden, für die der Bebauungsplan keine Schutzmaßnahmen definiert. Hierzu wurde ausgeführt, dass dieser Aspekt in den lärmtechnischen Untersuchungen berücksichtigt wurde. Durch Oberbillwerder würden keine erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen für diese Bereiche ausgelöst.

Es wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch die Wohnlagen innerhalb des Plangebietes zu laut sein würden. Dem wurde entgegnet, dass alle einwirkenden Lärmimmissionen untersucht und im Bebauungsplan aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Es wurden Schäden an umliegenden Gebäuden durch Erschütterungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten befürchtet. Hierzu wurde ausgeführt, dass Schäden an der umgebenden Bebauung, die durch Bautätigkeiten entstehen könnten, durch eine sorgfältige Planung im Rahmen der Realisierung vermieden werden. Bezüglich der durch den Baustellenverkehr und Bauarbeiten bedingten, lokalen begrenzten Auswirkungen durch Erschütterungen können ergänzend Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

Es wurde ferner kritisiert, dass keine ausreichende Auseinandersetzung mit der Luftschadstoffbelastung umliegender Gebiete stattgefunden habe. Diesbezüglich wurde entgegnet, dass die Auswirkungen der Verkehrszunahme auf die Luftschadstoffe prognostiziert wurden

und die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch die Betriebsphase.

Es wurden eine zu dichte Bebauung und damit einhergehende Probleme mit der Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Freiflächen kritisiert. Dem wurde entgegengehalten, dass bei der Bebauung des Stadtteils die Abstandsflächenregelungen der Hamburgischen Bauordnung einzuhalten sind und daher grundsätzlich von einer ausreichenden Besonnung und Belichtung auszugehen ist. Bezüglich einer möglichen Verschattung von Frei- und Grünflächen wurde auf die subjektiven Präferenzen von Nutzer:innen verwiesen.

Es wurde dargelegt, dass das Plangebiet derzeit bei Dunkelheit noch angenehm dunkel sei, es werde aber befürchtet, dass sich die zusätzliche künstliche Beleuchtung negativ auf die menschliche Gesundheit und den Insektenschutz auswirken werde. Dem wurde entgegnet, dass aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen und der Festsetzung zur artenfreundlichen Beleuchtung keine negative Wirkung durch Lichtemissionen zu erwarten ist.

Es wurde angemerkt, dass durch die Bebauung des Plangebiets ein Erholungsgebiet für die angrenzenden Wohngebiete entfalle. Es wurde entgegnet, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um ein Erholungsgebiet, sondern um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt. Es entstehen jedoch u.a. neue Park- und Sportanlagen. Ferner wird mit den externen Ausgleichsmaßnahmen die Kulturlandschaft mit ihrer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung gestärkt.

Es wurde ferner der Entfall bestimmter Wegeverbindungen mit Blickbeziehungen in die Landschaft bemängelt. Diesbezüglich wurde erläutert, dass die Wegeverbindungen nicht vollständig entfallen und neue Wege angelegt werden, wodurch insgesamt ein dichtes Netz von Wegen mit Erholungsfunktion entsteht.

Es wurde des Weiteren kritisiert, dass der neue Stadtteil nicht ausreichend mit Grün- und Freiflächen ausgestattet sei, um Erholungsfunktionen zu gewährleisten. Hierzu wurde entgegnet, dass ausreichend Flächen geschaffen werden, um dem Bedarf gemäß Landschaftsprogramm gerecht zu werden. Der Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen für andere Nutzungen stehen durch Mehrfachnutzungen qualifizierte Freiräume in anderen Bereichen des Plangebiets gegenüber.

Es wurde darüber hinaus eine Verkleinerung der Flächen für Spiel- und Sportanlagen bemängelt. Dem wurde entgegengehalten, dass lediglich ein Flächentausch stattfindet, die Größe jedoch unverändert geblieben ist.

Es wurde kritisiert, dass kein Freibad im Plangebiet vorgesehen werde. Dem wurde entgegengehalten, dass das Einzugsgebiet Bergedorf/Oberbillwerder künftig gut und bedarfsgerecht mit Badeangeboten versorgt sein wird.

Es wurde darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Untersuchung auf Kampfmittel sowie die Entschärfung der aufgefundenen Kampfmittel durchgeführt werden müsse. Hierzu wurde erläutert, dass die aufgrund der Luftbildauswertung/Fernerkundung bekannten Verdachtsflächen bereits sondiert wurden.

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Vernässung Unterbillwerders die Zahl der schwerwiegenden Krankheitserreger für Tropenkrankheiten verbreitenden Mücken stark ansteigen werde. Dem wurde entgegengehalten, dass es sich bei entsprechenden Entwicklungen um allgemeine Folgen des Klimawandels handelt, die nicht maßgeblich durch die externen Ausgleichsmaßnahmen in Unterbillwerder befördert werden.

