

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Schnelsen 88**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen .....	6
3.2.3 Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.4 Baumschutz.....	6
3.2.5 Landschaftsschutzgebiet.....	6
3.2.6 Bauschutzbereich Flughafen.....	6
3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotope .....	7
3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	7
3.3.1 Verkehrstechnische Stellungnahme (02.02.2017);.....	7
3.3.2 Verkehrslärmprognose (11.11.2016);.....	7
3.3.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bestand und Bewertung (05.10.2016), Fachbeitrag zum Artenschutz (12.07.2016). .....	7
3.4 Angaben zum Bestand.....	7
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
5.1 Städtebauliches Konzept .....	9
5.2 Allgemeines Wohngebiet .....	9
5.3 Flächen für den Gemeinbedarf .....	10
5.4 Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.5 Verkehrsflächen .....	13
5.5.1 Verkehrliche Anbindung .....	13
5.5.2 Straßenverkehrsflächen .....	13
5.5.3 Stellplätze .....	14
5.5.4 Geh- und Fahrrechte .....	14
5.6 Immissionsschutz.....	15
5.7 Oberflächenentwässerung .....	17
5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	18

5.8.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	18
5.8.2	Artenschutz.....	20
5.9	Abwägungsergebnis.....	22
5.10	Nachrichtliche Übernahme .....	22
5.11	Kennzeichnungen.....	23
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen der Verwirklichung.....</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>23</b>
8.1	Flächenangaben .....	23
8.2	Kostenangaben.....	23

## 1. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen geschaffen werden. Das Planungskonzept sieht eine Mischung der Nutzung Wohnen (öffentlich geförderter Wohnungsbau) und öffentlich rechtliche Unterbringung (wohnhähnlicher Charakter) vor. Der Bebauungsplan sieht dafür zwei Baugebiete vor. Im Gemeinbedarf ist vorrangig eine Wohnunterkunft geplant, die circa zwei Drittel der Fläche des Plangebietes umfasst. Diese dient der öffentlich rechtlichen Unterbringung von Wohnungslosen, Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Auf der allgemeinen Wohnbaufläche des Plangebietes sollen neue öffentlich geförderte Mietwohnungen planungsrechtlich ermöglicht und beide Projekte im baulichen und funktionalen Kontext entwickelt werden.

Ziel ist damit, neben der Realisierung von Wohnungen, die Schaffung von in Hamburg dringend benötigten Unterkünften für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende. Durch den Bedarf an Unterbringungen für Flüchtlinge, kommt diesem Projekt eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Die Grundsätze der Planung werden sich, anders als bei temporären Bauten, am Standard des sozialen Wohnungsbaus orientieren.

Insgesamt sollen drei Gebäude mit etwa 150 Wohneinheiten sowie Technik-, Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume entstehen. Die Zielgruppe im Bereich der Wohnunterkunft bilden Familien mit Kindern, Paare sowie männliche und weibliche Alleinstehende aus dem Personenkreis der Wohnungslosen und Asylbegehrenden. Weitere Zielgruppen mit spezifischen Angeboten, wie z.B. das Jungerwachsenenprojekt (JEP), sind gleichermaßen denkbar.

Derzeit befindet sich auf der Fläche ein Pavillondorf, welches seit ca. 20 Jahren der öffentlich rechtlichen Unterbringung (örU) primär für Wohnungslose dient und aus insgesamt elf Baukörpern besteht.

Der bestehende Bebauungsplan Schnelsen 12 aus dem Jahr 2000 setzt für den Geltungsbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ und eine Fläche für Wald fest. Da die Realisierung der Planung auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Schnelsen 88 notwendig.

## 2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt (siehe Ziffer 4).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E1/16 vom 3. August 2016 (Amtl. Anz. S. 1521) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 23. Mai 2016 (Amtl. Anz. S. 998) am 14. Juni 2016 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde nach der Bekanntmachung vom 1. März 2017 (Amtl. Anz. S. 408) vom 20. März 2017 bis einschließlich 21. April 2017 durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan Schnelsen 88 in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass die Änderungen ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden konnten. Eingeschränkte Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB haben stattgefunden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Holsteiner Chaussee „Wohnbauflächen“ sowie an der Landesgrenze „Grünflächen“ dar. Die Holsteiner Chaussee wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben und die AKN-Trasse als „Schnellbahn/Fernbahn“ dargestellt. Im westlichen Bereich verläuft über die Grünfläche eine 110 kV-Elektrizitätsleitung und im Osten wird ein „P+R“ Symbol dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB angepasst.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Kleingärten“ entlang der AKN-Trasse, „Wald“ an der Landesgrenze und „Gartenbezogenes Wohnen“ entlang der Holsteiner Chaussee dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen.

In der Karte Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms werden die Biotopentwicklungsräume 8a „Naturnahe Laubwälder“ an der Landesgrenze, 10b „Kleingarten“ entlang der AKN-Trasse und 11a „Offene Wohnbebauung“ entlang der Holsteiner Chaussee dargestellt.

