

# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **Wilstorf 39**

Wilstorf 39 (Rönneburger Straße)

Verfahrensstand:  
Feststellung

Stand: 09. April 2015



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm .....	5
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2 Altlastverdächtige Flächen .....	5
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen .....	6
3.2.4 Baumschutz .....	6
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	6
3.3.1 Städtebaulich- landschaftsplanerische Gutachten .....	6
3.3.2 Fachgutachten Artenschutz.....	6
3.3.3 Baumkartierung.....	6
3.3.4 Oberflächenentwässerung .....	6
3.3.5 Verschattungsstudie.....	6
3.4. Angaben zum Bestand.....	7
3.4.1 Gegenwärtige Nutzung .....	7
3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten .....	7
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>9</b>
5.1. Baulich räumliches Konzept .....	9
5.2. Allgemeines Wohngebiet.....	12
5.3. Gestalterische Festsetzungen .....	12
5.4. Straßenverkehrsflächen .....	13
5.5. Stellplätze.....	14
5.7. Flächen für Abfallbeseitigung .....	14
5.8. Technischer Umweltschutz .....	14
5.8.1 Altlastverdächtige Flächen .....	14
5.8.2 Lärm Immission / Emission .....	15
5.9. Oberflächenentwässerung .....	16
5.10. Grünflächen.....	16
5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	17
5.11.1 Baumschutz und Landschaftsschutz.....	17
5.11.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	17
5.11.3 Grundwasserschutz/ Gewässer und Bodenschutz.....	19
5.11.4 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten....	19
<b>6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>20</b>
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>21</b>
<b>8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>22</b>
9.1. Flächenangaben.....	22
9.2. Kostenangaben .....	22
<b>10. Anhang</b> .....	<b>22</b>

## **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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/13 vom 07.02.2013 (Amtl. Anz. Nr. 13 S. 222) eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2013 (Amzl. Anz. Nr. 21, S. 397) geändert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Oktober 2011 und in der Zeit vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 (Amtl. Anz. Nr. 82, S. 2249 und Amtl. Anz. Nr. 22, S. 422) stattgefunden.

## **2. Anlass der Planung**

Ziel des von der Stadt Hamburg neuaufgelegten Wohnbauentwicklungsplans (*Drs. 19/8515/ von 2011*) ist die Schaffung von 5.000 - 6.000 Wohnungen pro Jahr. Die für den Neubau benötigten Flächen sollen unter anderem durch eine verstärkte Konzentration der Innenentwicklung bereitgestellt werden.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der weitestgehenden Aufgabe der gewerblichen Nutzung an der Rönneburger Straße die hohe Eignung der Grundstücke für Wohnungsbau aufgrund der gut erschlossenen Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches. Ziel ist die Aufwertung und Neuordnung des teils brachliegenden, ehemals überwiegend gewerblich genutzten Areals als attraktiver Wohnstandort für Wilstorf und die Harmonisierung der Nutzung mit den angrenzenden Wohn- und Grünbereichen.

Derzeit ist eine Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zulässig, da der bestehende Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 vom 23. Juni 1986 eine überwiegend gewerbliche Nutzung ausweist. Lediglich ein kleiner Teil des Plangebietes ist als Wohngebiet ausgewiesen. Daher ist für das Plangebiet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit öffentlicher Plandiskussion (ÖPD) und öffentlicher Auslegung aufgestellt worden.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Entlang der Höpenstraße ist eine grüne Wegeverbindung dargestellt.

Die Fachkarte Arten und Biotopschutz (Stand 2006) stellt den Bereich als Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die vorgesehenen Inhalte ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms und der Fachkarte Arten- und Biotopschutz notwendig. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

## **3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Es gilt der Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 vom 23. Juni 1986 des Bezirks Harburg. Er weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bauweise (GE II) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 und für einen kleinen Teil im Nordosten (Flurstück 2257) reines Wohngebiet (WR I o 2 W) mit eingeschossiger, offener Bauweise aus. Im rückwärtigen Bereich der Gewerbegebietsfläche ist zusätzlich zur zweigeschossigen Bauweise, ein Staffelgeschoss zugelassen. Die Höpenstraße, Rönneburger Straße und Radickestraße sind als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet. Entlang der nördlichen und östlichen rückwärtigen Grundstücksgrenze der Gewerbegebietsfläche ist eine 6 m und 2,5 m breite Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Im Süden ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1296 ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

### **3.2.2 Altlastverdächtige Flächen**

Für das Plangebiet sind derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Es liegen allerdings Kenntnisse aus Bodenuntersuchungen vor, die in Kapitel 5.8.1 ausführlich beschrieben werden.

Das Grundstück Rönneburger Straße 57 (Flurstück 3481) wird im Kataster unter der Nummer 6622-105/00 als Fläche geführt, da sich hier eine Kfz-Werkstatt mit Selbstverbrauchertankstelle befunden hat.

Anfang 2012 wurde für das gesamte Plangebiet eine orientierende technische Erkundung des Untergrundes auf Schadstoffe mittels Kleinbohrungen durchgeführt.

Im gesamten Plangebiet ist mit aufgefüllten Böden zu rechnen, welche aufgrund von Beimengungen oder nutzungsbedingt Schadstoffbelastungen aufweisen können.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 30. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für den Geltungsbereich 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).

## **3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Städtebaulich- landschaftsplanerische Gutachten**

Für das Plangebiet wurde ein Freiflächenplan erstellt, der auch Bestandteil des städtebaulichen und Funktions- und Freiflächenplans und für den 1. Bauabschnitt Anlage des städtebaulichen Vertrages ist. Hier werden Festlegungen zu Art und Umfang der Bepflanzung, zum Erhaltungsgebot, zur Gliederung und Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen sowie zur Größe und Lage der privaten Kinderspiel- und Freizeiflächen getroffen.

### **3.3.2 Fachgutachten Artenschutz**

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit einer Kartierung für Fledermäuse und Brutvögel und einer Potenzialabschätzung für die übrigen Arten ist erstellt worden (Nov. 2012).

### **3.3.3 Baumkartierung**

Eine Baumkartierung und -bewertung hat im Januar 2012 stattgefunden.