Es wurde bemängelt, dass der Bebauungsplan klimatische Aspekte nicht ausreichend berücksichtige und keine CO₂-Bilanzierung vornehme. Es wurde ein Vorrang klimatischer Aspekte angemahnt. Dem wurde entgegengehalten, dass das Schutzgut Klima in der Abwägung keinen Vorrang gegenüber anderen Belangen besitzt. Die Erstellung einer CO₂-Bilanzierung ist für eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und eine gerechte Abwägung der Belange nicht notwendig.

Es wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer Zone liege, die für den Luftaustausch und damit für die Kühlung Bergedorfs wichtig sei. Dem wurde entgegengehalten, dass dies bei der Planung konkret berücksichtigt wurde.

Ferner wurde kritisiert, dass mit der Bebauung des Plangebiets eine CO₂-Senke zerstört werde. Dem wurde entgegnet, dass eine landwirtschaftliche Fläche nicht per se eine CO₂-Senke darstellt.

Schutzgut Fläche

Es wurde Kritik daran geübt, dass für den Stadtteil bislang unversiegelte Flächen baulich genutzt werden. Dem wurde zum einen die durchgeführte Alternativenprüfung entgegengehalten (siehe auch oben). Zum anderen wurde ausgeführt, dass der Eingriff durch eine Verkleinerung des Geltungsbereichs um 6 Hektar und die Mehrfachnutzung von Flächen reduziert wurde.

Schutzgut Boden

Es wurde bemängelt, dass die natürlich anstehenden Böden im Plangebiet nicht ausreichend geschützt bzw. im Rahmen der Planrealisierung zerstört würden. Dem wurde zum einen die durchgeführte Alternativenprüfung entgegengehalten (siehe auch oben). Die in Teilen verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um durch eine Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Entwicklung des neuen Stadtteils zu bewirken. Zum anderen ist die Versiegelung von Boden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und bewertet worden. Mit der Festsetzung von Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmenflächen und einer Dachbegrünung werden die Auswirkungen gemindert. Ein Ausgleich findet ferner in den externen Ausgleichsflächen und in der Waldersatzfläche statt. Zudem gehen die Bodenfunktionen aufgrund der vorgesehenen flächigen Aufschüttung nicht verloren, sondern werden durch die aufgetragenen Böden, soweit sie nicht versiegelt sind, übernommen. Ausgenommen hiervon ist lediglich die Archivfunktion, die nicht wiederhergestellt werden kann. Dies ist jedoch in der Abwägung mit den Planzielen hinnehmbar. Der ebenfalls kritisierte Umgang mit Mutterböden und potenziell schadstoffbelasteten Böden entspricht gesetzlichen und fachlich angemessenen Vorgaben.

Es wurde zudem kritisiert, dass der Marschboden nicht für eine Bebauung geeignet sei. Durch die erforderlichen Maßnahmen, insbesondere die Sandaufschüttung, seien erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten. Dem wurde entgegengehalten, dass das Plangebiet durchaus bebaubar ist, sofern bestimmte Maßnahmen umgesetzt werden. Eine Siedlungsentwicklung auf Marschböden ist in Hamburg nicht unüblich. Bezüglich der geäußerten Kritik an den notwendigen Sandaufschüttungen (Transport und Aufbringung), wurde ausgeführt, dass der zusätzliche Aufwand für die Aufbereitung des Baugrunds im Vergleich zu den Vorteilen der Siedlungsentwicklung im Plangebiet von geringerer Bedeutung ist. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen, z.B. bei der Beschaffung des Sandes, gemindert werden.

Es wurde darüber hinaus kritisiert, dass aus dem Boden in die Luft entweichendes Methan im Bebauungsplan nicht ausreichend thematisiert wurde. Dem wurde entgegengehalten, dass die Bildung von Bodengasen Teil eines natürlichen Prozesses ist. Klimatische Auswirkungen der Planung sind berücksichtigt worden. Etwaige Gefahren durch einen möglichen Austritt von Methan wird mit Gassicherungsmaßnahmen begegnet.

Schutzgut Wasser

Es wurde bemängelt, dass sich durch die Realisierung Oberbillwerders die Entwässerung umliegender Stadtteile weiter verschlechtere und die Gefahr von Überschwemmungen im Rahmen von Niederschlagsereignissen steige. Insbesondere wurde auch kritisiert, dass das Beetgrabensystem im Plangebiet zerstört werde. Daraufhin wurde ausgeführt, dass das Plangebiet für eine geordnete Entwässerung umliegender Stadtteile nicht erforderlich ist. Es fungiert nicht als Überschwemmungsfläche und es ist zudem kein Verlust relevanter versickerungsfähiger Böden zu erwarten. Die geordnete Entwässerung des Plangebiets wird durch ein Entwässerungskonzept sichergestellt, welches die Beetgräben in ihrer heutigen Lage nicht benötigt.