Das Landschaftsprogramm wird im Wege einer Berichtigung gemäß § 5 Absatz 5 Nummern 1 und 4 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S.350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S.167) angepasst.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Schnelsen 12 vom 29. Februar 2000 (HmbGVBl. S. 61). Dieser Plan setzt für das Plangebiet in der Mitte eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, im Nordosten eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ und im Westen eine Fläche für Wald fest. Die Festsetzung der Waldfläche befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Die Holsteiner Chaussee so-

wie der im Norden des Plangebiets verlaufende Geh- und Radweg zur Landesgrenze in Richtung Ellerbek sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die AKN-Trasse als oberirdische Bahnanlage wurde nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wurde der damals noch in Planung befindliche Ausbau der AKN-Trasse, der mittlerweile erfolgt ist, durch eine unverbindliche Vormerkung "vorgesehene Bahnanlagen" gekennzeichnet. Im Bereich des Waldes ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende „vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung“ mit 110KV gekennzeichnet.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Im nordöstlichen Bereich, der viele Jahre durch einen Autohändler genutzt wurde, lassen sich Bodenverunreinigungen nicht ausschließen. Hier sollte im Rahmen von Baumaßnahmen der Bodenaushub überprüft werden. Ggf. muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund ist vor Beginn der Arbeiten der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren, um die Kampfmittelfrage zu klären. Hierzu muss durch den Grundeigentümer oder eine von ihm beauftragte Person ein Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

### **3.2.5 Landschaftsschutzgebiet**

Eine Teilfläche im Westen des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellin-gen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 7. Juni 2016 (HmbGVBl. S. 230).

### **3.2.6 Bauschutzbereich Flughafen**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg (Fuhlsbüttel) gem. § 12 Absatz 3 Nummer 1 Buchstabe b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808, 2831).

### 3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I. S.3434), in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

### 3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Verkehrstechnische Stellungnahme (02.02.2017); Verkehrslärmprognose (11.11.2016);

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bestand und Bewertung (05.10.2016),

Fachbeitrag zum Artenschutz (12.07.2016).

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Schnelsen (Ortsteil 319) im Hamburger Westen und hat eine Größe von ca. 3,1 ha.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen Geh- und Radweg begrenzt, im Osten durch die Holsteiner Chaussee, im Südosten durch die Trasse der AKN und im Westen durch die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein.

Auf der Fläche (Flurstücke 8825 und 8827 der Gemarkung Schnelsen) existiert seit ca. 20 Jahren ein Pavillondorf. Es dient der öffentlich rechtlichen Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen und besteht insgesamt aus elf Baukörpern, die sich auf der östlichen Hälfte des Grundstücks verteilen. Im nördlichen Bereich sind zusätzlich im Rahmen eines Notprogramms Container zur weiteren Unterbringung aufgestellt worden. Im nordöstlichen Bereich wurde die bislang durch einen Kraftfahrzeughandel genutzte Fläche bereits geräumt.

Nördlich, westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich kleine Grün- und Waldflächen. Das Plangebiet ist im Westen Bestandteil der Landschaftsschutzgebietsverordnung Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen. Über dieser Fläche verläuft eine 110 kV-Elektrizitätsleitung.

Prägend für die örtlich angrenzende Bebauung sind Mehrfamilienhäuser. Vereinzelt finden sich ein- bis zweigeschossige Bauten. Entlang der Holsteiner Chaussee stehen sich hauptsächlich Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser gegenüber. Am Roman-Zeller-Platz befinden sich Geschosswohnungsbauten mit fünf bis sechs Geschossen.

Östlich des Plangebiets liegen in jeweils ca. 900 m Entfernung die Grundschule „Schule Rönnekamp“ und die „Grundschule Anna-Susanna-Stieg“.

Das Nahversorgungszentrum Marktplatz Burgwedel (gem. aktuellem bezirklichen Nahversorgungskonzept) liegt am Roman-Zeller-Platz in einer Entfernung von ca. 100 m östlich des Plangebiets. Hier befinden sich die Nahversorgungseinrichtungen für das Plangebiet. Die Einkaufszentren Eidelstedt-Center und Tibarg-Center sind etwa 5 km entfernt. Freizeit- und Erholungsflächen befinden sich im ca. 600 m östlich gelegenen Wassermannpark.

Nordöstlich des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Burgwedel“ mit der Endstation der in Richtung Innenstadt führenden Metrobuslinie 5 sowie die Schnellbahnhaltestelle „Burgwedel“ der AKN.

#### 4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Natura-2000-Gebiete von der Planung betroffen sind.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist demnach nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird, wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13 a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB). Unabhängig davon sind die Vorschriften der §§ 1, 1a BauGB zum Umweltschutz zu beachten, d. h. die relevanten Umweltauswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (s. Ziffer 5.5 bis 5.8).

#### 5. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan Schnelsen 88 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbewerber“ geschaffen.

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Holsteiner Chaussee werden bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen sowie der komplette Geh- und Radweg inklusive angrenzender Baumreihen. Die Festsetzung des Schutzwalls im Bebauungsplan Schnelsen 12 zur Lärmreduzierung der damals festgesetzten Parkfläche für das nördlich angrenzende Wohngebiet ist nicht mehr notwendig und entfällt. Für eine potenzielle Unterführung bzw. Überführung der bestehenden AKN-Trasse, wird die Holsteiner Chaussee nördlich der Kreuzung mit der Bahntrasse planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche verbreitert gesichert.

Die bestehende Grünfläche unterhalb der 110 kV-Elektrizitätsleitung soll nicht mehr als Fläche für Wald sondern als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Konkretisierung extensives Grünland gesichert werden. Gleichzeitig bleibt sie Teil des Landschaftsschutzgebiets und ist als Fläche für die Oberflächenentwässerung vorgesehen. Die bestehenden Strukturen der vorhandenen Oberflächenentwässerung bleiben weitestgehend erhalten und können für die neuen Anforderungen der Entwässerung genutzt werden.

Durch veränderte Rahmenbedingungen ist das ursprüngliche Planungsziel private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ an diesem Standort aufgegeben worden. Aufgrund des aktuell hohen Bedarfs an Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose und in den letzten Jahren vermehrt auch geflüchtete Personen war ein Rückbau des Pavillendorfes nicht möglich und eine Nutzung der Fläche als Dauerkleingärten soll nicht umgesetzt werden.