### **3.3.4 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung wurde gutachterlich untersucht (Januar 2012).

### **3.3.5 Verschattungsstudie**

Im Dezember 2011 wurde anhand des aktuellen Baukonzepts die Verschattung der Bestandsgebäude an der Höpenstraße durch die geplanten Gebäude überprüft. Es wurde festgestellt, dass durch die Neubebauung keine wesentliche Beeinträchtigung der Bestandsgebäude erfolgt.

### **3.4. Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Gegenwärtige Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Wohnbereich von Wilstorf, zwischen der Höpenstraße, der Radickestraße und der Rönneburger Straße im Bezirk Harburg Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil Nr. 722). Die Plangebietsgröße beträgt 2,4 ha. Es umfasst folgende Flurstücke Nr. 3483, 3478, 2257, 2009, 3479, 3480, 3481, 3482, 1298, 1297, 1296, 3084.

Das Plangebiet ist ca. 2,5 km von der Harburger Innenstadt entfernt. In einem Radius von 2 km sind Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen im nördlichen Teil der Rönneburger Straße. Der Rönneburger Park schließt im Westen an die Höpenstraße an. Das Gelände wird über die Höpenstraße im Norden, die Rönneburger Straße im Osten und die Radickestraße im Süden erschlossen. Der Standort ist für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr gleichermaßen gut erreichbar. Die Buslinien 141 und 241 in Richtung Harburger Innenstadt sind in ca. 6 Minuten Fußweg zu erreichen.

In der Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhausgebiete und Gebiete mit Geschosswohnungsbau. Nördlich und östlich des Plangebietes angrenzend befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser aus den 80-er und 90-er Jahren. Der südlich an die Radickestraße anschließende Bereich ist mit drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern bzw. einer Altenwohnanlage bebaut. Entlang der Rönneburger Straße stehen dreigeschossige Wohnzeilen, aus den 60-er Jahren. An der Höpenstraße besteht die Nachbarbebauung überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern. Westlich des Plangebiets grenzt direkt der Rönneburger Park mit Spielmöglichkeiten für Kinder an.

Das Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich der Nutzung homogen. Es findet fast ausschließlich Wohnnutzung statt. Anders als die Nutzungsstruktur ist die angrenzende Bebauungsstruktur heterogen und durch städtebauliche Strukturbrüche geprägt.

Entlang der Rönneburger Straße sind neben zwei mehrgeschossigen Wohnbauten und einem Einzelhaus, diverse teilweise noch gewerblich als Ladenflächen für Textilien genutzte Hallen sowie Einzelhandelsläden vorhanden. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein von der Radickestraße erschlossener Möbelmarkt, der noch im Betrieb ist und Bestandschutz genießt. Große Teile des Geländes sind versiegelt und werden als Stellplatzanlage bzw. Abstellfläche genutzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Kundennetzstation für die Versorgung mit elektrischer Energie mit zu- und abführenden Kabeln, die auch weiterhin benötigt wird.

#### **3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Im Bereich der Höpenstraße liegt eine kleine, ca. 2 bis 3 Jahre nicht mehr genutzte Wiese. Auf der weder gemähten noch beweideten Fläche hat sich dichter Gras- und Krautbewuchs entwickelt. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Möbelmarktes befindet sich eine ehemalige Gartenfläche mit alten Obstbäumen. Auch ragen hier große Bäume (Eschen und eine Rosskastanie) des Nachbargrundstückes mit Wurzeln und Kronen in das Plangebiet hinein. Entlang der Rönneburger Straße steht besonders schützenswerter Baumbestand aus großen

alten Eichen mit Stammdurchmesser bis 70 cm und Kronen bis 14 Metern. Vor Haus Nr. 57 befindet sich eine Reihe aus mittelalten, hoch aufgeasteten Eschen. Weiterer Baumbestand ist im südlichen Teil am Rand des Möbelhaus-Parkplatzes vorhanden (Weiß-Buchen und eine Lärche). Am östlichen Rand des Plangebietes, jedoch außerhalb, wächst eine lückige Reihe aus Birken, Weiden und Pappeln, die zum Teil mit Wurzeln und Kronen ins Plangebiet hineinragen. Sie wurden zum Teil stark beschnitten oder sogar gestutzt. Entlang von zwei Seiten der Wiese und an einigen anderen Grundstücksgrenzen bilden zum Teil dichte Fichtenreihen die Abgrenzung. Die Fichtenreihe entlang des derzeitigen Handelsmarktes ist mit Laubgehölzen durchmischt. Auf den wenigen Gartenflächen gibt es Strauchbestände aus überwiegend Ziergehölzen und einzelne Hecken aus Liguster, Berberitze, Hainbuche oder Lebensbaum.

### Artenschutz

Insgesamt wurden 31 Vogelarten an den Erfassungsterminen registriert, davon 15 als Brutvögel mit einem bis sechs Revieren im Geltungsbereich: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp. Unter diesen ist der Haussperling (ca. fünf Brutpaare an Gebäuden, v.a. Radickestraße 30 und 32) in den Vorwarnlisten zu den Roten Listen der Brutvögel Deutschlands und Hamburgs geführt. In der Vorwarnliste zur Roten Liste Hamburgs ist zudem der Stieglitz (ein Brutpaar in den Gärten Radickestraße 30/32) gelistet. Es wurden keine Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie, keine streng geschützten oder Arten der Roten Listen Deutschlands oder Hamburgs sowie keine Arten mit hohen Ansprüchen an das Bruthabitat als Brutvögel festgestellt.

Insgesamt konnten vier Fledermausarten im Gebiet festgestellt werden. Als häufigste Art im Untersuchungsgebiet wurde mit 31 von insgesamt 44 Begegnungen mit Fledermäusen die Zwergfledermaus festgestellt (70%). Sechs Mal wurde der Große Abendsegler registriert (14%) sowie fünf Begegnungen (11%) mit Breitflügel- und zwei (5%) mit Mückenfledermäusen konnten erfasst werden.

Während der Begehungen konnten im Vorhabengebiet keine Hinweise erbracht werden, die auf eine Nutzung der Bäume im Gebiet als Wohnstätte für Fledermäuse hinweisen. Trotz der Jagdaktivitäten sowie registrierter Soziallaute von Zwergfledermäusen im westlichen Teil des Untersuchungsraumes konnten in oder an den Gebäuden während der Begehungen keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen erbracht werden. Es sind allerdings einige potenziell als Tagesversteck geeignete Strukturen vorhanden und es ist daher nicht vollständig auszuschließen, dass Einzeltiere diese im Jahresverlauf als kurzfristigen Quartierstandort nutzen.

