

# Bebauungsplan Groß Borstel 31

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MU** Urbanes Gebiet
-  **GE** Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 35 Gebäudehöhe über Normalhöhennull, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Durchgang, Durchfahrt
-  Fläche für Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Gehrecht zu belastende Fläche
-  Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 4 Lichte Höhe als Mindestmaß
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

-  **Ü** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  **Ri** Festgesetztes Risikogebiet Binnenhochwasser
-  **D** Denkmalschutz, Einzelanlage
-  Wasserfläche

## Kennzeichnungen

-  (E) Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung für Retentionsflächen
-  Vorhandene Gebäude
-  Risikogebiet Sturmfluthochwasser
-  Fluglärmschutzbereich
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## Hinweise

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport gemäß §12 Absatz 3 Nummer 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 08. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 272 S. 1, 33)

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 gemäß Senatsdrucksache Nummer 96/1261 vom 23. September 1996.

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fluglärmschutzverordnung - FluLärmhmbV) in der Fassung vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77), zuletzt geändert am 06. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 525).

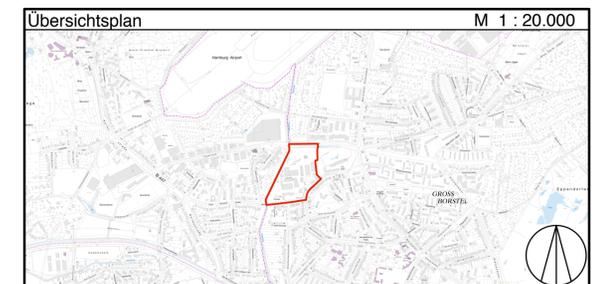
Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche Papenreye im Risikogebiet Sturmfluthochwasser gemäß der EU-Richtlinie 2017/60/EG zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM-RL).

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2019.



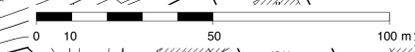
## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Bebauungsplan Groß Borstel 31

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 406



## Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 31

Vom 12. Januar 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Groß Borstel 31 für den Geltungsbereich südlich der Papenreye (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) wird festgestellt. Das Plangebiet wird die folgt begrenzt: Papenreye – über das Flurstück 2516, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2027 – Ostgrenze des Flurstücks 2028 der Gemarkung Groß Borstel – Stavenhagenstraße – Niendorfer Weg – Tarpenbek.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
2. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), und Wettbüros) nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. Im urbanen Gebiet sind nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig. Zentrenrelevante Kernsortimente sind ausgeschlossen.
4. Im urbanen Gebiet ist in der mit „(A)“ bezeichneten Fläche im Erdgeschoss und in der mit „(B)“ bezeichneten Fläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.
5. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen

Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche des Betriebs beträgt. Verkaufs- und Ausstellungsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind unzulässig.

6. Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes und Wettbüros), Bordelle und bordellartige Betriebe nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO ausgeschlossen.
7. Im Gewerbegebiet sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den dem Wohnen dienenden angrenzenden Baugebieten nachgewiesen wird. Zudem sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202 S. 1, 22), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind, in dem gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484, 3527), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340), vorhanden sind, die folgenden Abstandsklassen nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18 vom November 2010): „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zugeordnet werden:
 

Abstandsklasse I	=	200 m,
Abstandsklasse II	=	500 m,
Abstandsklasse III	=	900 m,
Abstandsklasse IV	=	1500 m.

 Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer angemessener Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Absatz 5c BImSchG zum Schutz benachbarter Schutzobjekte im Sinne des § 3 Absatz 5d BImSchG ausreichend ist.
8. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, sofern hiervon kein erhaltenswerter Baubestand betroffen ist. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige ebenerdige Terrassen – mit Ausnahme im Bereich der privaten Grünfläche „Bodendenkmal“ – bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
9. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 2 m allgemein zulässig. Sofern nach Nummer 30 unterhalb von aufgeständerten technischen Dachaufbau-