## 5.1 Städtebauliches Konzept

Die bereits zur Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen genutzte Fläche und von Fördern und Wohnen (AöR) betriebene Anlage soll komplett erneuert, gleichzeitig erweitert und mit Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau ergänzt werden.

Es wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Geplant ist die Errichtung von drei winkelförmigen Gebäuden. Die Gebäudeteile entlang der AKN-Trasse werden fünfgeschossig ausgebildet. Dadurch wird eine geschlossene und einheitliche Gebäudefront gebildet, die einen Lärmschutz zur AKN darstellt und so ruhige Innenhöfe schafft. Die Geschossigkeit der Gebäudeteile, die in Richtung Westen gerichtet sind, nimmt ab. Hier ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. In dem mittleren und südlichen Gebäuderiegel werden notwendige Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume für die öffentlich rechtliche Unterbringung geplant.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt im Norden von der Holsteiner Chaussee über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, im südlichen Bereich über eine private Erschließung entlang der AKN-Trasse. Mit dieser Erschließung ist eine Ausrichtung der Gärten und Spielflächen zur Süd-Westseite möglich. Die Einfahrt der Erschließungsstraße befindet sich südlich des Geh- und Radweges Richtung Ellerbek an der Holsteiner Chaussee. Zur sicheren Querungs- und Abbiegemöglichkeit wird eine Mittelinsel (sogenannte „Sprunginsel“) mit Aufstellfläche für Linksabbieger im Straßenraum der Holsteiner Chaussee integriert. Im Plangebiet endet die private Erschließung im südlichen Bereich mit einer Wendemöglichkeit.

Die Anbindung der Gebäude für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im südlichen Teil ausschließlich als private Erschließung über eine private Grundstückszufahrt. Die Feuerwehr sowie die Müllabfuhr werden die Unterkünfte über die private Erschließung erreichen, diese soll daher ausreichend dimensioniert werden und am Ende eine Wendemöglichkeit erhalten. Diese Straße soll ebenfalls der Erschließung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 8830 und 8832 in der Gemarkung Schnelsen dienen, sofern dies zukünftig benötigt wird.

Für die etwa 150 Wohneinheiten werden Kleinkinderspielbereiche mit Sandspielflächen und Spiel- und Bewegungsflächen für ältere Kinder und Jugendliche angeboten. Hinzu kommen umfangreiche Freiräume in den Innenbereichen der geplanten Bebauung. Somit werden die Anforderungen nach § 10 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmGVBl. S. 19, von 10 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Wohneinheit erfüllt.

Die beiden südlich gelegenen Gebäude sind vorrangig für die öffentlich rechtliche Unterbringung vorgesehen. Im nördlich gelegenen Gebäude sollen Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Die solitären eingeschossigen Gebäude an den Stirnseiten der Gebäuderiegel sind für Lager- und Fahrradabstellräume sowie für ein BHKW vorgesehen.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan hierfür ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) fest. Die Wohnungen sollen als geförderter Wohnungsbau entstehen, sodass ein neues Wohnungsangebot für Geringverdiener, z. B. auch für bereits anerkannte Asylbewerber, geschaffen wird.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Dies gilt auch für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nummer 1)*

In dem allgemeinen Wohngebiet werden Nutzungen ausgeschlossen, die den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser exponierten Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein Wohnquartier integrationsfähig sind. Daher werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da das Wohngebiet lediglich dem geförderten Wohnungsbau dienen und eine gewerbliche Vermietung der Räume an Touristen o.ä. nicht stattfinden soll.

### **5.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Um die vorgesehene Nutzung für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan den südlichen Teil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 des Baugesetzbuchs mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende“ fest.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche erfolgt, da öffentlich rechtliche Unterbringungsplätze im Sinne der BauNVO nicht als Wohnnutzungen gelten. Eine Wohnnutzung setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts voraus. Die Eigengestaltung der Haushaltsführung liegt hier jedoch nicht vor, da die Bewohner über keinen abgeschlossenen, Dritten nicht zugänglichen Rückzugsraum verfügen.

Ein neues und erweitertes Unterkunftsangebot soll an dem gut erschlossenen Standort in Nachbarschaft zu Grünflächen zur Verfügung gestellt werden. Mit der Festsetzung und der Zweckbestimmung soll deutlich gemacht werden, dass die Unterkünfte an diesem Standort dauerhaft der Unterbringung von Wohnungslosen, Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen soll. Die an dem Standort vorhandene öffentlich rechtliche Unterbringung soll aus den Pavillonbauten in feste Gebäude überführt werden.

Entsprechend dem Planungskonzept ist für den Standort eine Mischnutzung von Unterkünften für die öffentlich rechtliche Unterbringung und der Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Die Anordnung der beiden Nutzungen auf der Fläche fördert die Verselbständigung der Bewohner und soll den Übergang aus der öffentlich rechtlichen Unterbringung in eigene Wohnungen auch am gleichen Standort ermöglichen. Ziel ist, im geringen Umfang öffentlich geförderten Wohnungsbau als Ergänzung zur öffentlich rechtlichen Unterbringung auf Teilflächen der

Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen, um in diesem Rahmen eine bedarfsgerechte Anpassung der Nutzungsanteile im Plangebiet zu ermöglichen. Bei einer Ergänzung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf Teilflächen der Gemeinbedarfsfläche ist der mittlere Baukörper auf dem Plangebiet dafür vorrangig vorzusehen. Dazu wird festgesetzt:

*Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende“ ist ausnahmsweise öffentlich geförderter Wohnungsbau zulässig. (vgl. § 2 Nummer 3)*