Für keine weitere Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bietet der Geltungsbereich mit Umgebung geeigneten Lebensraum, so dass relevante Vorkommen weiterer Arten auszuschließen sind.

### Geologie/ Boden

Das Gelände ist stark in Richtung Norden geneigt und fällt von der Einmündung Rönneburger Straße / Radickestraße in nördliche Richtung um fast 7 Meter von +30,85 mNN auf ca. +24,00 mNN an der Höpenstraße ab. Die Bodenschichtung besteht aus Feinsand und Mittelsand mit Schluff in unterschiedlichen Stärken über Flotssand mit Geschiebelehm und Geschiebe-Mergel, die nur schwer



wasserdurchlässig sind. Grund- und Stauwasserstände werden bei Tiefen von 0,40 bis 2,00 m unter Gelände angetroffen.

#### **4. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Eine Allgemeine Vorprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1. Baulich räumliches Konzept**

Aufgrund seiner gut erschlossenen Lage und seiner Einbettung in ein Wohngebiet ist das Plangebiet im besonderen Maß geeignet, einen Beitrag zur Deckung der Wohnungsnachfrage zu leisten. Insbesondere Familien und älteren Menschen soll durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen entsprechender barrierefreier Wohnraum angeboten werden. In zwei Bauabschnitten sollen insgesamt ca. 200 Wohneinheiten in parkartiger Umgebung realisiert werden.

Im städtebaulichen Funktions- und Freiflächenplan zum Bebauungsplan (Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag) wird die Neubebauung dargestellt. Die geplanten Neubauten werden durch Baugrenzen, die dem vorgelegten städtebaulichen Funktions- und Freiflächenplan angepasst sind, festgesetzt. Damit soll die städtebauliche Grundidee nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden. Das Gebäude Rönneburger Straße Nr. 55 soll aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, die durch eine zeilenartige Baukörperfestsetzung festgelegt wird, planungsrechtlich nicht gesichert werden. Das Gebäude genießt zukünftig Bestandschutz. Es wird langfristig die Aufgabe des Gebäudes angestrebt. Im städtebaulichen Vertrag werden für eine Übergangszeit Nutzungsbeschränkungen vereinbart. Die vorhandene Bebauung Ecke Rönneburger Straße, Radickestraße wird als geschlossene Eckbebauung im Bestand durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen gesichert.

Die äußere Gestaltung der ausgewiesenen Baufelder wird nach Grundfläche und nach Höchstmaß der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bzw. eines zusätzlichen Staffelgeschosses sowie der un bebauten Flächen aus folgenden Gründen festgelegt. Im Zuge der Neuplanung soll das Plangebiet zu Wohnzwecken umgenutzt und durch Geschosswohnungsbau verdichtet werden. An der Rönneburger Straße und der Radickestraße südwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes befindet sich dreigeschossige Wohnbebauung. Durch das höhere Geländeniveau wirken diese Bauten höher zum Straßenraum. Ihnen wird auf der Plangebietsseite eine viergeschossige Bebauung gegenüber gestellt, um den Straßenraum zu Rönneburger Straße und zur Radickestraße im Sinne eines urbanen Wohngebietes zu fassen. Die städtebauliche Gestalt des zusammenhängenden neuen Wohngebietes nimmt in seiner Höhenentwicklung Bezug auf die umgebende

Bebauung und betont durch prägnante Kopfbauten den Verlauf der Rönneburger Straße und Radickestraße.

Die begrünten Wegeerschließungen an der Rönneburger Straße und die Durchwegung zwischen Höpenstraße und Radickestraße greifen den Parkcharakter der nördlich angrenzenden Grünanlage auf und führen in die umgebende Wohnbebauung. Dem abfallenden Gelände folgend nimmt die Geschosshöhe der Baukörper in Richtung Höpenstraße ab. An die viergeschossigen Kopfbauten an der Rönneburger Straße schließen sich dreigeschossige Baukörper mit einem Staffelgeschoss an. Hinter dem viergeschossigen Gebäude an der Radickestraße befinden sich zweigeschossige Baukörper mit einem Staffelgeschoss. Die Abnahme der Geschosshöhe in Richtung Höpenstraße und Karl-Kock-Weg leitet über zur eingeschossigen Einfamilienhausbebauung an der Höpenstraße sowie der eingeschossigen Reihenhausbebauung am Karl-Kock-Weg. Der Rücksprung der Staffelgeschosse wird für die anliegenden Wohnungen als Dachterrassen ausgebaut. Sie sind nach Südosten ausgerichtet. Ausgenommen hiervon ist der Baukörper an der Höpenstraße. Der Rücksprung der Staffel ist hier zur Höpenstraße und nach Südosten ausgerichtet, um einen städtebaulich angepassten Übergang zur Einfamilienhausbebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite zu erreichen ohne die Wohnqualität im Staffelgeschoss wesentlich zu mindern.

Die Grundflächenzahl wird mit jeweils 0,4 festgesetzt und somit das nach § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Die relativ hohe Dichte und die Lage des Gebietes tragen der Vorschrift des § 1 a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung.

Das Plangebiet ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Für den ersten Bauabschnitt gelten zudem die Festlegungen im städtebaulichen Vertrag.

Für den ersten Bauabschnitt werden vier Baukörper in zeilenartiger Bebauung fächerförmig angeordnet. Die Kopfbauten an der Rönneburger Straße betonen die Bebauung zur Straße hin und korrespondieren mit der gegenüberliegenden Bebauung.

Die Kopfbauten sind auf vier Vollgeschosse und die anschließenden Zeilen auf drei Voll- und einem Staffelgeschoss festgesetzt. Hochwertiger Wohnraum ist nach heutigen Maßstäben verbunden mit Schaffung von privaten Freiräumen, dies kann in den an die Kopfbauten anschließenden Zeilen z. B. in den Staffelgeschossen durch großzügige Terrassen realisiert werden. Um eine optimale Belichtung und Besonnung zu erreichen, sind die Terrassen nach Südosten auszurichten. Ausnahme bildet das Gebäude an der Höpenstraße mit nach Nordwesten ausgerichteten Terrassen, da hier aus Rücksicht auf die gegenüberliegende Einfamilienhausbebauung die Gebäudehöhe zur Straßenseite möglichst niedrig sein soll. Die Gebäudezeile an der Höpenstraße liegt auf Straßenniveau, folgt dem natürlichen Geländeverlauf und ist abschnittsweise abgetreppt. So kann eine Verschattung der gegenüberliegenden Einfamilienhäuser weitestgehend vermieden werden.

