

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Billstedt 107

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz	4
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.4	Umweltprüfung	4
3.1.5	Landschaftsschutzgebiet	5
3.1.6	Baumschutz	5
3.1.7	Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz	5
3.1.8	Altlastverdachtflächen	5
3.1.9	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.1.10	Denkmalschutz	5
3.2	Andere planerische Tatbestände	6
3.2.1	städtebaulicher Realisierungswettbewerb	6
3.3	Angaben zum Bestand	6
3.3.1	Lage / Anbindung	6
3.3.2	Derzeitige Nutzung	7
4	Planinhalt und Abwägung	7
4.1	Reines Wohngebiet	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2	Allgemeines Wohngebiet	10
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3	Straßenverkehrsflächen und Erschließung	10
4.4	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
4.4.1	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	12
4.4.2	Artenschutz	14
4.5	Oberflächenentwässerung	16
4.6	Denkmalschutz	16
4.7	Maßnahmen zum Immissionsschutz	16
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
6	Aufhebung bestehender Pläne	18
7	Flächen- und Kostenangaben	18

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/13 vom 13. Mai 2013 (Amtl. Anz. S. 777) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. August 2012 (Amtl. Anz. S. 1779) und vom 13. Mai 2013 (Amtl. Anz. S. 778) stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) anzuwenden. Gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 25d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten BauNVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Hierbei ist der Beginn der ersten öffentlichen Auslegung entscheidend. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat vom 27. Mai 2013 bis einschließlich 26. Juni 2013 stattgefunden, damit ist die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479) auf den Bebauungsplan anzuwenden.

Der Bebauungsplan Billstedt 107 dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche. Planungsziel ist insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO unter 20.000 m² liegt und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Der Bebauungsplan Billstedt 107 bereitet keine konkreten Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490, 2491) des Bundes oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484) unterliegen.

Der Bebauungsplan Billstedt 107 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag), in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs

umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

2 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist im Stadtteil Hamburg-Billstedt an der Möllner Landstraße gelegen. Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um ein ehemals von den Hamburger Gaswerken und den Hamburgischen Elektrizitätswerken genutztes Grundstück. Infolge betrieblicher Umstrukturierungen ist der Standort für die Unternehmen, bis auf einzelne Anlagen entbehrlich geworden, so dass die Flächen für eine Überplanung zur Verfügung stehen.

Die unmittelbare räumliche Nähe zum Billstedter Zentrum, die herausgehobene Lage am Grünzug des Schleemer Parks / Schleemer Baches sowie die Wohnnutzungen im Umfeld prädestinieren die Fläche für eine Entwicklung zu Wohnzwecken. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts Billstedt-Horn und des bezirklichen Wohnungsbauprogramms, eine Stärkung und einen Ausbau des Wohnens durch Nachverdichtung und Neubau zu betreiben. Ebenfalls kann die Schaffung von neuem Wohnraum einen wichtigen Beitrag zur gesamtstädtischen Wohnungsbauentwicklung leisten. Vor diesem Hintergrund besteht die Zielsetzung am Standort Möllner Landstraße Miet- und Eigentumswohnungen für familiengerechtes und generationsübergreifendes Wohnen zu bauen.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Billstedt 2 aus dem Jahre 1965, der die Fläche als Versorgungsfläche festsetzt. Um das Vorhaben umsetzen zu können, bedarf es daher einer Änderung des Planrechts.

Der Bebauungsplan Billstedt 107 ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes einzustufen: Ziel der Planung ist die Entwicklung einer brachliegenden Fläche in zentraler Lage im Stadtgebiet. Bereits bebaute Flächen werden wieder nutzbar gemacht und Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft. Planungsziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Durch das kompakte städtebauliche Konzept und die hohe bauliche Dichte wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Der erhaltenswerte Grün- und Baumbestand wird so weit wie möglich durch entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung gesichert.

Lage und Größe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben gegenüber der heutigen Situation unverändert, wobei über das Vorhabengrundstück neue Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbauflächen" dar. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" dar. Die milieuübergreifenden Funktionen "Wasserschutzgebiet/Bewirtschaftungsplan" und "2. Grüner Ring" erstrecken sich teilweise über das Gebiet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet überwiegend den Biotopentwicklungsraum "offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen" dar. Der südöstliche Teil des Plangebiets wird als „Parkanlage“ dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungsplan Billstedt 2

Der Bebauungsplan Billstedt 2 vom 3. Mai 1965 (HmbGVBl. S. 81), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S.494, 495, 497), setzt für das Plangebiet „Versorgungsflächen und andere Flächen öffentlicher Nutzung“ mit der Zweckbestimmung „Hamburger Gaswerke“ und „Hamburgische Electricitätswerke“ fest.