Der Standort wurde zudem ausgewählt, da es sich um eine Liegenschaft der Freien und Hansestadt Hamburg handelt, die bereits zur Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen genutzt wird und zeitnah für eine dauerhafte Unterkunft zur Verfügung gestellt werden kann.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung § 2 Nummer 3 zu den bisherigen Festsetzungen in der Verordnung des Bebauungsplans Schnelsen 88 ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf wird bestimmt durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie einer maximalen Gebäudehöhe. Das vorgesehene Baukonzept soll durch eine baukörperbezogene Ausweisung von Baugrenzen gesichert werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine niedrigere GRZ von 0,3 angesetzt. Die Differenz ergibt sich durch die höhere Versiegelung aufgrund der geplanten Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen, Technik- und Abstellräume) bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Die festgesetzte GRZ darf durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Für Gemeinbedarfsflächen sind nach § 17 Absatz 1 BauNVO keine Obergrenzen für die GRZ festgesetzt. Die Festsetzung von 0,3 liegt aber unter dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete von 0,4, das als Vergleich herangezogen werden kann.

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die bestehenden Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und mit Unterkünften für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende zu entwickeln. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung weiterer Freiflächen zu begrenzen. Darüber hinaus befinden sich unmittelbar an der zu bebauenden Grundstücksfläche angrenzend die Bahngleise der AKN, die Holsteiner Chaussee und eine 110 kV-Elektrizitätsleitung. Durch diese Restriktionen ergeben sich Einschränkungen in der Tiefe der Baufenster. Die Wohn- und Außenbereiche sollen vor Lärmimmissionen geschützt werden und nach Osten zur AKN eine weitestgehend geschlossene Bebauung aufweisen. Im Westen muss städtebaulich auf die elektromagnetische Strahlung der 110 kV-Elektrizitätsleitung Rücksicht genommen werden.

Die festgesetzten Geschossigkeiten tragen in Verbindung mit den Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei. Für die Gebäude parallel zur Bahnstrecke sind fünf Geschosse als Höchstmaß zulässig. Zur Landesgrenze Schleswig-Holsteins findet eine Abstufung auf zwei bis vier Geschosse als Mindest- und Höchstmaß statt. Weitere Geschosse über dem obersten Vollgeschoss (Staffeln) sollen ausgeschlossen werden. Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen zu ermöglichen, in ihrer städtebaulichen Wirkung jedoch nicht zu mächtig werden zu lassen, soll ihre zulässige Höhe auf 1,50 m begrenzt werden. Damit werden eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht als dominant wahrgenommen.

*„Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2)*

Die damit ermöglichte Dichte für die Bebauung des Grundstücks wird in dieser zentralen Lage städtebaulich für sinnvoll und verträglich gehalten. Insgesamt kann durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und maximalen Anzahl der Geschosse eine verträgliche Integration der Neuplanung in die Umgebung sichergestellt werden. Die Umgebung weist neben vereinzelt Einfamilienhäusern auch drei- bis fünfgeschossige Gebäude auf. Das Plangebiet kann unter anderem durch die gute ÖPNV-Anbindung einen qualitativen Beitrag zur Integration von Menschen aus der öffentlich rechtlichen Unterbringung in den Hamburger Wohnungsmarkt leisten.

Es wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, da diese sich indirekt aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt.

Zur Regelung der Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 29,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer 5-Geschossigkeit bei einer Geschosshöhe von 3 m. Das eingeschossige Nebengebäude, das der Unterbringung von technischen Anlagen dienen soll, darf max. 17,5 m über NHN betragen. Dies entspricht ca. einem Geschoss.

Die Höhenlage der Gebäudekörper auf den Flächen für den Gemeinbedarf liegt etwas über den Gebäudekörpern im allgemeinen Wohngebiet und steigt nach Süden leicht an. Die Topographie wird im Bereich der Gebäude so optimiert, dass eine Freispiegelentwässerung nach Norden zum Übergabeschacht an der Holsteiner Chaussee ermöglicht wird. Dafür muss der südliche Baukörper um ca. 1 m gegenüber dem nördlichen angehoben werden. Die Gebäude werden daher entsprechend ihrer Lage mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30,5 m über NHN festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass zu große, für das Stadtbild nachteilige Höhenversprünge verhindert werden. Die eingeschossigen Nebengebäude, die der Unterbringung von technischen Anlagen dienen sollen, dürfen max. 18,5 m über NHN betragen. Dies entspricht ca. einem Geschoss.

#### **5.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

##### Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche die geplante städtebauliche Grundkonzeption gesichert. Die Lage und Abmessung der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt, die nur mit sehr geringem Abstand um die Baukörper (Baukörperausweisung) festgesetzt sind. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück genau definiert.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Baukörpertiefen von 14 m auf 15 m erhöht. Diese Bautiefen ermöglichen die Realisierung der geplanten und bedarfsgerechten Grundrisse. Bei der Entwicklung der Grundrisse ist der Abstand von mind. 50 m zum Rand des äußeren Leiters der westlich verlaufenden Freileitung zu beachten (vgl. Ziffer 5.6). Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Die Bautiefe für die eingeschossigen Gebäudekörper wird mit 7 m festgesetzt.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### **5.5.1 Verkehrliche Anbindung**

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Norden von der Holsteiner Chaussee über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, im südlichen Bereich über eine private Erschließung entlang der AKN-Trasse.