Im zweiten Bauabschnitt werden vier parallel angeordnete weitere Zeilen senkrecht zur zentralen Gemeinschaftsgrünfläche angeordnet. Für den Baukörper an der Radickestraße werden vier Geschosse festgesetzt. Die Höhe der Bebauung entspricht der Gebäudehöhe der gegenüberliegenden Bebauung. Für die drei Baukörper dahinter werden zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt, so

kann hier ein harmonischer Übergang zur anschließenden Reihenhausbebauung am Karl-Kock-Weg erreicht werden.

Die viergeschossige Bebauung entlang der Rönneburger Straße und Radickestraße soll aus Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung nicht durch ein weiteres Staffel- bzw. Dachgeschoss erhöht werden können.

Festgesetzt wird:

Im viergeschossigen allgemeinen Wohngebiet sind Dachgeschosse und Staffelgeschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

So kann sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhe mit den angrenzenden Baukörpern harmonisiert und die Mindestbesonnung nach DIN 5034-1 (Oktober 1999) von einer Stunde am 17. Januar gewährleistet wird. Zudem werden die nach Hamburger Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen deutlich eingehalten.

Die Anzahl der Geschosse und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleisten, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes, stadtnahes Wohnquartier entwickelt wird. Die ausgewiesene relativ hohe Dichte ermöglicht die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzeptes, das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Baukonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge einpassen kann und der Wohnungsnachfrage Rechnung trägt.

Um die privaten Freiräume für die Erdgeschosswohnungen planungsrechtlich in einem angemessenen Standard zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist durch ein konkretes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden. Es erfolgt eine Beschränkung der Tiefe der Terrassen, damit der Gartenbereich städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert wird. Die zulässige Tiefe von 5 m für Terrassen ermöglicht eine großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung bzw. im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes auch die Schaffung durchgehender Terrassen zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass eine aufgelockerte Bebauung mit guter Besonnung unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen der Hamburger Bauordnung eingehalten werden kann.

Im Bereich der Bestandsgebäude Ecke Rönneburger Straße, Radickestraße soll der geschlossene Charakter der vorhandenen Bebauung und die Betonung der Ecksituation mit der neuen Baukörperausweisung gesichert werden. Die Festsetzung von vier Geschossen orientiert sich dabei an der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung und an der anschließenden Ausweisung.

## **5.2. Allgemeines Wohngebiet**

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebietes bildet, aber zugleich auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben. Um jedoch Fehlentwicklungen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz (3) der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmeregelungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Quartiersentwicklung gefährden könnten.

Der Standort des vorhandenen Möbelmarktes genießt Bestandsschutz. Bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist in einem zweiten Bauabschnitt ebenfalls Wohnnutzung vorgesehen. Auch diese Ausweisung trägt zur gewünschten Quartiersentwicklung bei. Die Wohngebäude entlang der Rönneburger Straße stehen ebenfalls unter Bestandschutz.

Neben den in § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 39 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der im Rahmen des Bebauungsplans geschlossene städtebauliche Vertrag weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen für den ersten Bauabschnitt. Die Regelungen im städtebaulichen Vertrag spiegeln die vom Investor konkret vorgelegte Planung für den ersten Bauabschnitt wider. Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Einschränkungen des im Wohngebiet zulässigen Nutzungsspektrums werden nur insofern geregelt, als dass unverträgliche Nutzungen explizit über die textlichen Festsetzungen in § 2 Nr. 2 ausgeschlossen werden.

Im Städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass 128 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt realisiert werden sollen, von denen 63 Wohneinheiten (Haus 1-4) mit öffentlicher Förderung erstellt werden sollen.

Für den zweiten Bauabschnitt sollen ebenfalls öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen werden, hierzu können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine endgültigen Aussagen getroffen werden, da der zweite Bauabschnitt erst nach der Nutzungsaufgabe der gewerblichen Nutzung verwirklicht werden kann und hier zum jetzigen Zeitpunkt keine Investorenplanung vorliegt.

Um der Verpflichtung einer ressourcenarmen Wärmeversorgung nachzukommen, werden die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Heizwärmebedarf haben, an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Für den ersten Bauabschnitt erfolgt dies durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, welches in den Kellerräumen der Gebäude 4 bzw. 5 installiert werden soll.

## **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

Zur hochwertigen Gestaltung der Baukörper tragen die gestalterischen Festsetzungen bei. Sie schaffen ein Gesamtbild des neuen Wohnquartiers, ermöglichen architektonische Gestaltungsspielräume und tragen zur Harmonisierung

mit den angrenzenden Quartieren bei.

Die Höhe der Baukörper soll aus Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung und um eine gute Besonnung der Neubebauung sicherzustellen, durch die Festsetzung einer geringen Dachneigung möglichst gering gehalten werden. Es wird festgesetzt:

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Das Umfeld des allgemeinen Wohngebiets ist gestalterisch sehr heterogen. Es lassen sich daraus keine konkreten Vorgaben für die zukünftige Bebauung ableiten.

Zur Realisierung eines einheitlichen, architektonisch hochwertig gestalteten Erscheinungsbildes werden folgende Regelungen festgesetzt:

Es sind für die Außenwände der Gebäude bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine und für Putzfassaden helle Farbtöne zu verwenden. Die Erdgeschosszonen sind zu verblenden. Für das jeweils oberste Geschoss sind Putzfassaden zwingend vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Auswahl der Materialien für die Außenwände von Gebäuden entspricht denen, die ortsüblich verwendet werden.