3.1.4 Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Billstedt 107 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der vorgesehene Gebietscharakter eines Wohngebiets ermöglicht grundsätzlich nicht die Errichtung von Vorhaben mit möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen, wie sie in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgeführt sind.

Da das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt wird und mit der textlichen Festsetzung in § 2 Nummer 1 festgesetzt wird, dass nur jene Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wird über den Durchführungsvertrag das zu errichtende Vorhaben eindeutig definiert. Da im Durchführungsvertrag die Errichtung von Wohnungsbau festgelegt wird, werden keine Nutzungen im Sinne der Anlage 1 des UVP zulässig.

3.1.5 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Öjendorf-Billstedter Geest. Der Schleemer Park ist Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebiets, welches östlich des Plangebiets verläuft und das den südöstlichen Teil des Gartenbereichs der Villa integriert.

3.1.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.1.7 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) zu beachten.

3.1.8 Altlastverdachtflächen

Für das Plangebiet ist im Altlasthinweiskataster der BSU eine altlastverdächtige Fläche vorhanden (7234-012/00, Möllner Landstraße 81), für die 1997 eine historische Recherche durchgeführt wurde. Außerdem sind für den Altstandort des ehemaligen Elektrizitätswerks orientierende Untersuchungen zur Schadstofferkundung durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind hinsichtlich des wasserwirtschaftlichen Gefährdungspotentials sowie des Oberbodenpfades insgesamt unauffällig gewesen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehe daher für die untersuchte Fläche kein Handlungsbedarf. Auch für die gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu betrachtenden Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ergeben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten in Bezug auf die untersuchten Schadstoffe.

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird für das Plangebiet nicht erforderlich.

3.1.9 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Elektrizitätswerk wurde von 1902 bis 1960 betrieben. Die Analyse der historischen Karten zeigt, dass die Situation auf dem Grundstück sowohl vor als auch nach dem Krieg identisch war.

Trotzdem kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht sicher ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.1.10 Denkmalschutz

Bei dem auf dem Plangebiet befindlichen villenartigen Wohnhaus „Möllner Landstraße Nr. 81“ handelt es sich um ein eingetragenes Denkmal nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches

Denkmalschutzgesetz (DenkmalSchG vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142)). Das Denkmal wird als „Wohnhaus“ von 1902, das von den Architekten Raabe und Wöhlecke entworfen wurde, mit der Nummer 14299 in der Hamburgischen Denkmalliste geführt. Weitere Einträge oder Informationen zur Besonderheit oder Schutzwürdigkeit des Gebäudes sind nicht aufgeführt.

3.2 Andere planerische Tatbestände

3.2.1 städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird, wurde im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs im Frühjahr 2012 mit dem ersten Rang ausgezeichnet. Das Konzept des Siegerentwurfs greift das Thema der denkmalgeschützten Villa im Süden auf und ordnet drei versetzte „Doppelvillen“ an. Die Neubauten greifen bestehende Raumkanten auf, halten einen großzügigen Abstand zur Baumkulisse im Norden und Osten und reagieren mit einer Geschossabstufung Richtung Osten auf die bewegte Topographie. Die wesentliche Leitidee des Konzepts ist die Ausformulierung von hoher Geest und tiefer liegender Marsch. Durch Angleichung des Geländeniveaus an die Nachbargrundstücke im Westen entstehen drei Baukörper, deren westliche Erdgeschossenebene auf Höhe der Nachbargebäude während die östliche Erdgeschossenebene ca. 3 m tiefer liegt. Diese Abstufung stellt einen behutsamen Umgang sowohl mit den Gegebenheiten des Plangebiets und der Nachbarschaft als auch mit dem Naturraum des Schleemer Parks dar.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt im Norden des Plangebiets angeordnet. Damit kann das Plangebiet von Autoverkehr freigehalten werden. Über Gehwege sind alle Gebäude miteinander verbunden, jedes Gebäude ist zudem barrierefrei zu erreichen. Der grüne Charakter des Schleemer Parks wird auf dem Plangebiet fortgeführt und durch qualitätsvolle private und gemeinschaftlich nutzbare Außenanlagen ergänzt. Ein neuer Fußweg bindet das Plangebiet an den Grünzug an und schafft eine neue, öffentlich nutzbare Wegeverbindung vom Schleemer Weg zur Parkanlage.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Lage / Anbindung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Billstedt, in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Billstedt-Center und Stadtteilzentrum. Im Westen befindet sich die Parkanlage „Schleemer Park“, die Teil des Zweiten Grünen Rings in Hamburg ist.