Die Anbindung der Gebäude für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im südlichen Teil ausschließlich als private Erschließung über eine private Grundstückszufahrt. Die Feuerwehr sowie die Müllabfuhr werden die Unterkünfte über die private Erschließung erreichen, diese soll daher ausreichend dimensioniert werden und am Ende einen Wendemöglichkeit erhalten. Diese Straße soll ebenfalls der Nutzung der Flurstücke 8830 und 8832 (außerhalb des Plangebiets) dienen, sofern dies zukünftig benötigt wird.

### **5.5.2 Straßenverkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Verkehrsflächen der Holsteiner Chaussee und der Geh- und Radwege inklusive angrenzender Baumreihen und der Fläche des Schutzwalls werden in ihren Flurstücksgrenzen überwiegend bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die AKN-Trasse kreuzt höhengleich die Holsteiner Chaussee. Die Holsteiner Chaussee wird planungsrechtlich um 6 m im Straßenquerschnitt verbreitert, um die Option einer Unterführung der Holsteiner Chaussee und damit kreuzungsfreien Querung der Bahntrasse für die Zukunft aufrecht erhalten zu können. Der im nördlichen Plangebiet vorhandene Geh- und Radweg zwischen der Holsteiner Chaussee und dem Ellerbeker Moordamm (außerhalb des Plangebiets) wird ca. 1 m nach Süden verbreitert festgesetzt, um die dort vorhandenen Bäume sichern zu können. Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt im nördlichen Teil durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Separationsprinzip in einer Breite von 5,5 m.

Da im Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sollten im öffentlichen Straßenraum in einem angemessenen Umfang Besucherparkplätze bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkplätzen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Dementsprechend müssen für die aktuell geplanten 56 Wohneinheiten 11 Parkstände im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Die erforderliche Anzahl an öffentlichen Besucherparkplätzen kann im Zuge des Ausbaus auf dem südöstlichen Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche untergebracht werden.

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen in Kombination mit einigen Umbauten im Straßenraum (Sprunginsel, Linksabbiegemöglichkeit) sichern die Erschließung des Plangebiets.

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Erschließungsvertrag.

### 5.5.3 Stellplätze

Durch das allgemeine Wohngebiet entsteht ein entsprechender Stellplatzbedarf für die Bewohner. Aufgrund der Änderung in der HBauO ist die Stellplatzverpflichtung zumindest für die Errichtung von Wohngebäuden entfallen, dennoch soll mit der Planung Vorsorge für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen getroffen werden, um eine Verschärfung der Stellplatzsituation im Umfeld zu verhindern. Die Unterbringung des aus der Nutzung resultierenden ruhenden Verkehrs soll weitgehend in Tiefgaragen erfolgen. Damit kann das Neubauprojekt oberirdisch insbesondere vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Dazu wird festgesetzt:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise einzelne oberirdische Stellplätze für besondere Nutzergruppen zulässig, sofern die Wohnruhe und die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt werden.“* (vgl. § 2 Nummer 7)

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung ergänzt, dass für bestimmte Personengruppen die eine Stellplatznotwendigkeit vorweisen können, ausnahmsweise auch im allgemeinem Wohngebiet eine Untergeordnete Anzahl an oberirdischen Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden darf. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Für die Nutzung von Unterkünften für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende ist mit keinem Verkehrsaufkommen durch die Bewohner zu rechnen. Der Bedarf an notwendigen Stellplätzen richtet sich nach dem Bedarf des Betreuungs- und Verwaltungspersonals. Dafür sind etwa zehn Stellplätze für PKWs der Mitarbeiter und Handwerker erforderlich.

Daher soll eine angemessene, dem Bedarf entsprechende Stellplatzanlage entlang der Bahnschienen errichtet und festgesetzt werden. Diese Fläche dient ebenfalls als Reservefläche für ggf. weiter bestehende Bedarfe oder Carsharing-Angebote.

Um die Lage der Stellplätze zu sichern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.“* (vgl. § 2 Nummer 8)

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die festgesetzte Stellplatzanlage auf der Fläche für den Gemeinbedarf um 50 Prozent reduziert. Die südlich gelegene Stellplatzanlage soll nicht mehr festgesetzt werden, da der Bedarf an Flächenreserven nicht besteht. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Die notwendigen Fahrradstellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Abfallbehälter und Abstellanlagen für Fahrräder sind gestalterisch zurückhaltend auszuführen und in die Gesamtgestaltung einzubetten.

### 5.5.4 Geh- und Fahrrechte

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit einem 5,5 m breitem Geh- und Fahrrecht belastet, um die Anbindung der südlich angrenzenden Flurstücke 8830 und 8832 an die Holsteiner Chaussee

sicherzustellen, welche sonst keine Belegenheit besitzen. Das Geh- und Fahrrecht wird im südlichen Bereich auf 18 m aufgeweitet um eine Wendemöglichkeit sicherzustellen.

*„Für die private Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 8825 und 8827) besteht ein Geh- und Fahrrecht. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Grundstücksberechtigten der südlich angrenzenden Flurstücke 8830 und 8832 der Gemarkung Schnelsen (außerhalb des Plangebietes) sowie die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, die Fläche der Flurstücke 8825 und 8827 der Gemarkung Schnelsen zu begehen und zu befahren. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 9)*

## 5.6 Immissionsschutz

### Vorbemerkung

Im Bebauungsplan soll eine Fläche für den Gemeinbedarf zur öffentlich rechtlichen Unterbringung sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Nutzungsart auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum jetzigen Zeitpunkt dauerhaft zu erwarten. Gleichwohl kann sich langfristig innerhalb der üblichen Nutzungsdauer fester Gebäudestrukturen an dem Standort der öffentlich rechtlichen Unterbringung auch eine Wohnnutzung einstellen. Da bestimmte Maßnahmen des Immissionsschutzes in einem solchen Fall aber nicht oder nur zu unzumutbar hohen Kosten nachträglich umgesetzt werden könnten, werden für die nachfolgenden Fragestellungen sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für die Gemeinbedarfsfläche für die öffentlich rechtlichen Unterbringung die Bewertungsmaßstäbe einer dauerhaften Wohnnutzung herangezogen.