ten eine Dachbegrünung vorgesehen ist, ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Dach- und Technikaufbauten müssen, mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Dachausstiegen, mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie unterirdische Abstell- und Technikräume sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 zulässig.
11. Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,95 und im urbanen Gebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,7 bis zu einer GRZ von 1,0 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, unterirdische Abstell- und Technikräume sowie für die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
12. Im urbanen Gebiet ist in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich eine Geschossfläche von 10900 m<sup>2</sup> als Höchstmaß zulässig.
13. Im Gewerbegebiet sind in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,4 anzurechnen.
14. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
15. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
16. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
17. Im allgemeinen Wohngebiet ist in dem mit „(D)“ bezeichneten Bereich für die Tiefgaragenzufahrt eine bauliche Anlage mit einer Höhe von 11 m über Normalhöhennull als Höchstmaß zulässig.
18. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) sind mindestens mit einem resultierenden, bewerteten Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 35$  dB auszuführen.
19. Im Gewerbegebiet sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches mindestens mit einem resultierenden, bewerteten Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 45$  dB, die Büroräume und Ähnliches mindestens mit einem resultierenden, bewerteten Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 40$  dB auszuführen.
20. Im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches mindestens mit einem resultierenden, bewerteten Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 40$  dB, die Büroräume und Ähnliches mindestens mit einem resultierenden, bewerteten Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 35$  dB auszuführen.

21. Innerhalb der privaten Grünflächen „Grünzug“ und „Kinderspielfläche“ sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sind, der Realisierung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen dienen sowie darüber hinaus erhaltenswerte Bestandsbäume berücksichtigen. Innerhalb der privaten Grünflächen „Bodendenkmal“ und „Gewässerbegleitgrün“ sind Nebenanlagen unzulässig. Die private Grünfläche „Bodendenkmal“ ist geschlossen einzufrieden (zum Beispiel dichtwachsende Hecke, eingegrünter Zaun oder Findlinge).
22. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
23. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung als Einzelbaum beziehungsweise als Baumreihe erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden. Die innerhalb der privaten Grünfläche „Bodendenkmal“ festgesetzten Einzelbäume sind, nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit, als Habitatbäume zu erhalten und erst bei vollständigem Abgang durch die gleiche Baumart zu ersetzen.
24. Die für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung als Gehölzstreifen beziehungsweise als Baumhain erhalten bleibt. Die innerhalb der privaten Grünfläche „Grünzug“ festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern darf für das nach Nummer 14 festgesetzte Gehrecht unterbrochen werden.
25. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens dreifach verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße mindestens 100 cm, und für Heckenpflanzungen mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit mindestens vier Pflanzen je Heckenmeter zu verwenden.
26. Im Gewerbegebiet sind mindestens 5 v.H. und im allgemeinen Wohngebiet mindestens 20 v.H. der jeweiligen Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Begrünte unterbaute Flächen können hierbei mitgerechnet werden. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum anzupflanzen.
27. Auf ebenerdigen nicht überdachten Stellplatzanlagen ist mindestens je vier Stellplätzen ein mittelkroniger Baum oder mindestens je sechs Stellplätzen ein großkroniger Baum zu pflanzen.
28. Im allgemeinen Wohngebiet sind Hecken zur Einfassung der Erdgeschossgärten gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Niendorfer Weg und Stavenhagenstraße anzupflanzen. Im Bereich von Gehwegüberfahrten beziehungsweise Sichtdreiecken dürfen Hecken oder sonstige Anpflanzungen eine Höhe von 60 cm über Gelände nicht überschreiten.
29. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen wie zum Beispiel Terrassen und Wege, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Gehölzanzpflanzungen vorgenommen werden, muss der durchwurzelbare Substrataufbau für Sträucher und Hecken mindestens 80 cm und für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 100 cm betragen. Der Aufbau der begrüneten Tiefgaragenflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept in einer Retentionsschicht planmäßig zurückgehalten und über gedrosselte Abläufe verzögert abgeleitet wird.
30. Alle Dachflächen der Gebäude sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, oder die als Dachterrassen dienen. Es sind jedoch mindestens 70 v.H. der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Eine Reduzierung kann im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet auf bis zu 50 v.H. und im Gewerbegebiet auf bis zu 40 v.H. nach folgender Maßgabe zugelassen werden: je angefangene 5 v.H. Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie unterhalb von mindestens 50 cm aufgeständerten sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.
31. Im Plangebiet sind zeitlich vorgezogen vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten an geeigneten, bevorzugt im westlichen Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche „Grünzug“ sowie entlang der Tarpenbek verbleibenden Großbäumen für die Zwergfledermaus zwei Gruppen je drei Sommerquartierskästen sowie für den Star drei künstliche Nisthöhlen anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
32. In den Baugebieten sowie in den privaten Grünflächen ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von Lampentypen zulässig, die ein für Fledermäuse und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben sowie außerdem zur Tarpenbek und zu den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern hin abzuschirmen oder so auszurichten, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
33. In den Baugebieten sowie auf den privaten Grünflächen sind Geh- und Fahrwege, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstell-

flächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

34. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüf-

tungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet wird der bisher bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

Hamburg, den 12. Januar 2024.