Für den Individualverkehr ist die Erschließung sowohl über den Schleemer Weg als auch über die Möllner Landstraße, in der außerdem die Veloroute 8 verläuft, gesichert. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über die U-Bahnhaltestelle Billstedt sowie über verschiedene Buslinien sichergestellt. Sämtliche Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

3.3.2 Derzeitige Nutzung

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 852. Es ist rund 6.000 m² groß. Auf dem Flurstück befindet sich heute u.a. das zweigeschossige Wohngebäude „Möllner Landstraße Nr. 81“, das gemäß § 4 DSchG als Denkmal eingetragen ist. Die zu beplanende Fläche wurde ehemals von den Hamburger Gaswerken und den Hamburgischen Elektrizitätswerken (HEW) genutzt. Die Betriebsanlagen des Elektrizitätswerks wurden 1966 entfernt. Das Gelände wurde in der Folge durch die HEW als Netzdienststelle genutzt. Aus dieser Nutzung sind heute neben dem villenartigen Wohngebäude Garagen, Lagerräume, Gebäude der ehemaligen Netzstation (Gasdruckregelstation befindet sich zurzeit noch im Betrieb) sowie Verwaltungsgebäude erhalten. Der sich im südwestlichen Teil des Grundstücks befindliche Transformator wird an der Stelle verbleiben. Die vorhandene Gasdruckregelanlage ist auch in Zukunft auf dem Grundstück zu erhalten und wird aus funktionalen und nutzungsbedingten Gründen an die Grundstücksgrenze verlagert.

Das Grundstück ist großflächig versiegelt. Es ist sowohl von der Möllner Landstraße als auch vom Schleemer Weg aus anfahrbar.

Gegenüber der Straße Schleemer Weg sind Teile des Grundstücks um bis zu vier Meter tiefer gelegen, da das Gelände zum Schleemer Bach hin abfällt. Zu den Wohnbaugrundstücken des Schleemer Wegs ergibt sich an der Westseite des Grundstücks eine bis zu drei Meter hohe Böschung. Von Norden nach Süden fällt das Gelände um rund drei Meter ab.

Die angrenzende Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäude entlang des Schleemer Wegs sowie aus zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden an der Möllner Landstraße. Nördlich des Plangebiets schließt sich Geschosswohnungsbau an.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Diese Festsetzung passt sich dem durch kleinteilige Wohnnutzung geprägten Umfeld an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen. Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets sind schon geringe Belästigungen und Störungen der Wohnruhe, durch beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, unvereinbar, wodurch in diesem Baugebiet die besondere Wohnruhe sichergestellt wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt und die zulässige Nutzung mit Reinem Wohngebiet allgemein festgesetzt wird, werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich diejenigen Vorhaben im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags verpflichtet.

Vgl. § 2 Nummer 1: Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Reinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das konkrete Vorhaben setzt sich aus drei solitären, villenartigen Baukörpern mit insgesamt ca. 61 Wohneinheiten zusammen. Die Neubauten weisen 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss auf.

Aufgrund der bewegten Topographie des Plangebiets und der besonderen Reaktion hierauf in Form von Abstufungen der Gebäude, werden Gebäudehöhen bezogen auf Normal Null festgesetzt. Auf diese Weise wird der Topographie und den benachbarten Gebäudehöhen Rechnung getragen, die Abstufung der Gebäude in Richtung Osten und damit die Einfügung in die Umgebung sichergestellt. Durch die Gebäudehöhenfestsetzungen wird eine Abstufung nach Osten sowie nach Süden gewährleistet, die dem vorhandenen natürlichen Gefälle folgt. Für das nördliche Gebäude werden Höhen zwischen 19 m und 25 m festgesetzt; das mittlere Gebäude, das auf ein Staffelgeschoss verzichtet, liegt etwas tiefer mit Höhen zwischen 18 m und 21 m. Für das südliche Gebäude werden Gebäudehöhen zwischen 17 m und 23 m festgesetzt. Um trotzdem geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige Aufzugsüberfahrten zuzulassen, wird folgendes festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 2: Die im Reinen Wohngebiet festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Aufzugsüberfahrten um bis zu 50 cm überschritten werden.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für das Reine Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltende Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im Reinen Wohngebiet eingehalten.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten, geplanten Gebäude weisen eine Bruttogeschossfläche von rund 5.900 m² auf, was rechnerisch einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 1,2 entspricht. Damit wird eine für ein Reines Wohngebiet nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige bauliche Dichte erreicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ermöglicht insgesamt eine angemessene Verdichtung im Gebiet. Dadurch, dass sich das städtebauliche Konzept in die locker und kleinteilig bebaute Umgebung einfügt, werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO teilweise unterschritten. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird bei diesem Vorhaben daher in besonderem Maße berücksichtigt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich genau an den Außenkanten der geplanten Gebäude. Zur Baumkulisse am östlichen Grundstücksrand wird ein ausrei-