### Elektromagnetische Strahlung

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt der Beachtung von niederfrequenten Feldern von Anlagen der Stromversorgung ein vorsorgender Gedanke zu. Im Interesse der gesundheitlichen Vorsorge sollte die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen (insbesondere von Kindern) bestimmt sind, nur in einem bestimmten Mindestabstand zu Hochspannungsfreileitungen zugelassen werden. Aufgrund der Empfehlung der Gesundheitsbehörde und des Immissionsschutzes sind in Bebauungsplänen im Nahbereich von Hochspannungsleitungen folgende Vorgaben umzusetzen:

- Erst ab einem Abstand von 50 m vom Lot des äußeren Leiters sind Wohnungen, Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser und Einrichtungen der Altenbetreuung und -pflege auszuweisen.
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, „Kinderspielplatz“ und ähnliche Nutzungen sollten erst ab einem Abstand von 30 m von der Mittelachse ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Planung wurde die Gebäudestellung innerhalb des Plangebiets dahingehend optimiert, dass diese Abstände weitestgehend eingehalten werden können. Es treten nur geringfügige Unterschreitungen des 50-m-Abstands in den westlichsten Gebäudeecken auf, die toleriert werden können.

### Schutz vor Verkehrslärm

Entlang der Holsteiner Chaussee östlich und der heutigen AKN-Bahnstrecke (zukünftig S-Bahn S21) südöstlich des Plangebiets treten erhöhte Verkehrslärmemissionen auf. Die Planung reagiert darauf zunächst mit der Herausbildung einer annähernd geschlossenen Gebäudestellung parallel

zu diesen Lärmquellen. Dadurch wird erreicht, dass die nach Westen offenen Wohnhöfe und Außenwohnbereiche des Quartiers von Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt werden und ohne wesentliche Einschränkungen nutzbar sind.

An den lärmzugewandten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet treten tagsüber Lärmpegel zwischen 64 – 67 dB(A) auf, nachts sind Pegel von 59 – 61 dB(A) zu erwarten. Damit werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S.2269), für Wohngebiete, die hier orientierend zur Bewertung herangezogen werden, überschritten. Tagsüber (6-22 Uhr) wird der Wert zum Schutz der Außenwohnbereiche von 65 dB(A) überschritten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung, die nach der gültigen Rechtsprechung bei 70/60 dB(A) tagsüber/nachts liegt, wird zudem nachts (22-6 Uhr) geringfügig überschritten. Dies ist vor allem auf die Überlagerung von Schienen- und Straßenverkehrslärm zurückzuführen. Demgegenüber treten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten keine Grenzwertüberschreitungen auf. Zum Schutz der Schlafräume und der Außenwohnbereiche im allgemeinen Wohngebiet wird folgende Festsetzung getroffen, um trotz der Lärmvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen:

*„Entlang der mit „(A)“ bezeichneten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Westseite) zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite 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 B(A) erreicht wird.“* (vgl. § 2 Nummer 4)

In der Fläche für den Gemeinbedarf treten an den lärmzugewandten, östlichen Gebäudeseiten etwas niedrigere Lärmpegel auf, da sich hier nur der Verkehrslärm der Bahnstrecke auswirkt. Es treten mit Werten von 62 – 64 dB(A) tagsüber bzw. 57 – 59 dB(A) nachts ebenfalls Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete auf, allerdings werden die Schwelle der Gesundheitsgefährdung und der Wert zum Schutz der Außenwohnbereiche nicht erreicht. Gemäß dem Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden sollen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eine langfristig mögliche Umwandlung zu einer regulären Wohnnutzung relevant, da die Grundrisse nachträglich nur unter großem Aufwand veränderbar wären.

Für die jetzt geplante öffentlich rechtliche Nutzung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass aufgrund einer stärkeren Belegung der Wohnungen i. d. R. auch eine Schlafnutzung in den Wohnzimmern erfolgt. Daher wird festgesetzt, dass in den lärmzugewandten Räumen auf der Ostseite der Gebäude ein Innenraumpegel nachts (22-6 Uhr) von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster einzuhalten ist. Als „Schlafraum“ sind hierbei alle zum Schlafen regelhaft nutzbaren Aufenthaltsräume zu verstehen, also auch die Wohnräume. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fassaden auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Westseite) 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 Wohn- und Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ist 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 ins-*



gesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass 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 und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nummer 5)

#### Schutz vor Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Die Gebäude im Plangebiet sind unterschiedlich stark von Erschütterungen durch die angrenzende Bahnstrecke betroffen. Aufgrund vorheriger Untersuchungen im Rahmen des AKN-Ausbaus bzw. aufgrund von Erfahrungen in ähnlichen gelagerten Fällen kann eine Überschreitung der maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 für Erschütterungen bzw. der Grenzwerte der TA Lärm für sekundären Luftschall insbesondere im Bereich des Bahnübergangs nicht ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der Anhalts- bzw. Grenzwerte bzw. ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Gebäude sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

„Für die Gebäudeteile parallel zur Bahnstrecke ist der Erschütterungsschutz 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, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 01. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.“ (vgl. § 2 Nummer 6)

## **5.7 Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll auch bei Starkregenereignissen 17 l/s\*ha nicht überschreiten. Da im näheren Umfeld des Plangebiets keine Regenwassersiele vorhanden sind, müssen ausreichende Flächen für eine offene Rückhaltung eingeplant werden. Die Ableitung über den straßenbegleitenden Graben an der Holsteiner Chaussee sollte möglichst vermieden werden, da hier hochbelastetes Straßenabwasser anfällt und eine Vermischung mit dem sauberen Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu vermeiden ist.