Es wurde zudem die Sorge geäußert, dass das nachgeordnete Entwässerungssystem durch den Abfluss aus Oberbillwerder überlastet werde. Dem wurde entgegengehalten, dass keine Zweifel an der Um- und Durchsetzung des Entwässerungskonzepts gemäß wasserwirtschaftlichem Begleitplan bestehen. Im Vergleich zur Bestandssituation steht künftig sogar ein größeres und zudem gesteuertes Rückhaltevolumen zur Verfügung, wodurch auch Starkregenereignisse damit schadlos zurückgehalten werden.

Es wurden diverse Maßnahmen an Gewässern und Infrastrukturen im Umfeld als Voraussetzung für die Realisierung von Oberbillwerder angemahnt. Dem wurde entgegnet, dass diese Maßnahmen unabhängig vom Bau Oberbillwerders erforderlich sind.

Es wurde ferner kritisiert, dass vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen auch innerhalb des Plangebiets die Gefahren eines Hochwassers und von Überschwemmungen durch Starkregen nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Dem wurde entgegnet, dass Risiken durch Starkregen im wasserwirtschaftlichen Funktionsplan zu Oberbillwerder betrachtet wurden und auskömmliche Retentionsbereiche vorgehalten werden. Es wurde ferner darlegt, dass Oberbillwerder zwar im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe liegt, jedoch die hohen baulichen Standards der Hochwasserschutzanlagen, deren kontinuierlicher Unterhaltung und die geregelte Deichverteidigung im Hochwasserfall es zulassen, die Planung zu realisieren.

Es wurde ferner beanstandet, dass die Problematik von Stauwasser im vorgesehenen Aufhöhungskörper nicht ausreichend behandelt worden sei. Hierzu wurde erläutert, dass die ohnehin erforderliche Drainage des Aufhöhungskörpers die Bildung eines Stauwasserkörpers oberhalb der natürlichen Dichtschicht verhindert.

Es wurde die Sorge geäußert, dass das Grundwasser aufgrund der Durchstoßung der schützenden Kleischicht geschädigt werden könne. Dem wurde entgegengehalten, dass durch Festsetzungen des Bebauungsplans und technische Lösungen eine Durchstoßung der Kleischicht verhindert bzw. nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Auf die Frage, inwiefern eine Gefährdung umliegender Biotope und FFH-Arten durch Ausspülungen von Oberflächenwasser aus Oberbillwerder ausgeschlossen werden könne, wurde geantwortet, dass dies durch die räumliche Entfernung und die Fließrichtung des Entwässerungssystems sichergestellt ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wurde angemerkt, dass die Belange des Biotop- und Artenschutzes nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Dem wurde entgegengehalten, dass bei einer Entwicklung des Plangebiets als Wohnstandort eine Versiegelung von Flächen und damit verbundene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen unumgänglich sind. Es wurden umfangreiche Kartierungen der vorkommenden Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensräume durchgeführt, so dass eine sehr gute Kenntnis über das vorkommende Artenspektrum besteht und Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert und in Teilen mittels Bebauungsplanfestsetzungen gesichert werden. Es handelt sich zum einen um Begrünungs- und artenschutzfachliche Maßnahmen innerhalb des Stadtteils. Zum anderen werden in externen Ausgleichsflächen im Landschaftsraum Billwerder sowie auf Hahnöfersand neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere hergestellt. In Bezug auf die gesetzlich geschützten Biotope wurde ergänzend darauf verwiesen, dass von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn Beeinträchtigungen ausgeglichen werden, was vorliegend der Fall ist.

Es wurde darüber hinaus kritisiert, dass die geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine ausreichende Qualität aufwiesen, um die zugedachten Funktionen zu erfüllen. Hierzu wurde erläutert, dass auf der Grundlage einer sorgfältigen Erfassung und Bewertung der Eingriffe für den Ausgleich geeignete Maßnahmen definiert sowie diese im Rahmen einer Bilanzierung den Eingriffen gegenübergestellt wurden. Im Ergebnis werden die Maßnahmen zu erheblichen naturschutzfachlichen Aufwertungen führen und sind ausreichend, um einen angemessenen Ausgleich sicherzustellen.