#### **5.4. Straßenverkehrsflächen**

Die neue Nutzung wird kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen im Quartier generieren. Durch Wegfall der gewerblichen Nutzung ist eher mit einer Abnahme des gewerblich induzierten Verkehrs zurechnen. In Folge des Bebauungsplans ist mit ca. 600 Fahrten pro Tag zu rechnen. Aus verkehrlicher Sicht sind diese Verkehrsmengen verträglich. Bei dieser Belastung sind auch keine Probleme mit den Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten zu erwarten. Die bestehenden Straßen Höpenstraße, Rönneburger Straße und Radickestraße werden bis zur Mitte bestandskonform als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da der zu erwartende Verkehr einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Zur Realisierung des 1. Bauabschnitts wird im östlichen Bereich der Höpenstraße die Straße um ca. 5,30 m in Richtung Wohnbaufläche bzw. Fläche für besondere Festsetzungen verbreitert. Zur Abdeckung des Bedarfs an Besucherparkplätzen sollen hier 17 öffentliche Parkplätze in Schrägparkparkbuchten angeordnet werden. Dies dient auch einer Entlastung der jetzigen Stellplatzsituation in der Höpenstraße.

An der Radickestraße wird ebenfalls zur Unterbringung der notwendigen Besucherparkplätze die Straßenverkehrsfläche um ca. 3,45 m in Richtung Norden verbreitert. Hier können 9 Parkplätze in Senkrechtaufstellung eingerichtet werden. Die vorhandenen Gehwege werden verlegt und zwischen Parkplatz und Grünfläche bzw. Vorgarten verschwenkt. An der Rönneburger Straße werden weitere 6 Stellplätze auf der südwestlichen Seite in Schrägaufstellung eingerichtet. Weitere Flächen für Besucherparkplätze sind an der Rönneburger Straße (20 Parkplätze) auf der nordöstlichen Seite am Straßenrand vorhanden. Insgesamt können 51 Besucherparkplätze ausgewiesen werden. Der notwendige Bedarf von 42 Besucherparkplätzen (20 % pro WE inklusive des Bestands an der Rönneburger Straße) im öffentlichen Straßenraum ist damit abgedeckt.

Bei der Anlage der Gehwege werden die geltenden Regelwerke (EFA, PLAST 3) berücksichtigt.

Die notwendige Anzahl von mindestens 40 öffentlichen Fahrradstellplätzen im öffentlichen Grund (gemäß PLAST 6 20 Fahrradstellplätze je 100 Wohneinheiten),

werden zur besseren Nutzbarkeit durch die Besucher an den öffentlich erreichbaren Hauseingängen auf dem privaten Grundstück (32 Stellplätze im 1. Bauabschnitt) angeordnet. Da die Rönneburger Straße Tempo 30 Zone ist, entfällt hier die Radwegebenutzungspflicht, Radfahrer dürfen die Straße benutzen und der Radweg kann aufgehoben werden. Kinder bis 10 Jahren können mit dem Fahrrad den Gehweg nutzen, der deshalb mindestens eine Breite von 2,50 m aufweist.

## **5.5 Stellplätze**

Ziel der Planung ist die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfeldes. Maßgeblich hierfür ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit der zulässigen Bebauung geht ein hoher Stellplatzbedarf einher. Oberirdisch soll das neue Wohngebiet jedoch autofrei bleiben. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage ist daher planerisch erwünscht und notwendig. Festgesetzt wird:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Lage der Tiefgaragen soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzungen nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Für den ersten Bauabschnitt sind ca. 102 Tiefgaragenstellplätze notwendig, Diese werden in zwei baulich getrennten Tiefgaragen, die über eine gemeinsame Einfahrt von der Rönneburger Straße erschlossen werden, bereitgestellt. Für den zweiten Bauabschnitt müssen ca. 58 Tiefgaragenstellplätze realisiert werden. Besondere Rücksicht ist hinsichtlich der Zufahrten auf den vorhandenen Baumbestand zu nehmen. Die Zufahrt für die Tiefgarage des ersten Bauabschnitts erfolgt von der Rönneburger Straße, die Zufahrt zur Tiefgarage des zweiten Bauabschnitts von der Radickestraße.

Flächen für notwendige Fahrradstellplätze sind ebenfalls in den Tiefgaragen vorgesehen.

Die Zufahrten sollen aus gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen weitgehend überdacht und eingegrünt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird für die Zufahrt Rönneburger Straße eine hochwertige Gestaltung verbindlich vereinbart.

## **5.7 Flächen für Abfallbeseitigung**

Als Beitrag für eine gehobene Freiraumqualität sind die notwendigen Standorte für die Abfallentsorgungsbehälter an drei Stellen zwischen den Häuserzeilen vorgesehen. Die Standorte sind leicht zugänglich für die Bewohner und sollen nach Möglichkeit eingegrünt werden.

## **5.8 Technischer Umweltschutz**

### **5.8.1 Altlastverdächtige Flächen**

Für das Plangebiet sind derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen.

Das im Plangebiet gelegene Grundstück Rönneburger Straße 57 (Flurstück 3481) wurde von 1965 – 2000 als Autowerkstatt mit Verkauf sowie einer

Eigenverbrauchtankstelle genutzt und wird deshalb im Kataster unter der Nummer 6622-105/00 als Fläche geführt. Für den Bereich der Tankstelle der Autowerkstatt wurden im August 2003 Untersuchungen des Untergrunds durch Rammkernsondierungen durchgeführt. Dabei konnten 1,7 m mächtige Auffüllungen aus Mittelsand mit Anteilen von Bauschutt und Ziegeln festgestellt werden. Bei den untersuchten Bodenproben, die aus der Auffüllung aber auch dem gewachsenen Boden entstammen, wurden bei keiner Probe Gehalte festgestellt, die die Prüfwerte des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser bzw. Boden-Mensch überschreiten. Die Schöpfprobe eines Beobachtungspegels wies einen geringen Gehalt an BTXE-Aromaten auf, der auf eine kleinräumige Benzinverunreinigung hinweist.