chender Abstand eingehalten. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann das Gebäude in seiner im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Form errichtet werden.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen stellen Baukörperausweisungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), dar. Die Abstandsflächen nach § 6 HBauO werden im Plangebiet bis auf eine 0,7 m² große Fläche zwischen dem mittleren und südlichen Neubau eingehalten. Diese geringfügige Überschreitung ist in der kompakten Bauform der neuen Gebäude und dem großzügigen Abstand zur östlichen Baumkulisse begründet. Um die Bäume zu schützen und gleichzeitig ausreichend Freiräume in Form von Wegen, Anpflanzungen und Spielflächen für die Bewohner zu schaffen, wird die Neubebauung im westlichen Bereich des Plangebiets konzentriert. Belichtung und Belüftung der Wohnungen werden durch die geringfügige Abstandsflächenüberschreitung nicht beeinträchtigt.

Die Baukörperausweisung umfasst bereits sämtliche Gebäudevorsprünge und Vorbauten der Planung.

Im WR-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltende Obergrenze für reine Wohngebiete wird somit eingehalten und sogar unterschritten. Um ein ruhiges, kinderfreundliches Wohnumfeld ohne Kfz-Verkehr (Ausnahme Einsatz- und Sonderfahrzeuge) mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird festgesetzt, dass sämtliche notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet werden müssen. Hierfür wird eine Tiefgarage erforderlich, die unterhalb der neuen Gebäude angelegt werden soll. Da sich diese Flächen teils außerhalb der überbaubaren Flächen befinden und die Besucherparkplätze oberirdisch geplant sind, wird es erforderlich festzusetzen, dass Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Vgl. § 2 Nummer 3: In den Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Es wird außerdem erforderlich festzusetzen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf. Weder der Schleemer Weg noch die Möllner Landstraße bieten Kapazitäten, die notwendigen Besucherparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachzuweisen. Aus diesem Grund werden die Parkstände für Besucher entlang der Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück des Reinen Wohngebiets nachgewiesen. Darüber hinaus müssen die bestehende Gasdruckregelanlage sowie eine Netzstation innerhalb des Plangebiets verbleiben. Zusammen mit dem ausgeprägten Wegenetz, das alle Gebäude miteinander verbindet und dem besonderen Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich ein erhöhter Flächenbedarf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO, weshalb folgende Festsetzung erforderlich wird:

Vgl. § 2 Nummer 4: Im Reinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) bis 0,7 überschritten werden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den südlichen Teil des Plangebiets wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Das Umfeld ist geprägt durch kleinteilige und ruhige Wohngebiete; die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets im nördlichen Bereich des Plangebiets verstärkt diesen Charakter. Um diesen ruhigen Wohncharakter zu sichern und trotzdem dem Wohnen untergeordnete, verträgliche Nutzungen in der denkmalgeschützten Villa zu ermöglichen, werden störende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Beherbergungsbetriebe sind sowohl in ihrer Größenordnung als auch in dem zu erwartenden Besucherverkehr mit den Zielen des ruhigen Wohnens im Grünen nicht vereinbar. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

Vgl. § 2 Nummer 5: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende, als Denkmal eingetragene Villa im Süden des Plangebiets wird bestandsgemäß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltende Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Als Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich rechnerisch ein Wert von etwa 0,6, der festgesetzt wird. Damit wird eine für ein Reines Wohngebiet nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige bauliche Dichte deutlich unterschritten. Die vergleichsweise geringe GRZ und GFZ sichern die Villa als Alleinstellungsmerkmal in einer grünen Umgebung mit großem Vorgartenbereich.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich genau an den bestehenden Außenkanten der denkmalgeschützten Villa und hält den heutigen Vorgartenbereich weiterhin von Bebauung frei. Der nördliche Annex der ehemaligen Maschinenhalle des Elektrizitätswerks Hamburg wird teilweise als überbaubare Fläche gesichert. Darüber hinaus wird zur Kompensation der entfallenden Flächen des Annex' zusätzliche überbaubare Fläche gesichert. Der Verlauf der Baugrenze nimmt Bezug auf die Kubatur der denkmalgeschützten Villa und führt ihre Struktur fort.