Es wurde ferner bemängelt, dass die Auswirkungen auf und Flächenverluste für Tiere und Pflanzen während der Bauphase nicht hinreichend berücksichtigt worden seien. Dem wird entgegengehalten, dass die baubedingte Flächeninanspruchnahme dem späteren anlagenbedingten Biotopverlust entspricht. Die bauabschnittsweise Erschließung des neuen Stadtteils ermöglicht dabei jeweils fortlaufend zum Baufortschritt den Teilerhalt von Lebensräumen, so dass Ausweichquartiere während der Bauzeit bestehen. Weiterhin werden Zug um Zug neue Lebensräume im Stadtteil Oberbillwerder und in den Ausgleichsflächen angelegt.

Es wurde zudem die Sorge geäußert, dass Geräuschentwicklungen aus dem Stadtteil, auch im Rahmen von Bautätigkeiten, negative Auswirkungen auf Tiere haben könnten. Hierzu wurde ausgeführt, dass der überwiegende Teil der häufig vorkommenden Tierarten im Siedlungsbereich an Geräuschquellen angepasst ist und ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen hergestellt werden, so dass bereits bei Baubeginn gut geeignete Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen.

Es wurden des Weiteren insbesondere im Hinblick auf die Feldlerchenpopulation in Billwerder erhebliche Auswirkungen sowie ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG befürchtet. Dem wurde entgegnet, dass die Verbotstatbestände für die Feldlerche zwar auftreten. Es wurden allerdings geeignete Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Auf die Kritik, die geplante Ausgleichsfläche auf Hahnöfersand sei für bestimmte Arten keine Alternative, wurde geantwortet, ein ausführliches Ausgleichskonzept für Vögel, insbesondere für Wiesenbrüter wie die Feldlerche liegt vor. Dieses berücksichtigt die Habitatansprüche der Arten und ist auch Belangen des Natur- und Deichschutzes auf Hahnöfersand vereinbar.

Es wurde ferner bemängelt, dass Gast- bzw. Rastvögel artenschutzfachlich nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Dem wurde entgegnet, dass auf Grundlage der avifaunistischen Kartierung davon ausgegangen werden kann, dass das Gebiet kein bedeutsames Rastgebiet darstelle.

Es wurde zudem gerügt, dass für die Realisierung von Oberbillwerder der Wasserstand der Mittleren Bille reduziert worden sei, was negative Auswirkungen auf den Fischbestand habe. Dem wurde entgegengehalten, dass die Mittlere Bille hydraulisch nicht mit Oberbillwerder verbunden ist und Maßnahmen an der Mittleren Bille nicht mit dem Plangebiet zusammenhängen.

Es wurde darüber hinaus bemängelt, dass Eingriffe in die bestehenden Gräben im Umfeld des Stadtteils erfolgten. Dem wurde entgegengehalten, dass die Eingriffe aus naturschutzfachlichen Gründen zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, aber nach einer gewissen Entwicklungszeit wieder von ökologischen Funktionen der Gräben auszugehen ist.

Es wurde des Weiteren kritisiert, dass für die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen eine Pappelreihe gefällt werden müsse. Hierzu wurde erläutert, dass die Fällung der Pappelreihe eine Maßnahme zur Herstellung des zusammenhängenden, artenschutzrechtlichen Ausgleichsraumes im Korridor Billwerder ist, da insbesondere Wiesenvögel eine offene Landschaftsstruktur benötigen.

Für den Teil 2 des Geltungsbereichs wurde auf die besondere Bedeutung des dortigen Waldes und von Eichen hingewiesen, die nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Dem wurde entgegnet, dass für die Straßenplanung in Teil 2 des Geltungsbereichs unterschiedliche Varianten geprüft worden sind und die Vorzugsvariante im Vergleich zu anderen Entwurfsansätzen deutlich flächensparender ausfällt. Der Eingriff in den Wald wurde somit minimiert. Nicht vermeidbare Waldverluste werden durch einen Waldersatz in Schleswig-Holstein ersetzt.

Der Kritik, dass die Flächen für den Waldersatz zu weit von Hamburg entfernt lägen, wurde entgegnet, dass im Stadtgebiet von Hamburg keine geeigneten Flächen identifiziert werden konnten und es kein rechtlich zwingendes Erfordernis gibt, den Waldersatz innerhalb von Hamburg zu gewährleisten.

Ferner wurden Auswirkungen auf die das Plangebiet umgebenden Schutzgebiete bemängelt, welche nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Dem wurde entgegengehalten, dass

die Auswirkungen auf alle Schutzgebiete detailliert untersucht worden sind. Bis auf den potenziell steigenden Nutzungsdruck durch Erholungssuchende auf das FFH-Gebiet Boberger Düne und Hangterrassen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Schutzgebieten zu erwarten. Diesbezügliche Auswirkungen können durch den Verzicht auf eine Wegverbindung nach Norden, die Verbesserung der Wegeverbindung in südwestlich gelegene Erholungsgebiete sowie das gesicherte Freiraumkonzept im Plangebiet minimiert und erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes somit ausgeschlossen werden.