2012 wurde zusätzlich für das gesamte Plangebiet eine orientierende technische Erkundung des Untergrunds auf Schadstoffe mittels Rammkernsondierung durchgeführt, um Kenntnisse über die Schadstoffsituation im Untergrund im Bereich der geplanten Flachgründung sowie über eine eventuelle nutzungs- und auffüllungsspezifische Verunreinigung des Untergrundes zu erhalten. Der Untersuchung zufolge befinden sich im Plangebiet sandige und schluffige Auffüllungen, die teilweise mit anthropogenen Beimengungen (Bauschutt und Schlacken) versetzt sind und Mächtigkeiten bis 3 m erreichen. Die sensorischen Befunde am Bohrgut und die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen an den Bodenmischproben aus dem Auffüllungskörper ergaben keine Hinweise auf eine relevante Verunreinigung des ggf. anfallenden Aushubmaterials, die einen akuten Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen sowie zur Durchführung von zusätzlichen Arbeitsschutzmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für die menschliche Gesundheit der mit dem Aushub Beschäftigten bedingen. Gemäß LAGA-Richtlinie Boden wäre Bodenaushub aus der Auffüllung als Z 1.2. bzw. Z 2 einzustufen und somit eingeschränkt verwertbar. Böden mit unterschiedlichen Schadstoffgehalten (Einbauklasse Z0 bis Z2 nach LAGA) sollten getrennt ausgebaut werden, damit es nicht zu einer Vermischung von Bodenchargen mit unterschiedlichen Schadstoffgehalten kommt.

Im gesamten Plangebiet ist mit aufgefüllten Böden zu rechnen, welche aufgrund von Beimengungen oder nutzungsbedingt Schadstoffbelastungen aufweisen können. Bei der Entsorgung von Bodenaushub sowie bei der Freiflächengestaltung ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen. Grundstücksanteile, die nicht überbaut werden, aber dem Wohnumfeld einschließlich geplanter Kinderspielflächenbereiche zuzurechnen sind, dürfen keine erhöhten Schadstoffbelastungen aufweisen. Eine Neugestaltung dieser Bereiche hat unter Verwendung von unbelastetem Material gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen. Zur Vermeidung eines Direktkontaktes sollte außerdem gezielt darauf geachtet werden, dass auf Freiflächen technogene Substanzen (Bauschutt, Schlacke etc.) nicht oberflächennah anstehen.

### **5.8.2 Lärm Immission / Emission**

Das Verkehrsaufkommen der Rönneburger Straße und Radickestraße liegt unterhalb von 8.000 Fahrzeugen. Sie sind nach Aussage der Behörde Stadtentwicklung und Umwelt LP 12 nicht in der strategischen Lärmkartierung erfasst. In Bezug auf die Belastung mit Luftschadstoffen ist ebenfalls keine nennenswerte Belastung zu erwarten (vgl. Gutachten zur bisher nicht eingeführten Umweltzone). Ein Gewerbelärmkonflikt ist nach Umsetzung der Planung

auszuschließen. Aus immissionstechnischer Sicht wird mit der geplanten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ eine lokalklimatische Verbesserung der Situation erreicht.

### **5.9. Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist von Flottsanden und Geschiebelehm/-mergel geprägt und nur schwer wasserdurchlässig. Damit ist die Ableitung des von befestigten Flächen abfließenden Regenwassers über Versickerung weitestgehend ausgeschlossen. Daher muss das anfallende Regenwasser überwiegend in das öffentliche Sielnetz abgeleitet werden. Hierfür sind laut Regenentwässerungskonzept wegen des Geländegefälles und der zulässigen Einleitmengen an vier Stellen Einleitungen in das Sielnetz vorgesehen (Ingenieurbüro Meyer, Januar 2012). An drei der vier Einleitungsstellen sind Speicherbauwerke zur Regenrückhaltung erforderlich. Die drei Regenrückhaltebecken sollen als Rohrspeicher oder als Rigolenspeicher mit Kunststofffüllkörpern ausgeführt werden. Eine detaillierte Planung erfolgt im weiteren Verfahren.

### **5.10 Grünflächen**

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht eine zentrale Gemeinschaftsgrünfläche („A1“, „A2“) die den Bewohnern zur Erholung, als Treffpunkt sowie Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Bewegungsraum zur Verfügung steht. Sie erstreckt sich nach Realisierung des 2. Bauabschnittes von der Höpenstraße bis zur Radickestraße. Die Grünflächen sind im Funktions- und Freiflächenplan dargestellt, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist. Am östlichen Rand sowie im südlichen Teil ist eine Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt. Zum Teil sind hier bereits große Bäume vorhanden. An der Höpenstraße werden innerhalb der Freifläche Anlagen für die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, da das Niederschlagswasser nur gedrosselt eingeleitet werden kann. Nach der Realisierung des 2. Bauabschnittes wird ein durchgehender privater Fußweg die Höpenstraße mit der Radickestraße verbinden. In der Fläche „(A1)“ sind Spielbereiche für die Geschosswohnungen geplant, in denen auch Ballspielflächen möglich sind. Ergänzt wird die Spielfläche mit einem weiteren Spielbereich zwischen den beiden mittleren Gebäudezeilen. Sitzbereiche sind sowohl in der Fläche „(A1)“ als auch in der Fläche „(A2)“ anzuordnen.

Dieser als zentrales Gemeinschaftsgrün festgesetzte Freiraum ist als Fläche mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen. Die Ausgestaltung der Außenanlagen und des zentralen Gemeinschaftsgrün wird im städtebaulich- und freiraumplanerischen Funktionsplan dargelegt. Für den festgesetzten Freiraum gilt:

Auf den mit „(A1) und „(A2)“ gekennzeichneten Flächen des WA sind nur Kinderspiel- und Freizeitflächen, Wege, eine Grundstücksbegrünung sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden für die Spiel- und Freizeitflächen des ersten Bauabschnittes „(A1)“ zusätzliche verbindliche Regelungen getroffen.



## **5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.11.1 Baumschutz und Landschaftsschutz**

Die Baumgutachterliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass es einige besonders schützenswerte Bäume und Baumreihen im Gebiet gibt. Dieses sind die Eichen und Eschen an der Rönneburger Straße, die Weiß-Buchen an der Westgrenze des Möbelhaus-Parkplatzes und die Bäume an der Nordgrenze. Die schützenswerten Bäume an der Nordgrenze stehen außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Höpenstraße 39 und 41. Für die innerhalb des Plangebiets stehenden Einzel-Bäume wird in der Planzeichnung ein Erhaltungsgebot außer auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die bereits im geltenden Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 festgesetzten Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote an der Ost- und Nordgrenze sollen zum Schutz des Baumbestandes aufrecht erhalten werden. Das bisher auf dem Flurstück 3478 verlaufende und einen potenziellen Bauplatz Höpenstraße 43 begrenzende Anpflanzgebot wird an die Ostseite des Flurstücks verschoben.