Da die westliche Fläche unter der Elektrizitätsleitung ausreichend Raum für eine flächenhafte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung bietet, soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Grabenstrukturen abgeleitet und dort gesammelt werden. Es kann dadurch trotz eingeschränkter Versickerungsbedingungen wieder dem Wasserhaushalt – in diesem Fall stark verzögert aber ortsnah zugeführt werden. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ unverbindlich gekennzeichnet. Bei der Umsetzung des mit dem Bezirksamt Eimsbüttel abgestimmten Funktionsplans Konzept Entwässerung vom 25.11.2016 ist sicherzustellen, dass die hier vorkommenden, gefährdeten Pflanzenarten nicht durch die bauliche Anlage von Versickerungsmulden zerstört werden (siehe auch Ziffer 5.8). Es sollte geprüft werden, ob eine Verrieselung in Frage kommt, um die frühere Moorfläche wieder zu vernässen.

## 5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.8.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

#### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als „extensives Grünland“ (EG) festgesetzte Fläche ist in ihrem jetzigen Charakter zusammen mit dem Gehölzaufwuchs zu erhalten und zu entwickeln. Die offenen Bereiche der Fläche sind als Mähwiese mit Beetgräben zu entwickeln und zu erhalten. Diese sind mindestens einmal und höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine zeitweilige Beweidung ist zulässig soweit eine geschlossene Grasnarbe erhalten bleibt. Bei der Umsetzung der Maßnahme ist der Bestand der Armenischen Brombeere zurückzudrängen. Auf die in den Grabenstrukturen vorkommende Kriechweide ist Rücksicht zu nehmen.

*„Die als „extensives Grünland“ (EG) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in ihrem jetzigen Charakter zu entwickeln und zu erhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 17)*

Die Fläche ist während der Bauphase mit Schutzeinzäunungen zu versehen.

Da die Fläche ein Ausgleichspotenzial für zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft aufweist, kann eine Zuordnungsfestsetzung innerhalb eines anderen B-Plans erfolgen, um eine Refinanzierung der Kosten zu ermöglichen.

#### Pflanz- und Erhaltungsgebote

Um die neu entstehenden Gebäude auf der Fläche für den Gemeinbedarf und im allgemeinen Wohngebiet in die Umgebung einzubinden, werden folgende Bestimmungen zur Bepflanzung der zu begrünenden Bereiche festgesetzt:

*„Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 50 vom Hundert (v. H.) der nicht überbauten Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten. Je 200 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Bereiche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Sträucher müssen in der Größe von mindestens 80 cm gepflanzt werden.“ (vgl. § 2 Nummer 11)*

Für die Begrünung und Einbindung der Stellplätze entlang der Privatstraße wird festgesetzt:

*„Auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.“ (vgl. § 2 Nummer 12).*

*„Für die festgesetzten Anpflanzungsgebote sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 13)*

Die Festlegung der Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze ist sinnvoll, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum wird

sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht.

Pflanzenliste:

Zur Absicherung einer Verwendung einheimischer Pflanzen ist die autochthone Herkunft des Pflanzguts aus der Region „Norddeutsche Tiefebene“ nachzuweisen.

Großkronige Bäume :

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme

Kleinkronige Bäume :

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grau-Weide

Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

„Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu pflanzender Bäume unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 14)

Die Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestandes. Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraumes führen, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht. Die Sauerstoffversorgung der Feinwurzeln wird gestört und die Zerstörung der belebten Bodenzone wirkt sich negativ auf die Vitalität der Bäume aus. Abgrabungen sind unzulässig, da sie zu erheblichen Wurzelverlusten und damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und in Folge zu einer Schwächung der betroffenen Bäume führen.

#### Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Aus städtebaulichen Gründen, zur Rückhaltung von Regenwasser, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachflächen zu mindestens 80 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v. H. zu begrünen. Die Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.“ (vgl. § 2 Nummer 10)

Ab 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen) und der positiven Auswirkungen auf das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) getroffen. Mit Dachbegrünungen können Flächen mit schütterer Vegetation geschaffen werden, die für typische Stadtvögel und Insekten attraktiv sind.

#### Gesetzlich geschützte Biotop

Im Westen des Plangebiets wurden Biotopstrukturen und Biotoptypen kartiert, die erhalten werden sollen. Sie sind im Zuge der Ausgleichsmaßnahme für das ehemalige Pavilliondorf entstanden und prägen das westliche Drittel des Plangebiets unter der Elektrizitätsleitung. Als Abschluss an der westlichen Grenze des Plangebiets wurde ein Knick kartiert, der als gesetzlich geschütztes Biotop unter den Schutz des § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG fällt.

### **5.8.2 Artenschutz**

Im Plangebiet wurden regelmäßig Aktivitäten der Zwergfledermaus festgestellt. Es wird als Nahrungshabitat regelmäßig aufgesucht. Wochenstuben- und Überwinterungsquartier wurden ausgeschlossen. Tagesverstecke und Männchen- und Balzquartiere können an Gebäuden und Bäumen

nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraumes ökologische Funktionen für lokale Populationen. Als einheimische Fledermausart ist die Zwergfledermaus als Art des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193), artenschutzrechtlich relevant. Der mögliche Verlust von Sommerquartieren in Bäumen oder Gebäuden kann vor der Bautätigkeit durch die Anbringung von Fledermauskästen an dem erhaltenen Baumbestand ausgeglichen werden. Der Verlust von Jagdhabitaten wird durch die zu pflanzenden Gehölze im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ausgeglichen.