4.3 Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Im Bebauungsplan werden die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestandsgemäß festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln.

Die Kfz-Zufahrt erfolgt ausschließlich über die bestehende Pfeifenstiel-Erschließung am Schleemer Weg und führt im Norden des Plangebiets direkt in die Tiefgarage. Entlang des Erschließungsstichs werden insgesamt 4 Besucherparkstände vorgesehen. Zusätzliche oberirdische Parkplätze werden nicht vorgesehen, um lärmtechnische Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngebäude zu vermeiden. Weitere Besucherparkstände befinden sich in ausreichender Anzahl in der Tiefgarage. Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet sowohl vom Schleemer Weg als auch von der Möllner Landstraße.

Die gemäß der Fachanweisung „notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück in einer Tiefgarage hergestellt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die Anlage eines Verbindungswegs zwischen Schleemer Weg und dem Schleemer Park geplant, der eine direkte Verknüpfung für die zukünftigen Bewohner sowie der Nachbarschaft mit dem Naherholungsgebiet rund um den Schleemer Bach herstellen soll. Der Weg verläuft über private Flächen, weshalb das Recht der öffentlichen Nutzung dieses Weges festgesetzt wird. Die Herstellung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Vgl. § 2 Nummer 6: Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Auf dem Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Vattenfall GmbH (Netzstation) und der Hanse Netz GmbH (Gasdruckregelanlage). Die Gasdruckregelstation dient der kontrollierten Versorgung der Allgemeinheit mit Gas – insbesondere außerhalb des Plangebiets – und soll daher weiterhin an diesem Standort verbleiben. Im Zuge der Neubaumaßnahmen muss sie jedoch innerhalb des Plangebiets verlagert werden. Weiterhin wird von der Vattenfall GmbH beabsichtigt, im Zuge des Netzausbaus zukünftig weitere Leitungen auf dem Plangebiet zu verlegen. Der schmale Zuschnitt des Plangebiets und der zu schützende Baumbestand im nördlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereichs bieten nur wenige Flächen, die für die Verlegung der Leitungen geeignet sind. Zur Sicherstellung des Erhalts der prägenden Bäume im Norden und Osten des Plangebiets und zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme wird daher entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Zufahrt vom Schleemer Weg ein Leitungsrecht festgesetzt. Damit wird die Länge der Leitungstrassen auf das mögliche Mindestmaß reduziert und bleiben die landschaftsplanerisch zu schützenden Bereiche des Plangebiets unberührt.

Vgl. § 2 Nummer 7: Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Vattenfall GmbH, der Hamburg Netz GmbH sowie E.ON Hanse unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Das Plangebiet ist durch ein überwiegend barrierefreies Wegenetz geprägt, das die Gebäude und unterschiedlichen Außenräume sowie Spielbereiche miteinander verbindet. Um keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens und die Zuführung vegetationsverwertbaren Oberflächenwassers zu gewährleisten und trotz Versiegelung durch Über- und Unterbauung eine Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu fördern wird folgendes festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 8: Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Gehwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen.

4.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Außenraum insbesondere im östlichen Bereich des Grundstücks wird freiraumplanerisch gestaltet, um den Bewohnern einen Aufenthaltsbereich zu bieten. Die direkte Nachbarschaft zum Schleemer Park, der Bestandteil des zweiten grünen Rings in Hamburg ist, bietet zusätzlich eine hohe Aufenthaltsqualität.

Da der Bebauungsplan Billstedt 107 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann deshalb ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das gestalterische Konzept für die Freiflächenplanung dargestellt. Über den Durchführungsvertrag wird diese Planung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

4.4.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Erhaltung von Einzelbäumen

Das Plangebiet ist durch einen markanten und erhaltenswerten Baumbestand insbesondere entlang der östlichen Grundstücksgrenze geprägt. Dieser Baumbestand ist Teil des Grünzugs Schleemer Park, der innerhalb des 2. Grünen Rings im Freiraumverbundsystem der Freien und Hansestadt Hamburg liegt. Gleichzeitig ist der Grünzug Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Öjendorf-Billstedter Geest. Die zahlreichen Großbäume auf dem Plangebiet bilden einen fließenden naturräumlichen Übergang zur Parkanlage Schleemer Bach. Mit wenigen Ausnahmen weisen die Bäume einen guten Vitalitätszustand auf.