**Das Bezirksamt Hamburg-Nord**

**Zusammenfassende Erklärung ge-  
mäß § 10a BauGB für den  
Bebauungsplan „Groß Borstel 31“  
der Freien und Hansestadt Hamburg**

**1. Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zudem werden die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst.

**2. Ziel des Bebauungsplans**

Das ca. 6,8 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Nord, im Stadtteil Groß Borstel und umfasst im Wesentlichen das Gewerbegrundstück Niendorfer Weg 11 (Flurstücke 1028, 2027 und 2028).

Mit dem Bebauungsplan Groß Borstel 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flächeneffiziente Weiterentwicklung des Gewerbestandortes im Norden des Plangebietes sowie die Neuausweisung von Wohnungsbau auf den freierwerdenden Flächen im südlichen Plangebiet geschaffen werden. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten innerhalb des Plangebietes soll zwischen Wohn- und Gewerbenutzung eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Durch die so entstehende klare funktionale Gliederung mit einem Gewerbegebiet im Norden, einem urbanen Gebiet im Zentrum sowie einem allgemeinen Wohngebiet im Süden des Plangebietes sollen Entwicklungsoptionen bestmöglich genutzt und zukünftig Nutzungskonflikte weitgehend vermieden werden. Zudem soll durch die Umstrukturierung des Bestandes eine private Grünfläche in Form eines Grünzuges zwischen dem urbanen Gebiet und dem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen die für den südlichen Teilbereich des Plangebietes erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms.

**3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung sind in den Bebauungsplan folgende Regelungen im Hinblick auf die im Einzelnen zu prüfenden Schutzgüter aufgenommen worden:

*Zum Schutzgut Boden:*

- Topographie/Relief:
  - Negative Wechselwirkungen zum Baumbestand werden dadurch gemindert, dass die Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand von der Geländeaufhöhung ausgespart werden.
  - Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Teilfläche der Wiesensenke für den westlichen Wohnbaukörper überformt und erheblich um bis zu 2,40 m aufgehöhht.
- Bodenversiegelung:

Die folgenden Festsetzungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen durch Bodenversiegelung bei:

  - verdichtete Bebauung auf begrenzten Baufeldern zu Gunsten unversiegelter Freiflächen (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 10 und 11),
  - weitmögliche Erhaltung von Baum- und sonstigen Vegetationsbeständen mit ihren unversiegelten Bodenflächen (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 22 bis 24),
  - Sicherung eines Mindest-Begrünungsanteils im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet (vgl. § 2 Nummer 26),
  - Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 29 und 30),
  - Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten in den Baugebieten und auf den privaten Grünflächen (vgl. § 2 Nummern 33).
- Bodenbelastungen/Altlasten:

- Bauvorbereitend sind nach Rückbau der Bestandsgebäude deklarierende Bodenuntersuchungen durchzuführen, um auf deren Grundlage ein wirtschaftliches Konzept zur Verwertung- bzw. Entsorgung der Aushubböden erarbeiten zu können.
- Bei der Herrichtung sensibler Nutzungen wie der Kindertagesstätte ist sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden für die Nutzung geeignet ist.

#### *Zum Schutzgut Wasser (Oberflächen- und Grundwasserhaushalt):*

Die folgenden Festsetzungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf den Oberflächen- und Grundwasserhaushalt bei:

- verdichtete Bebauung auf begrenzten Baufeldern zu Gunsten unversiegelter und damit wasseraufnahme-, verdunstungs- und sickerfähiger Freiflächen (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 10 und 11),
- weitmögliche Erhaltung von Baum- und sonstigen Vegetationsbeständen mit ihren unversiegelten und damit wasseraufnahme-, verdunstungs- und sickerfähigen Bodenflächen (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 22 bis 24),
- Sicherung eines Mindest-Begrünungsanteils im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet und damit wasseraufnahme-, verdunstungs- und sickerfähiger Freiflächen (vgl. § 2 Nummer 26),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung und damit Schaffung wasseraufnahme-, verdunstungs- und sickerfähiger Oberflächen (vgl. § 2 Nummern 29 und 30),
- Aufbau der zu begrünenden unterbauten Flächen mit einer Retentionsschicht zur planmäßigen Rückhaltung und gedrosselten Niederschlagsableitung gemäß Entwässerungskonzept (vgl. § 2 Nummer 29),
- im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Konkretisierung des Entwässerungskonzepts und Umsetzung der darin geplanten Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Einleitungsbegrenzungen in die Tarpenbek und in die anliegenden Mischwassersiele,
- Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten in den Baugebieten und auf den privaten Grünflächen (vgl. § 2 Nummern 33),
- Ausschluss baulicher oder technischer Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen (vgl. § 2 Nummer 34).

#### *Zum Schutzgut Luft und Klima:*

- Luft:
  - Im festgesetzten Gewerbegebiet werden logistikrelevante und damit stark verkehrsinduzierende Nutzungen sowie Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, sowie außerdem Störfallbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7).
- Klima:

Negative bioklimatische und lufthygienische Auswirkungen werden im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden, vermindert sowie mit Heranwachsen der Neupflanzungen und begrünten Flächen in absehbarer Zeit ausgeglichen:

  - verdichtete Bebauung auf begrenzten Baufeldern zu Gunsten eines großflächigen unbebauten und damit besonders klima- und durchlüftungswirksamen Grünzuges innerhalb des Plangebietes (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 10 und 11),
  - weitmögliche Erhaltung von Baum- und sonstigen Vegetationsbeständen (vgl. Planzeichnung sowie § 2 Nummern 8 und 22 bis 24),

- Mindest-Pflanzqualitäten für Bäume, Sträucher und Hecken sowie Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölzarten, Sicherung des jeweiligen Mindest-Begrünungsanteils im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet, Anpflanzungsgebote für Bäume bzw. für Stellplatzbäume auf den Baugrundstücken sowie von Vorgarten-Hecken im allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 2 Nummern 25 bis 28),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 29 und 30).

*Zum Schutzgut Arten-/Biotopschutz:*

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden, vermindert und ausgeglichen:

- verdichtete Bebauung auf begrenzten Baufeldern zu Gunsten einer weitgehenden Erhaltung des strukturreichen Biotopkomplexes im südwestlichen Plangebiet und einer zusammenhängenden unbebauten Freifläche (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 10 und 11),
- Sicherung und Entwicklung des künftigen Grünzugs mit Funktionen auch für die Biotopvernetzung (vgl. Planzeichnung),
- weitmögliche Erhaltung von Baum- und sonstigen Vegetationsbeständen, insbesondere Erhaltungsgebote für wertvolle Großbäume im allgemeinen Wohngebiet, für zwei Habitatbäume auf dem Grabhügel sowie für flächenhafte Bestände im südwestlichen Plangebiet und entlang der Tarpenbek (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 8 und 22 bis 24),
- Sicherung eines Mindest-Begrünungsanteils im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet, Mindest-Pflanzqualitäten für Bäume, Sträucher und Hecken, Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölzarten, Anpflanzungsgebote für Bäume im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet, Anpflanzungsgebot für Hecken im allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 2 Nummern 25 bis 28),
- Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen an der Tarpenbek innerhalb des Plangebietes (vgl. Planzeichnung),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur extensiven Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 29 und 30),
- Sicherung des vegetationsverfügbaren Boden- und Grundwassers durch Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten in den Baugebieten und privaten Grünflächen sowie durch Ausschluss von Dauerdrainagen (vgl. § 2 Nummern 33 und 35).