*„Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt zehn Fledermauskästen dauerhaft und fachgerecht anzubringen.“ (vgl. § 2 Nummer 15)*

Die im Plangebiet nachgewiesenen 18 Vogelarten gehören ökologisch überwiegend zur Gruppe der Waldrandbesiedler. Die davon im Untersuchungsgebiet vorkommenden 16 Brutvogelarten sind als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant, gelten aber als ungefährdet. Sie können zwar durch den Verlust ihrer Fortpflanzungsstätte bei der Baufeldräumung betroffen sein, die ökologischen Funktionen können jedoch im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es ist zu erwarten, dass nach der Realisierung der Bebauung die meisten Brutplätze noch vorhanden sind. Ein Verlust kann durch Nisthilfen für Gebäudebrüter ausgeglichen werden.

*„Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt neun Nisthilfen für Gebäudebrüter dauerhaft und fachgerecht anzubringen.“ (vgl. § 2 Nummer 16)*

Die Verbotstatbestände des § 44 Absätze 1 und 2 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht erfüllt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von einzelnen Gehölzen) im Winterhalbjahr und außerhalb der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG). Vor Fällung von Bäumen und vor Beginn der Bauarbeiten sind Bäume und Gebäude von Gutachtern auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

In den mit Gehölzen bestandenen südlichen Bereichen der Fläche für den Gemeinbedarf können die nach § 7 Absatz 2 Nummern 13 und 14 BNatSchG besonders geschützten Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) betroffen sein. Auf den Bauflächen sind daher als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) nach vorherigem Einmessen der Baufeldgrenzen die Individuen der in jungen Entwicklungsstadien befindlichen Arten *Taxus baccata* und *Ilex aquifolium* in die nähere Umgebung zu verpflanzen. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 4 BNatSchG bleiben dadurch erhalten.

Es ist zu prüfen, ob sich ein Mäusebussardhorst auf dem südöstlich des Plangebiets gelegenen Nachbarflurstück 8853 befindet. Eine Gefährdung des Bussards durch die Baustelle generell würde nicht bestehen, da die Bussarde ausweichen und den Horst aus anderen Richtungen anfliegen könnten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Vorkommen eines Horstes und der genaue Standort sowie in den Jahren der Bautätigkeit der Brutstatus fachgerecht zu überprüfen. Um keine Störung des Brutgeschäfts darzustellen muss der Standort des Krans dann ggf. so ausgewählt werden, dass die Bewegung seiner Ausläufer keine Gefährdung für den Horst darstellen, d.h. es ist ein Mindestabstand von sich bewegenden Kranteilen von 300 m zum Horst notwendig.

#### Außenbeleuchtung

Monochromatisch abstrahlende Leuchten (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf

nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestands und weiterer Freiflächen durch massenhaft an Leuchten zu Grunde gehender Insekten wird so vermieden. Aus Gründen des Artenschutzschutzes wird festgesetzt:

*„Zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude und an Straßen ist nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einwirken und einen geschlossenen Glaskörper aufweisen.“* (vgl. § 2 Nummer 18)

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es durch diese Ausgleichsmaßnahmen zu keinem Eintreten eines Verbotes nach § 44 Absatz 1 BNatSchG. Damit würde zur Verwirklichung des Bauvorhabens voraussichtlich keine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich.

## 5.9 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Weiterentwicklung und Nahverdichtung des bestehenden Pavilliondorfs sowie die Wiedernutzbarkeit von Flächen und berücksichtigt dabei den Erhalt der bestehenden Grünfläche als Teil des Landschaftsschutzgebiets.

## 5.10 Nachrichtliche Übernahme

### Bahnanlagen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine oberirdische Bahnanlage. Diese wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

### Landschaftsschutz

Eine Teilfläche im Westen des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 7. Juni 2016 (HmbGVBl. S. 230).

### Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Umkreis von vier bis sechs Kilometern außerhalb der Anflugsektoren, in dem Bauwerke mit einer Höhe von 45 bis 100 m (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) nur nach Zustimmung der Luftfahrtbehörden gebaut werden können. Diese sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG.

### **5.11 Kennzeichnungen**

Die vorhandene oberirdische 110 kV-Elektrizitätsleitung, die Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung für „vorgesehene Oberflächenentwässerung“, die Geländeoberfläche bezogen auf NHN, vorhandene Gebäude sowie die vorhandene Grundwassermessstelle im mittleren Bereich des Plangebiets werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **6. Maßnahmen der Verwirklichung**

Enteignungen können nach der Vorschrift des fünften Teils des ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Schnelsen 12 vom 29. Februar 2000 (HmbGVBl. S. 61) aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 3,1 ha groß. Davon entfallen auf Flächen für den Gemeinbedarf neu ca. 11.792 m<sup>2</sup>, auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ca. 3.030 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 1118 m<sup>2</sup>), auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu ca. 8.677 m<sup>2</sup> und auf Bahnanlagen ca. 2.154 m<sup>2</sup>.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten für den Grunderwerb und für die Erschließung. Die Kosten für die Erschließung und die Sprunginsel werden vom Vorhabenträger übernommen. In einem öffentlich rechtlichen Vertrag werden die Regelungen zur Übernahme der Kosten für die Herstellung und Unterhaltung durch den Vorhabenträger getroffen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten bei einem möglichen späteren Umbau der niveaungleichen Querung der Holsteiner Chaussee und der AKN-Trasse.