Einzelbäume, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, das Landschaftsbild der Umgebung prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dies betrifft insbesondere die Bäume im Norden und Osten des Plangebiets. Zum Erhalt der Bäume wird folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 9: Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.

Für das Plangebiet wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Bäume durchgeführt, in der auch der Vitalitätszustand und die Erhaltungswürdigkeit bewertet wurden. Ausgehend von dieser Untersuchung werden insgesamt 19 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. 18 festgesetzte Bäume befinden sich im Norden und Osten des Plangebiets, ein weiterer Baum wird an der südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die bestehenden Bäume haben sich in den letzten Jahrzehnten an die Bedingungen im und um das Plangebiet angepasst. Um die Standortbedingungen für die prägenden Bestandsbäume auf dem Plangebiet und im Schleemer Park insbesondere hinsichtlich des Wasserhaushalts und der vegetationsabhängigen Wasserversorgung nicht zu gefährden, wird festgesetzt, dass die dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels nicht zulässig ist.

Vgl. § 2 Nummer 10: Bauliche Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig.

Die östliche Baumkulisse mit angrenzendem Schleemer Park soll als hochwertiger Grünbereich gesichert und gestärkt werden. Die Herrichtung von Nebenanlagen in Form von beispielsweise Gartenlauben oder ähnlichem würde diesem Ziel entgegenstehen. Um den östlichsten Teil des Plangebiets als Grünkulisse zu sichern, wird eine schraffierte Fläche definiert, in der Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Gleichwohl sollen vor allem Kinder aber auch Bewohner anderer Altersgruppen diesen qualitätsvollen Grünbereich nutzen können, so dass Kinderspieleinrichtungen von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind.

Vgl. § 2 Nummer 11: Auf den Flächen zum „Ausschluss von Nebenanlagen“ sind Kinderspieleinrichtungen zulässig, solange sie den Schutz der Bäume nicht beeinträchtigen.

Begrünungsmaßnahmen

Besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung der Außenräume zur landschaftlichen Einbindung der Gebäude in die naturgeprägte Umgebung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Um den angestrebten grünen Charakter der Wohnanlage umzusetzen, werden die Oberflächen der Tiefgarage mit einem durchwurzelbaren Substrat versehen und gärtnerisch gestaltet. Für die Tiefgaragenbegrünung soll eine Bodenüberdeckung von 50 cm (bzw. 1 m für die Anpflanzung für Bäume) eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung ermöglichen. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Oberflächenabfluss wird reduziert und verzögert. Die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet.

Vgl. § 2 Nummer 12: Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.

Als weitere grünordnerische Gestaltungsmaßnahme für den Entfall des Grünvolumens und die hiermit einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen sollen die ungenutzten Dach-

flächen der Gebäude begrünt werden. Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

Vgl. § 2 Nummer 13: Die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Zuwegungen und Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Es sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen zu begrünen.

Das Plangebiet ist durch die direkte Belegenheit am Schleemer Park und durch den alten Baumbestand auf dem Grundstück naturräumlich geprägt. Ziel des Konzepts ist es, die grüne Kulisse des Schleemer Parks auf dem Plangebiet fortzuführen. Deshalb wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen mit Hecken zu erfolgen haben.

Vgl. § 2 Nummer 14: Für die Erdgeschossgärten sind Grundstückseinfriedigungen nur in Form von Hecken in möglicher Kombination mit transparenten Drahtzäunen mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zulässig.

4.4.2 Artenschutz

Für die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Elektrizitätswerks werden Gebäude und mit Gehölzen bestandene Flächen in Anspruch genommen. Davon können Tierarten, die nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. In einem durch einen Biologen erstellten qualifizierten Gutachten, einer sogenannten faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Betrachtung, wurden mögliche Betroffenheiten gefährdeter und streng geschützter Arten untersucht. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 27.09.2012 konnten keine Höhlen an den Bestandsbäumen erkannt werden. Die südliche Villa ist bewohnt, die übrigen Gebäude sind leerstehend, jedoch kontinuierlich unterhalten und gepflegt worden. Alle Fenster und Dächer sind ohne erkennbare Löcher oder Lücken, die Fassadenverkleidungen unterhalb der Flachdächer bilden keine tiefen Spalten.

Fledermäuse

Alle potenziell vorkommenden Fledermäuse sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien: Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere. Bei der Begehung des Gebietes wurde nach den oben aufgeführten Lebensraumstrukturen gesucht. Die Untersuchung der leerstehenden Gebäude erbrachte keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Im Untersuchungsgebiet wurde keine Baumhöhle gefunden, da die Bäume entweder zu jung und die Stämme zu schmal sind, oder im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt wurden, so dass keine nennenswerten Höhlen vorkommen. Tagesverstecke in Spalten und Rissen sind nur in Maßen möglich. Wochenstuben- oder Winterquartiere sind nicht zu erwarten. Die Gehölze haben eine mittlere Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet.