Für das geplante Vorhaben müssen einige Einzelbäume sowie mehrere Baum- und Strauchreihen mit Fichten und Laubgehölzen gefällt werden, von denen einige unter die Baumschutzverordnung fallen. Die Fällung von Einzelbäumen und Baum- und Strauchreihen sowie die notwendigen Ersatzpflanzungen werden im Rahmen des Bauantrages zu bearbeiten und zu beantragen sein.

### **5.11.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

#### Anpflanzgebot und Art der Begrünung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher und Funktions- und Freiflächenplan erarbeitet, in dem die Gliederung und Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen dargelegt wird.

Als Konkretisierung der Mindest-Begrünung auf der Grundstücksfläche wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Darstellung erfolgt im städtebaulichen Funktions und Freiflächenplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag. Es wird die Anpflanzung von klein- und großkronigen Bäumen vorgesehen, um das Gebiet insgesamt zu gliedern. Entlang der Rönneburgerstraße, an den Wegen und zwischen den Hauszeilen sind auf den Grundstücken Bäume und Sträucher geplant. Zur Sicherung dieser Begrünungsmaßnahmen wird folgende Festsetzung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 v. H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch die Anpflanzgebote wird das Gebiet entlang der Grundstücksgrenze zu den vorhandenen Reihen- und Einfamilienhäusern im Osten hin eingegrünt. Auch auf der zentralen Gemeinschaftsgrünfläche „(A2)“ sind Anpflanzgebote vorgesehen, um eine Gliederung und Abschirmung des Weges und des Sitzbereiches gegenüber der Wohnbebauung zu erzielen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende Vorschriften (vgl. § 2 Nummer 9):

Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden.

Die Festlegung der Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze ist

sinnvoll, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können.

Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.

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. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baum- und Strauchbestandes im Gebiet. 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, weil sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und in Folge zu einer Schwächung und dem Absterben der betroffenen Bäume führen würden.

### Begrünung Tiefgarage

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Bebauungsplanbereich 46 Besucherparkplätze oberirdisch im öffentlichen Straßenraum eingerichtet. Aus Platzgründen und um den Begrünungsanteil zu gewährleisten, werden die notwendigen Stellplätze für die neuen Bewohner (160 Stellplätze) in zwei Tiefgaragen nachgewiesen. Aufgrund der zulässigen Unterbaubarkeit von Grundstücken wird die folgende Festsetzung getroffen:

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Gebäude, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Hier wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich und ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum kann die Standfestigkeit gewährleisten. Die Dachbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Baugebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur gärtnerischen Gestaltung des Gebietes, das im hinteren Bereich eine zentrale Gemeinschaftsgrünfläche erhält.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist ausschließlich außerhalb von Tiefgaragen vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragen und Keller wird im westlichen Bereich zwischen den beiden mittleren Hauszeilen und nördlich davon ausgeklammert. Auch in der zentralen Gemeinschaftsgrünfläche können Bäume gepflanzt werden.

### **5.11.3 Grundwasserschutz/ Gewässer und Bodenschutz**

Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind wasser- und luftdurchlässige Bauweisen bei den Wegen erforderlich. Festgesetzt wird:

Gehwege außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12).

Die flächenhafte Versickerung von Regenwasser zuerst in die wasserdurchlässige Tragschicht trägt zur Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bei. Aus der Tragschicht der Wege verdunstet das Wasser sowohl in die Luft, versickert in die angrenzenden Pflanzflächen und langsam in die hier anstehenden, durch schlechte Versickerungsfähigkeit gekennzeichneten Böden oder fließt auch unterirdisch auf wasserundurchlässigen Schichten ins Stau- oder Grundwasser ab, was zur natürlichen Anreicherung des Bodenwasserhaushaltes beiträgt. Durch die flächenhafte Versickerung kann außerdem eine Vorreinigung des Oberflächenwassers erreicht und so das Grundwasser vor Verunreinigung geschützt werden. Die Versickerung dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers. Der luftdurchlässige Aufbau gewährleistet den Luftaustausch für das Wurzelwerk von an Wege angrenzende Bäume und Sträucher.

### **5.11.4 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten**

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Kartierung für Fledermäuse und Brutvögel und eine Potenzialabschätzung für übrige Arten) ist durchgeführt worden.

Der Konflikt des Tötens von Brutvögel-Individuen (Gelege und nicht-flügge Jungvögel in Nestern) während der Fortpflanzungszeit lässt sich durch Einhaltung des Sommer-Fällverbotes lösen. Da sich im Bestand auch gebäudebrütende Vogel-Arten (u.a. Haussperling) befinden, sollte der jeweilige Abriss auch im Zeitraum 30. September bis 1. März stattfinden oder zumindest begonnen werden, um eine Zerstörung von Gelegen und das mögliche Töten von Jungvögeln wirksam zu vermeiden.

Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere von Fledermausarten in oder an den Gebäuden festgestellt. Es konnten auch keine Hinweise ermittelt werden, die auf eine bestehende Nutzung von Bäumen oder Gebäuden als Fortpflanzungsquartier hinweisen. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich keine hochwertigen Quartiere wie Wochenstuben oder Winterquartiere an den Bauten befinden. Es sind potenzielle Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen vorhanden, die einzelnen Fledermäusen der Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus als Tagesversteck dienen könnten. Die Beseitigung der Gebäude sollte daher vorsorglich als Zerstörung von Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG beurteilt werden. Daher sollte die Beseitigung der Gebäude auf die Winter-Sperrzeit beschränkt werden. Unter Voraussetzung der zuvor genannten zeitlichen Regelungen für das Entfernen von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden, können die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse eingehalten werden.

Zum Schutz der Gebäude- und Gehölzbrüter sowie der Fledermäuse gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG ist ein Abriss von Gebäuden sowie das Abschneiden oder Auf-den-Stock-setzen von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen (§ 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 13).