*Zum Schutz des Landschafts-/Ortsbildes bzw. der Erholungsfunktion:*

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild werden im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden und vermindert:

- Begrenzung von Art und Maß und insbesondere der Höhe der Bebauung (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 9),
- verdichtete Bebauung auf begrenzten Baufeldern zu Gunsten unbebauter Freiflächen (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummern 10 und 11),
- Sicherung des Tarpenbek-Gewässerbegleitgrünstreifens, weitmögliche Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der Freifläche im Südwesten des Plangebietes unter Einbeziehung des Grabhügels und mit Fortsetzung nach Osten als qualitativ gestaltetem Grünzug (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 21),
- weitmögliche Berücksichtigung prägender Großbaum- und visuell einbindender Gehölzbestände durch Einbeziehung in die festgesetzten Grünflächen, durch Abrücken der Baugrenzen von Großbäumen, durch Abstandswahrung des Gewerbegebietes zum Tarpenbek-Begleitgrün, durch Ausschluss vorspringender Bauteile wie Balkone und Erker im Bereich erhaltenswerter Bäume sowie durch Baumschutz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Baumreihen, Gehölzstreifen und einen Baumhain mit jeweils Ersatzpflanzverpflichtung (vgl. Planzeichnung sowie § 2 Nummern 8 und 22

bis 24).

Zum Ausgleich und zur qualitätsvollen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes tragen bei:

- Mindest-Pflanzqualitäten für Bäume, Sträucher und Hecken sowie Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölzarten, Sicherung des jeweiligen Mindest-Begrünungsanteils im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet, Anpflanzungsgebote für Bäume bzw. für Stellplatzbäume auf den Baugrundstücken sowie von Vorgarten-Hecken im allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 2 Nummern 25 bis 28),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 29 und 30).

*Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, insbesondere zum Lärmschutz:*

- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes vor Verkehrslärm der Außenbauteile in den Baugebieten (vgl. § 2 Nummern 19 und 20).
- Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 wird zum Schutz vor Auswirkungen einer potenziellen Erhöhung der Luftverkehre das erforderliche Bauschalldämm-Maß zudem um 5 dB erhöht bzw. der Schallschutz um eine Klasse besser ausgeführt, als nach der 2. Flug-LSV notwendig ist (vgl. § 2 Nummer 18).
- Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht eine Abstufung des Nutzungsspektrums von Norden nach Süden vor, in dem die lärmunempfindlicheren Nutzungen nahe der Papenreye in direkter Nachbarschaft zu Gewerbegebieten und die lärmsensibleren Wohnnutzungen von dieser abgerückt und im Schwerpunkt in den ruhigeren Bereichen im Süden des Plangebietes angeordnet werden.

*Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:*

- Den Denkmalschutzbelangen wird durch Abrücken der Bau- und Tiefgaragen-Grenze um ca. 5 bis 7 m südlich und östlich des bestehenden Grabhügels entsprochen.
- Der Grabhügel mit Umgebung wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bodendenkmal“ festgesetzt (ca. 560 m<sup>2</sup>) und der Grabhügel selbst als denkmalgeschützte Einzelanlage nachrichtlich übernommen (siehe Planzeichnung).
- Zwei auf dem Grabhügel stehende Alt-Eichen mit einem Erhaltungsgebot werden gesichert (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 23 Satz 3), die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m durch ebenerdige Terrassen (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 3) und die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Grünfläche „Bodendenkmal“ ausgeschlossen sowie eine geschlossene Einfriedigung der Fläche durch eingegrünter Zaun, Hecke oder Findlinge festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 21 Satz 2).

In Folge der Planung sind für die einzelnen Schutzgüter teilweise negative, teilweise positive Planfolgen zu erwarten:

*Schutzgut Boden*  
Topografie/Relief:

Gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Funktionsplan wird das Bestandsgelände im Bereich der künftigen Bauflächen im Mittel um 1 m auf im Mittel 7,90 m üNN aufgehört, was aber keine erheblich negativen Auswirkungen auf die topographische Situation des Plangebietes mit sich bringt.

*Bodenaufbau:*

Je nach Standort ergeben sich für die Neubauvorhaben unterschiedliche Gründungsvoraussetzungen. In Abhängigkeit von bauvorbereitenden detaillierten Baugrunderkundungen kann davon ausgegangen werden, dass in Teilbereichen ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss.

*Altlasten:*

Der fachgerechte Abtrag und Austausch stark belasteter Böden wird als positive Planfolge betrachtet, da dies negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Luft und Wasser vermeidet. Dies betrifft insbesondere den Schutz vor Schadstoffeintrag über den Boden in das Grundwasser

**Fläche:**

Die geplante Nutzung des Grund und Bodens wird für Bauzwecke im Vergleich zum aktuellen und zukünftigen Planrecht zugunsten von Freiflächen reduziert. Dadurch entspricht die Planung dem Prinzip des Flächenrecyclings und fördert den schonenden Umgang mit begrenzten Ressourcen sowie die Reduzierung der Bodenversiegelung.