Fledermäuse können die Gehölze potenziell als Nahrungsgebiet nutzen. Die Fläche wird jedoch kaum verkleinert, weshalb es nur zu einer geringen graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“ für diese Arten kommen kann. Die Fledermäuse können jedoch auf die gehölzreiche Umgebung ausweichen. Der Verlust der potenziellen Jagdhabitats hat keine populationsrelevante Auswirkung. Es werden keine potenziellen Quartiere in den zu fällenden und abzureißenden Gebäuden beschädigt, da keine vorhanden sind.

Brutvögel

Im Plangebiet besteht insgesamt ein Potenzial für 19 Arten, davon 16 mit Brutplätzen. Alle Arten brüten potenziell in Gehölzen. Ihre Reviere erstrecken sich aus dem Untersuchungsgebiet heraus in benachbarte Gehölz- und Gartenbereiche. Da es keine Höhlen in den Bäumen gibt, bestehen keine potenziellen Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Sie wurden aber als potenzielle Nahrungsgäste berücksichtigt. Es sind lediglich die Blau- und Kohlmeise zu erwarten, die in künstlichen Nisthilfen verbreitet brüten. Es kommen keine Arten vor, die nach Roter Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet oder auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Alle hier potenziell vorkommenden Arten gehören zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden Arten.

Durch den Verlust von kleinen Gehölzen und Einzelbäumen verlieren die potenziell vorkommenden Arten im Plangebiet Teile ihres potenziellen Lebensraums. Die hier betroffenen Bereiche sind im Wesentlichen bereits versiegelte Flächen und relativ kleine Bäume und Gebüsche. Es handelt sich dabei nicht um Kernbereiche von Vogelrevieren, wie dies z.B. am Nord- und Ostrand des Plangebiets der Fall wäre. Da keine Kernbereiche verloren gehen, kommt es nur zum Verlust kleiner Revierteile. Der betroffene Teil ist eher unterdurchschnittlich als Lebensraum für Vögel geeignet, wodurch ein Ausweichen in die umgebende Park- oder Gartenlandschaft potenziell möglich ist. Es kommt langfristig also zu keiner Verminderung des Brutbestandes, die Funktionen der betroffenen Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. Nahrungssuchende Vögel verlieren geringe Teile ihres Nahrungsraumes. Auf sie trifft mehr noch als auf die Brutvögel zu, dass sie in die gehölzreiche Umgebung ausweichen können.

Zusammenfassung

Auf Basis eines qualifizierten Gutachtens ist der Biologe zu dem Ergebnis gekommen, dass es keine potenziellen Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet und damit keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beschädigt werden könnten, gibt. Von den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG erhalten, weil sie in die Gehölze der benachbarten Umgebung ausweichen können. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt nicht vor. Eine Rodung der Gehölze während des Sommerhalbjahres (März bis September) ist nicht zulässig.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist im Bestand in weiten Teilen versiegelt. Gleichwohl gibt es auch große, zusammenhängende Gras- und Krautflure im Norden und Westen des Geltungsbereichs sowie eine hausgartenähnliche Fläche, die sich nördlich und südlich der denkmalgeschützten Villa befindet. Im östlichen Bereich ragen eine Parkplatzfläche sowie ein ehemaliges Betriebsgebäude der HEW bis an die Grundstücksgrenze heran.

Durch das Vorhaben wird das Plangebiet insbesondere in diesem Bereich, entsiegelt, begrünt und von Bebauung dauerhaft freigehalten. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers wird durch die festgesetzte Dachbegrünung (vgl. § 2 Nr. 12) und die Substratüberdeckung der Tiefgarage (vgl. § 2 Nr. 11) gewährleistet. Durch die großflächige Vermeidung von Versiegelung kann ein Teil des Niederschlagswassers außerhalb der Baumkronen versickert werden. Das überschüssige Niederschlagswasser wird durch Rigolen in den Schlemer Bach eingeleitet. Für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Schlemer Bach wird aufgrund der bereits vorhandenen hydraulischen Überlastung des Gewässers der landwirtschaftliche Abfluss von 0,6 l/s*ha angesetzt. Eine Einleitung in die vorhandenen Siele ist nur bei starkem Regen erforderlich. Somit leistet dieses Vorhaben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden einen wesentlichen Beitrag.