Es wurde darüber hinaus insbesondere eine Gefährdung des Lebensraumtyps basenreiche Sandrasen im FFH-Gebiet Boberger Düne befürchtet. Hierzu wurde ausgeführt, dass der Lebensraumtyp einen guten Erhaltungszustand aufweist und Beeinträchtigungen auch in Zukunft sicher ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren wurde kritisiert, dass das Naturschutzgebiet Boberger Niederung durch Lichtemissionen des neuen Stadtteils belastet werde, was nicht ausreichend untersucht wurde. Dem wurde entgegengehalten, dass eine potenzielle Lichtverschmutzung untersucht wurde. Erheblich negativ für das Schutzgut Tiere wirkende zusätzliche Lichtemissionen durch Verkehr sind demnach aufgrund der geplanten Verkehrsführung ausgeschlossen.

Es wird kritisiert, dass die Umweltauswirkungen, die beim Abbau von Sanden an anderer Stelle entstünden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht thematisiert wurden. Dem wurde entgegnet, dass diese Auswirkungen im Rahmen anderer Verfahren zur Zulassung des Sandabbaus zu prüfen sind.

Es wurde in Frage gestellt, dass die festgesetzte Dachbegrünung in dem gewünschten Umfang entstehen werde. Zudem sei die Dachbegrünung teuer, insbesondere in Kombination mit den erforderlichen Photovoltaikanlagen sehr pflegeaufwändig und ihr langfristiger Erhalt unwahrscheinlich. Ergänzend wurde auch eine Festsetzung zu Photovoltaikanlagen gefordert. Dem wurde entgegengehalten, dass eine umfängliche Dachbegrünung festgesetzt wurde. Gemäß des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes gilt für Neubauten in Hamburg zudem, dass mindestens 30 v. H. der Bruttodachfläche mit Photovoltaikanlagen bedeckt werden müssen. Es besteht zudem die gesetzliche Verpflichtung, Dachflächen zur Stromerzeugung durch solare Strahlungsenergie möglichst in Kombination mit Gründächern zu nutzen. Darüber hinaus ist gesetzlich vorgeschrieben für Gebäude, mit deren Bau nach dem 1. Januar 2027 begonnen wird, eine Dachbegrünung von 70 v. H. der Bruttodachfläche vorzusehen. Eine gesonderte Regelung zu Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft- und Stadtbild

Es wurde kritisiert, dass durch die Planrealisierung das Landschaftsbild der Kulturlandschaft und die Dorfstruktur Billwerder zerstört werde. Dies sei gutachterlich nicht untersucht worden. Der Einwendung wurde entgegengehalten, dass eine Landschaftsbildanalyse erstellt wurde. Diese kommt übereinstimmend mit der Einwendung zu dem Ergebnis, dass es erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild geben wird. Diese können im Rahmen der Planung nur minimiert werden und müssen zur Umsetzung der Planungsziele hingenommen werden.

Es wurde darüber hinaus bemängelt, dass durch die Straßenplanung im Bereich der nordöstlichen Anbindung stadtbildprägende Elemente des Dorfs Billwerder zerstört würden. Dem wurde entgegengehalten, dass sich das Stadtbild in Teilen verändern, jedoch nicht gänzlich zerstört werden wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es wurde eine Missachtung des Umgebungsschutzes für das außerhalb des Plangebiets gelegene Gebäude Billwerder Billdeich 366 bemängelt. Dem wurde entgegnet, dass die Auswirkungen auf die Kulturdenkmale am Billwerder Billdeich in der Landschaftsbildanalyse berücksichtigt worden sind. Aufgrund des Abstands von mehreren hundert Metern sowie geplanten Gehölzpflanzungen sind die Auswirkungen als hinnehmbar bewertet worden.

Es wurde ferner die Befürchtung geäußert, durch die Bebauung landwirtschaftlicher Nutzflächen könne die Versorgung mit Lebensmitteln erschwert werden. Darauf wurde entgegnet, dass das Plangebiet nicht maßgeblich zur Lebensmittelversorgung in Hamburg beiträgt.

Es wurde darüber hinaus kritisiert, dass den landwirtschaftlichen Betrieben ihre Felder entzogen würden. Dem wurde entgegengehalten, dass die Bewirtschaftung der Flächen auf der Basis von Pachtverträgen mit Hamburg als Grundeigentümerin erfolgt. Die betroffenen Betriebe erhalten Entschädigungszahlungen und Kompensationsmaßnahmen.