**Schutzgut Wasser****Oberflächengewässer:**

Für die Umsetzung der südwestlichen Wohnbebauung und angrenzenden Außenanlagen werden Geländeaufhöhungen benötigt, die dazu führen, dass etwa 140 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen im Überflutungsgebiet der Tarpenbek verloren gehen. Dies stellt angesichts der bereits kritischen Situation bei Starkregenereignissen eine erhebliche negative Auswirkung dar, für die jedoch eine umfassende und sofortige Kompensation an Ort und Stelle erfolgt.

Mit den für den im Plangebiet befindlichen Abschnitt der Tarpenbek geplanten Renaturierungsmaßnahmen sind positive Auswirkungen hinsichtlich der Gewässergüte, der gewässerfaunistischen Situation, des Retentions- bzw. Überschwemmungsraums sowie auch des Landschaftsbildes zu erwarten.

**Grundwasser:**

Die Erhöhung des Baugrundgeländes zielt darauf ab, die Sohle der Tiefgeschossebenen oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels anzuordnen, um eine Behinderung der Grundwasserfließbewegung zu vermeiden. Gleichzeitig wird eine Verbesserung der grundwasserschützenden Deckschichten erreicht. Durch den Austausch belasteter Bodenauffüllungen wird das Risiko von Schadstoffeinträgen über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wesentlich reduziert.

**Schutzgut Klima und Luft****Luft:**

Aufgrund einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan sind mit Durchführung der Planung keine negativen Auswirkungen durch Geruchsemissionen oder Luftschadstoffe aus Gewerbenutzungen zu erwarten. Infolge der Errichtung der Wohnbebauung mit ca. 390 bis 400 Wohneinheiten sowie Realisierung des Gewerbegebietes könnte es jedoch durch Mehrverkehre zu einer Zunahme Kfz-bedingter Luftschadstoffe und damit negativer Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit kommen.

**Klima:**

Im Zuge der Baufeldräumung geht infolge der Baumfällungen und Rodungen von Vegetationsflächen klimatisch und lufthygienisch wirksames Grünvolumen verloren. Durch Überbauung oder Versiegelung bisheriger Freiflächen könnte die lokalklimatische Situation beeinträchtigt und der Wärmeinsel-Effekt verstärkt werden. Damit könnte es zu negativen Wechselwirkungen zur menschlichen Gesundheit und zu verbleibender Vegetation kommen.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die geplante Umsetzung führt zu geringfügigen bis durchschnittlichen Beeinträchtigungen von Biotopflächen, die größtenteils durch gleichwertige oder ähnliche Flächen kompensiert werden können. Besonders problematisch ist die Überplanung eines hochwertigen Biotopkomplexes im südwestlichen Gebiet. Trotz erheblicher Beeinträchtigungen durch Baumfällungen und Verlust von Vegetation, sind positive Auswirkungen auf die Tarpenbek und die Biotopvernetzungsfunktion zu erwarten. Der Gehölzbestand wird stark beeinflusst, was negative Folgen für Tierarten, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild hat. Der Verlust von Brutvogel-Revierern, einer Staren-Nisthöhle und eines Zwergfledermaus-Quartiers sind als erhebliche Auswirkungen mit Kompensationsbedarf zu betrachten.

**Schutzgut Landschafts-/ Stadtbild**

Die Planung verändert das Landschafts- und Stadtbild durch Geschosswohnungsbauten, moderne Gewerbegebäude und gestaltete Freiflächen. Die historische „Petersen-Allee“ wird wiederhergestellt, mit positiven Auswirkungen auf das Gebiet und das umliegende Wohngebiet. Allerdings könnten ortsbildprägende Bäume und Gehölzstreifen beeinträchtigt werden. Die Wohnungsneubauten verschärfen die Unterversorgung an Spielplätzen und Parkanlagen, was nur begrenzt ausgeglichen werden kann. Die Überplanung des Industriegebiets sichert eine Grünfläche entlang der Tarpenbek und öffnet private

Grundstücke für einen grünen Verbindungsweg.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Bebauung am Niendorfer Weg ist allerdings nicht auszuschließen, dass bislang unentdeckte Bodendenkmäler im Umfeld des Grabhügels bestehen, die bei Erdarbeiten beschädigt oder zerstört werden könnten.