4.6 Denkmalschutz

Die sich auf dem Plangebiet befindliche Villa „Möllner Landstraße Nr. 81“ ist in der Hamburgischen Denkmalliste unter der Nummer 14299 als Denkmal eingetragen und wird als solches im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der nördliche Annex, ein Rest der alten Maschinenhalle, wird zum Teil abgebrochen. Ein ca. 2 m tiefer Rest verbleibt aus funktionalen Gründen. Aus denkmalpflegerischen Gründen wird die historische westliche Wandscheibe des Annex' erhalten, in das Freiraumkonzept integriert und ist Bestandteil des Denkmals Einzelanlagen. Durch den Erhalt der Fassade wird der Bezug zur ehemaligen Nutzung als Maschinenhalle hergestellt und der Historie an diesem Standort Rechnung getragen. Der Erhalt der Wandscheibe wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

Die Villa entstammt der Nutzung des Plangebiets als Elektrizitätswerk und stellte das Verwaltungsgebäude mit Betriebswohnen bzw. die „Fabrikantenvilla“ dar.

4.7 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt südlich an die Möllner Landstraße. Nördlich des Plangebiets verläuft die U-Bahn-Trasse der U2 zwischen Berliner Tor und Mümmelmannsberg. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, inwiefern schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet und die neue Wohnnutzung zu erwarten sind.

Von der U-Bahn-Trasse sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet keine nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Von der Möllner Landstraße geht jedoch eine erhöhte Verkehrs – und Lärmbelastung für die potenziellen Wohnungen in der denkmalgeschützten Villa aus. In der Strategischen Lärmkartierung Hamburg sind für die der Straße zuwandten Fassaden der Villa 60 – 65 dB(A) tags bzw. 50 – 60 dB(A) nachts und für die restlichen Fassaden 55 – 60 dB(A) tags bzw. 45 – 55 dB(A) nachts dargestellt. Im allgemeinen Wohngebiet befindet sich ausschließlich ein denkmalgeschütztes Gebäude, dessen Grundrissstruktur nur bedingt veränderbar ist. Um die Wohnnutzung trotzdem hinreichend gegenüber Verkehrslärmimmissionen zu schützen, wird festgesetzt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind.

Vgl. § 2 Nummer 15: Im Allgemeinen Wohngebiet durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die lärmtechnischen Auswirkungen ausgehend von der Tiefgarageneinfahrt sowie ihrer Zufahrt und den maximal möglichen Besucherparkplätzen wurden im Rahmen einer lärmtechnischen Stellungnahme von einem qualifizierten Gutachter überprüft. Unter Berücksichtigung der Besucherverkehre und der Pkws, die in und aus der Tiefgarage fahren ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte nach der TA Lärm in Reinen Wohngebieten am Tage. In der lautesten Nachtstunde hingegen werden der Richtwert um 2 dB(A) am Gebäude Schleemer Weg 18 bzw. um 1 dB(A) am Gebäude Schleemer Weg 20 überschritten. Für den Spitzenpegel nachts werden die Richtwerte um bis zu 11 dB(A) bzw. bis zu 14 dB(A) für Schleemer Weg 18 bzw. Schleemer Weg 20 überschritten. Grund für die Überschreitungen des Spitzenpegels sind die Maximalpegel während des Fahrens und des Türeenschlagens auf den angesetzten maximal möglichen sechs Besucherparkplätzen.

Gleichwohl handelt es sich hierbei um orts- und wohngebietstypische Geräusche, die auch heute schon – wenn auch bestimmungsgemäß weniger im Nachtzeitraum – durch Fahrten vom Schleemer Weg zur teilweise bewohnten Villa und den verbliebenen Anlagen der Hamburg Netz vorhanden sind. Die geplante Nutzung muss trotzdem hinreichend Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft nehmen, weshalb die Anzahl der Besucherparkplätze entlang der Zufahrt auf vier Parkplätze beschränkt wird. Die vier Parkplätze werden im östlichsten Teil der Zufahrt vorgesehen, um die Entfernung zwischen Lärmquelle und den Bestandsgebäuden zu maximieren und hierdurch eine Reduzierung der Maximalpegel nachts zu erreichen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Billstedt 107 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 6.450 m² groß. Die Fläche des Reinen Wohngebiets umfasst eine Fläche von rund 5.100 m². Die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets ist ca. 925 m² groß. Als Versorgungsfläche werden ca. 30 m² festgesetzt. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flurstücke befinden sich bereits im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg, es werden keine zusätzlichen Flächen benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine weiteren Kosten.