Es wurde zudem die Befürchtung geäußert, dass vorhandene Reetdächer unter einer steigenden Luftfeuchtigkeit infolge der Vernässung von Unterbillwerder leiden könnten. Dem wurde entgegengehalten, dass die Luftfeuchtigkeit nur ein untergeordneter Faktor im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit von Reetdächern sei.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

In der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde eine Vielzahl der oben benannten Aspekte ebenfalls angesprochen. Darüber hinaus wurden folgende Sachverhalte angesprochen:

Schutzzut Mensch

Es wurden Anmerkungen zu diversen Details der Lärmschutzfestsetzungen und der diesbezüglichen Abwägung vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten in Teilen berücksichtigt werden bzw. waren auf der Grundlage einer Abwägung bereits zuvor sachgerecht berücksichtigt worden.

Es wurden ergänzende Hinweise zu Kampfmitteln vorgebracht. Diese wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Es wurde kritisiert, dass die Ausführungen zu den Erschütterungen durch Bahnverkehr widersprüchlich seien. Die Ausführungen wurden daraufhin angepasst, eine inhaltliche Änderung der Festsetzung zum Erschütterungsschutz war nicht erforderlich.

Es wurde bemängelt, dass Gutachten zu den Luftschadstoffen, insbesondere auch während der Bauphase zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange noch nicht vorgelegen hätten. Dies ist zutreffend. Die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen und Gutachten wurden jedoch zu einem späteren Zeitpunkt in das Verfahren eingespeist.

Es wurde angemerkt, dass sich im Osten des Plangebiets eine Hochspannungsfreileitung befinde. Hierzu wurde ausgeführt, dass diese bekannt und durch einen vorsorgenden Schutzabstand im Zuge der Planung berücksichtigt worden ist.

Es wurde gefordert, die Nutzbarkeit der festgesetzten Grünflächen nicht durch andere Nutzungen, etwa für die Entwässerung, einzuschränken. Dem wurde entgegnet, dass die Mehrfachnutzung von Flächen dazu dient, eine flächensparsame Planung zu ermöglichen. Der Inanspruchnahme von Grünflächen werden an anderer Stelle ebenfalls durch Mehrfachnutzungen weitere Freiräume gegenübergestellt.

Es wurde eine naturnahe Ausgestaltung aller festgesetzten Grünflächen gefordert. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Regelung des Bebauungsplans dem nicht entgegensteht.

Es wurden Beeinträchtigungen von festgesetzten Kleingartenflächen durch im selben Bereich vorgesehene unterirdische Versorgungsanlagen bemängelt. Ferner wurde kritisiert, dass die festgesetzten privaten Grünflächen für Kleingärten in Teilen zu klein seien. Es wurde daraufhin ein Flächentausch vorgenommen.

Es wurde kritisiert, dass die Kleingärten naturschutzfachlich überbewertet wurden. Dem wurde entgegengehalten, dass sich Kleingärten gerade in dem engen räumlichen Zusammenhang mit einer dichten Bebauung grundsätzlich positiv auf naturschutzfachliche Zusammenhänge auswirken.

Schutzgut Boden

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Quellen für Schwermetallbelastungen im Boden nicht zwangsläufig auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen, sondern auch natürliche Ursachen möglich sind. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wurden daraufhin angepasst.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurde eine Festsetzung zu Gassicherungsmaßnahmen gefordert. Die Festsetzung wurde in das Planwerk aufgenommen.

Schutzgut Wasser

Es wurden zahlreiche Forderungen für die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange im Rahmen des Entwässerungskonzept und der diesbezüglichen Festsetzungen gestellt. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten soweit rechtlich zulässig berücksichtigt werden. Weitere Forderungen können im Rahmen nachgelagerter Prozesse und Verfahren berücksichtigt werden.

Es wurde bemängelt, dass im Rahmen des Entwässerungskonzepts offene Retentionsbereiche und Bachläufe auf den Schulgrundstücken vorgesehen seien. Dem wurde entgegnet, dass keine Bachläufe auf Schulgelände geplant sind und lediglich im Rahmen eines 30- und 100-jährlichen Niederschlagsereignisses die Böschungsbereiche der Schulgelände überflutet werden. Dies wurde als hinnehmbar bewertet.

Es wurde gefordert, aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Festsetzung zur Unterbindung eines Durchstoßens der schützenden Deckschichten aufzunehmen. Dieser Forderung wurde schlussendlich entsprochen und die geforderte Festsetzung in das Planwerk aufgenommen.