Die im Gebiet vorgefundenen Brutplätze des Haussperlings werden von den geplanten Festsetzungen betroffen sein. Die Haussperlinge sind in den Vorwarnlisten zu den aktuellen Roten Listen der Brutvögel Deutschlands und Hamburgs geführt. Es ist aufgrund der Fortpflanzungsbiologie zwar möglich, dass sie benachbarte Flächen als Ersatz aufsuchen und dass sie nach einigen Jahren im neuen Bestand neue geeignete Habitate zur Fortpflanzung vorfinden werden, jedoch zeigen die Kartierungsergebnisse, dass benachbarte Reviere offenbar bereits mehrheitlich besetzt sind. Es ist daher zunächst - ohne dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden - von einer Zerstörung des gesamten Reviers auszugehen. Für den Verlust müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch Anbringen von Nistkästen getroffen werden. Für die besonders zu beachtenden Vogelarten ist somit festzustellen, dass bei Umsetzung der o.g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling keine Verletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Rahmen der Verwirklichung von Vorhaben im B-Plan-Gebiet zu prognostizieren sind.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG sind vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes 3 speziell für Haussperlinge konstruierte Nisthilfen von Fachpersonal an Gebäuden, die nicht verändert werden, oder an Bäumen anzubringen (vgl. § 2 Nummer 14).

Mehrere Bauten im Gebiet weisen potentiell geeignete Strukturen auf, die den drei Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus als Tagesverstecke dienen können. Sie sind hinsichtlich der Quartierwahl der Tagesquartiere relativ anpassungsfähig und wechseln solche Quartierstandorte regelmäßig. Dennoch soll die Beseitigung von Gebäuden vorsorglich als Zerstörung von Ruhestätten gewertet werden. Eine lückenlose Kontinuität der ökologischen Funktion kann im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erzielt werden, in dem vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes an Gebäuden, die nicht verändert werden, fünf speziell für Fledermäuse konstruierte Kunsthöhlen (Fassadenflachkästen) angebracht werden. Die Anbringung (Hanghöhe, Ausrichtung) sollte von Fachpersonal begleitet werden. Für Fledermäuse ist dadurch festzustellen, dass bei Umsetzung der o.g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus keine Verletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Rahmen der Verwirklichung von Vorhaben im B-Plan-Gebiet zu prognostizieren sind.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG sind vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes an Gebäuden, die nicht verändert werden, von Fachpersonal fünf speziell für Fledermäuse konstruierte Kunsthöhlen (Fassadenflachkästen) anzubringen (vgl. § 2 Nummer 15).

## **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Neuordnung und Wiederbesiedlung von innerstädtischen, bereits bebauten oder versiegelten Flächen. Dieses Flächenrecycling ist bezüglich der Umweltbelange im Vergleich zu baulichen Neuentwicklungen auf bisher naturbelassenen Flächen positiv zu bewerten.

Mit der Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, so dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG nicht vorliegt. Es

entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch und auch nachhaltige und erhebliche Veränderungen der Bodenfunktionen und des Vegetations- und Tierbestandes sind ausgeschlossen. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und durch Stellplätze und Erschließungsanlagen versiegelt. Während im derzeitigen Zustand aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen und des Gebäudebestandes insgesamt nur ca. 3.200 m<sup>2</sup> begrünt und unversiegelt sind, erhöht sich dieser Freiflächenanteil nach neuem Baukonzept der Wohnbebauung auf ca. 8.200 m<sup>2</sup>.

Die nach neuem Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl erhöht sich nicht gegenüber dem geltenden Bebauungsplan. Daher ist weder die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden noch ein Umweltbericht zu erstellen (vgl. 4.).

Die Ermittlung des Ausgleichs für Baumfällungen nach Baumschutzverordnung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Für den Artenschutz werden besondere Vorkehrungen getroffen, die in drei textlichen Festsetzungen dargelegt sind. Zum Schutz der Gebäudebrüter und der potentiellen Ruhestätten von Fledermäusen in Gebäuden ist der Abriss von Gebäuden auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt. Für den Verlust von Nistmöglichkeiten von Gebäudebrütern und von Tagesverstecken von Fledermäusen sind vor dem Abriss der Gebäude spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fassadenflachkästen für Fledermäuse an den bestehen bleibenden Gebäuden anzubringen.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Für den 1. Bauabschnitt wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über Nutzung und Bebauung. Er verpflichtet sich, die im städtebaulichen und Funktion und Freiflächenplan vorgesehenen Maßnahmen für den 1. Bauabschnitt durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

Für den 2. Bauabschnitt können zurzeit keine vertraglichen Regelungen, die über die Regelungen des Bebauungsplans hinausgehen, wie z.B. die Abgabe der Fläche für den einzurichtenden Parkstreifen an der Radickestraße und die Übernahme der Herstellungskosten für diesen, getroffen werden. Der Investor hat keinen Zugriff auf die Grundstücke, sie gehören nicht zum Vertragsgebiet. Die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts ist erst nach Aufgabe der vorhandenen gewerblichen Nutzung möglich. Die Realisierung des 2. Bauabschnitts ist zurzeit noch nicht absehbar, der Gebrauchtmöbelmarkt genießt Bestandsschutz.

## **8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 vom 23 Juni 1986.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1. Flächenangaben**

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 24.000 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 3.250 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche.

### **9.2. Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Umsetzung des 2. Bauabschnittes ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Der 2. Bauabschnitt ist mit einem Investor analog zum Verfahren für den 1. Bauabschnitt durchzuführen (s. Punkt 7).

## **10. Anhang**

Pflanzliste

## Anlage

### Pflanzenliste

#### 1. Großkronige Bäume

Tilia cordata, Winter-Linde,  
Tilia tomentosa, Silber-Linde,  
Quercus robur, Stieleiche,  
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn,  
Hochst, 3 x v., mDb, StU 18-20 cm

#### 2. Kleinkronige Bäume

Acer campestre, Feldahorn  
Crataegus monogyna, Weißdorn  
Crataegus laevigata, Rotdorn bewährte Sorte: „Pauls Scarlet“  
Malus sylvestris, Holzapfel  
Prunus avium, Vogelkirsche,  
Pyrus pyraster, Wildbirne  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Hochst, 3 x v., mDb, StU 14-16 cm

#### 3. Sträucher

Carpinus betulus, Hainbuche,  
Corylus avellana, Haselnuß,  
Crataegus monogyna, Weißdorn  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Ilex aquifolium, Stechpalme  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Gem. Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rhamnus catharticus, Faulbaum  
Rosa canina, Hundsrose,  
Rosa rubiginosa, Weinrose  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Str. 3 x v, 100-125 cm

#### 4. Rankpflanzen

Hedera helix, Gemeiner Efeu  
Lonicera henryi, Immergrünes Geißblatt  
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`, Wilder Wein