Es wurde darüber hinaus gefordert, eine Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Geh- und Fahrwegen auf den Grundstücken in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diesbezüglich wurde entgegnet, dass der Forderung nicht gefolgt werden kann, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Rahmen des Gesamtkonzeptes eine unkontrollierte Versickerung von Niederschlagswasser ungünstig ist. Ferner werden die Privatwege baulich aufgrund ihrer Bedeutung für das städtebauliche Konzept, der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und aus gestalterischen sowie funktionalen Gründen ähnlich wie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mithin nicht in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, hergestellt.

Es wurde ferner kritisiert, dass nicht für alle Bestandsgewässer ein Gewässerrandstreifen von 5 m vorgesehen wurde. Dem wurde entgegnet, dass ein beidseitig 5 m breiter Gewässerrandstreifen unter Berücksichtigung benachbarter Nutzungsansprüche im Bebauungsplanverfahren geprüft wurde. Im Falle der höheren Gewichtung einzelner benachbarter Nutzungsansprüche sind vereinzelt auch geringere Breiten vorgesehen worden. Überwiegend können jedoch 5 m realisiert werden.

Es wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Realisierung von geplanten Eisenbahnüberführungen eine Verlegung des Südlichen Bahngrabens erforderlich werden könnte, die Auswirkungen auf das Gewässer und die dortige Flora und Fauna nach sich ziehen könne, sodass daraus folgend die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anzupassen sei. Dem wurde entgegnet, dass eine Bilanzierung des Eingriffs nur auf der Maßstabsebene des Bebauungsplans erfolgen und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen kann.

Es wurde angemerkt, dass bei der Realisierung eine wassersensible Straßenraumgestaltung zu berücksichtigen sei. Dies wurde zugesagt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wurde kritisiert, dass durch den Bebauungsplan im Bereich der Bahnanlagen planfestgestellte Ausgleichsflächen überplant werden. Dem wurde entgegnet, dass im räumlichen Zusammenhang bereits Ausgleichsflächen vorgesehen sind.

Es wurde angemerkt, dass Eingriffe in die Flächenkulisse des 2. Grünen Rings möglichst weitgehend zu reduzieren seien. Dem wurde entgegengehalten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in dem vorhandenen Umfang zur Erreichung der Planungsziele dem Grunde nach erforderlich sind. Mögliche Maßnahmen für die im Übrigen erforderliche Kompensation der Inanspruchnahme von Flächen des Grünen Netzes sind zum Zeitpunkt der Abwägung noch nicht abschließend geprüft worden. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sicherzustellen.

Es wurde kritisiert, dass baubedingte Gehölzverluste im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Eisenbahnüberführungen nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Entsprechende Bewertungen in den Unterlagen wurden daraufhin angepasst.

Es wurde verschiedentlich Kritik an den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung des Stadtteils vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten teilweise berücksichtigt werden. Im Übrigen wurde darauf verwiesen, dass die Regelungen geeignet sind, eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen. Weiterreichende Regelungen werden soweit möglich in nachgelagerten Verfahren, etwa bei der Grundstücksvergabe eingespeist.

Es wurde darüber hinaus verschiedentlich Kritik an den getroffenen artenschutzfachlichen Festsetzungen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten teilweise berücksichtigt werden. Überwiegend waren die getroffenen Festsetzungen jedoch bereits sachgerecht und ausreichend. Gleiches galt für die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen, den Biotopersatz sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf das FFH-Gebiet.

Es wurde bemängelt, dass die geplanten Ausgleichsflächen auf Hahnöfersand nicht mit den dortigen Planungen der Gemeinde Jork und den Erfordernissen des Küstenschutzes vereinbar seien. Dem wurde entgegnet, dass die geplante extensive Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne einer Habitatverbesserung für die Feldlerche sowie die Schaffung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme insgesamt mit den Zielen vereinbar sind, welche die Gemeinde Jork verfolgt. Die Belange des Küstenschutzes werden bei der Umsetzung der Maßnahmen beachtet.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der geplante Nördliche Randgraben aufgrund seiner Funktionen für den Artenschutz und den Schutz des FFH-Gebiets in das Plangebiet aufgenommen werden müsse. Dem wurde entgegengehalten, dass die Neuanlage des Nördlichen Randgrabens über ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren vorbereitet und umgesetzt wird.

Auf die Frage, ob es durch die Bebauung im Plangebiet zu einer Verschattung von vorhandenen Ausgleichsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen komme, wurde ausgeführt, dass etwaige Auswirkungen aufgrund der geringen Flächenanteile von untergeordneter Bedeutung sind.

Es wurde kritisiert, dass in der Abwägung artenschutzrechtlicher Belange bezüglich des Trainingslichts für Sportanlagen auf einen technischen Fortschritt abgestellt werde, dessen Eintritt nicht sicher prognostizierbar sei. Es wurde daraufhin die diesbezügliche Festsetzung durch Ergänzung einer speziellen Regelung für Sportanlagen überarbeitet, um eine eindeutige und abschließende Regelung zu treffen.

Es wurde bemängelt, dass die Festsetzung zur Minderung von Lichtemissionen durch Außenleuchten nicht die Beschränkung auf das absolut Notwendige an Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität enthalte. Dem wurde entgegnet, dass entsprechende Regelungen nicht sachgerecht sind, da je nach konkreter Situation unterschiedliche Beleuchtungen notwendig sind.

Es wurde darauf hingewiesen, dass für Lärmschutzwände aus Glas sowie großflächige Glasfassaden eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen werden müsste. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Es wurde darum gebeten, den Standort einer 1,1 km langen, artenschutzfachlich erforderlichen Hecke außerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der befürchteten Auswirkungen auf das Landschaftsbild erneut zu prüfen. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Gesamtabwägung zwischen den Ansprüchen des Erhalts und der Neuentwicklung von Gehölzen gegenüber den Belangen des Landschaftsbilds bereits frühzeitig durchgeführt und der geplante Standort darauf aufbauend gewählt worden ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es wurde darauf hingewiesen, dass die geplanten Maßnahmen im Umfeld des außerhalb des Plangebiets gelegenen Denkmals Billwerder Billdeich 570 zu konkretisieren seien. Hierzu wurde ausgeführt, dass die potenziellen Auswirkungen auf das Denkmal durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche durch eine Variantenprüfung in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind. Konkrete Maßnahmen sind jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren zu definieren, sondern im Rahmen der Erschließungsplanung.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Hamburg wird zukünftig von anhaltendem Bevölkerungswachstum geprägt sein. Seit 2011 betreibt Hamburg für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ein ambitioniertes Wohnungsbauprogramm und verfolgt mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ das Ziel, jährlich inzwischen mindestens 10.000 Wohnungen zu genehmigen. Mit der Strategie „Mehr Stadt in der Stadt“ wird hierfür vorrangig die Entwicklung der inneren Stadt durch die Bebauung von Konversionsflächen, Umnutzung oder Aufstockung von Bestandsgebäuden und Innenentwicklung sowie die Mehrfachnutzung von Flächen beschrieben. Die im Rahmen dieser Strategie aktivierbaren Potenziale sind jedoch begrenzt und reichen allein nicht zur Deckung der Bedarfe aus. Mit „Mehr Stadt an neuen Orten“ wurde 2016 die Strategie „Mehr Stadt in der Stadt“ daher um drei Neubauquartiere erweitert, von denen Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf, nördlich des S-Bahnhaltestelle Allermöhe, das größte ist.

Der Standort Oberbillwerder wurde bereits im Flächennutzungsplan von 1973 als Baufläche dargestellt, mit dem Ziel diese Flächenreserve im Bedarfsfall zu aktivieren. Vergleichbare Flächen in der erforderlichen Größe, die eine Planungsalternative zur Aktivierung ähnlicher Wohnbaupotenziale darstellen könnten, stehen nicht mehr im erforderlichen Umfang zur Verfügung, da sie im Rahmen der Strategie „Mehr Stadt an neuen Orten“ bereits entwickelt werden. Auch die Entwicklung der in Oberbillwerder entstehenden etwa 6.500 Wohneinheiten, verteilt auf mehrere kleine Standorte mit verfügbaren Flächenpotenzialen, stellt keine Planungsalternative dar. Die relevanten Flächen befinden sich im Rahmen der Strategie „Mehr Stadt in der Stadt“ ohnehin in der Entwicklung. Eine Ausweitung der Siedlungsflächen der Stadt Hamburg auf weniger gut geeignete Flächen – etwa fernab von Anbindungen an das Schnellbahnnetz – würde den Flächenverbrauch noch sehr viel deutlicher erhöhen. Ein Verzicht auf diese Siedlungsentwicklung für ca. 6.500 Wohneinheiten würde erhebliche Folgen für die Stadtgesellschaft durch z.B. weiter steigende Mieten und Kaufpreise, Abwanderung von Einwohner:innen, erhöhtes Pendler:innenaufkommen haben. Er wäre mithin nicht nachhaltig.

Es bestehen für die Planung in dem vorgesehenen und erforderlichen Umfang somit keine Standortalternativen.

Zugleich sind anderweitige Nutzungen des Plangebiets städtebaulich nicht sinnvoll. Dies gilt auch für die Nichtdurchführung der Planung. Zwar bliebe der vorhandene Umweltzustand beibehalten, die mit der Planung verfolgten Ziele würden jedoch nicht erreicht bzw. müssten an anderen, weniger geeigneten Orten im Stadtgebiet realisiert werden.