#### *Schutzgut Mensch*

##### Gewerbelärm:

Durch die Neuplanungen im Plangebiet werden Gemengelagen von Gewerbe und Wohnnutzungen aufgelöst, und potenzielle Immissionskonflikte durch industrielle Nutzung werden verhindert. Die Verbesserungen umfassen die Unzulässigkeit von Industriebetrieben, das Abrücken von gewerblichen Nutzungen und die schallabschirmende Wirkung eines Hybridgebäudes.

##### Verkehrslärm:

Die Wohngebietsausweisung im Plangebiet führt zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Straßen. Dennoch verbessert sich die Verkehrslärmbelastung in den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten durch die Trennung von gewerblichem und Wohnverkehr. Insgesamt resultiert eine Erhöhung von rund 3.570 zusätzlichen Fahrten am Tag. Die geänderte Verkehrsführung führt zu einer teilweisen Abnahme der Straßenverkehrslärmimmissionen von bis zu ca. 5 dB im Tag- und Nachtzeitraum in der südlichen Nachbarschaft. An den Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte weitgehend eingehalten oder deutlich unterschritten. Im Plangebiet selbst variieren die Verkehrslärmbelastungen, aber die Immissionsgrenzwerte werden innerhalb des Gewerbegebiets und urbanen Gebiets eingehalten. Im allgemeinen Wohngebiet treten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte aufgrund von Flug- und Straßenverkehrslärm auf, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets.

##### Verschattung:

Verschattungssimulationen zeigen, dass im Vergleich zum bestehenden Planrecht durch das neue Planrecht keine erheblichen Mehrverschattungen an den Wohngebäuden der Stavenhagenstraße auftreten. Bei genauerer Untersuchung bestimmter Fassadenabschnitte zeigen sich jedoch innerhalb des Plangebiets potenzielle Besonnungsprobleme für einige Gebäude, insbesondere im unteren Bereich. Die Wohnungen können jedoch über durchgesteckte Wohnungen ausreichend besonnt werden. Zur Tag-und-Nacht-Gleiche sind ähnliche Ergebnisse zu verzeichnen, wobei die Besonnungssituation insgesamt zufriedenstellend ist.

#### **4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden auf Wunsch von fachlich betroffenen behördlichen Dienststellen bzw. sonstiger von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange folgende wesentlichen Planänderungen vorgenommen:

- Festlegung einer erhöhten Brutto-Deckenhöhe von min. 4,20m für das Sockelgeschoss des Hybridgebäudes im städtebaulichen Vertrag im MU,
- Ausweisung der öff. Grünfläche (Flurstück 1652) als private Grünfläche,
- Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen,
- Anpassungen der Regelungen zu erforderlichen Untersuchungen von Winterquartieren von Fledermäusen im städtebaulichen Vertrag,
- Anpassung der Pflanzqualität der Heckenpflanzen, insb. der Pflanzgröße von min. 125cm auf min. 100cm,
- Umformulierung der Festsetzung in § 2 Nr. 25 sowie des Begründungstextes dahingehend, dass ein mittelkroniger Baum je 4 Stellplätze oder ein großkroniger Baum je 6 Stellplätze zu pflanzen ist,
- Fehlender Schutz vor Erschütterung im MU erfordert entweder Federpakete und Dämpfer oder Elastomerlager am Standort der emittierende Geräte

Folgende Änderungswünsche konnten im Rahmen der Abwägung nur teilweise berücksichtigt werden:

- Trennung der Erschließung für Wohnen und Gewerbe im MU
- Minimierung des Verlusts an Retentionsvolumen im Bereich des Durchlasses am Niendorfer Weg

Folgende Änderungswünsche konnten im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden:

- Forderung einer Nachbesserung durch eingriffs-/ortsnahe Kompensation/Ersatzpflanzungen des entfallenden Baumbestandes,
- Abgrenzung der öffentlichen Parkanlage an der Südgrenze des Flurstücks 1652 in der Planzeichnung,
- Anpassung der Planzeichnung zur Darstellung der Umgrenzung flächenhafter Erhaltungsgebote,
- Festsetzung, dass der Hybridriegel vor dem Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet herzustellen ist sowie Festsetzung zur Grundrissgestaltung
- Forderung nach Reduktion der Substratschichtdicke auf Dachflächen im GE
- Anpassung der Bebauung zur Freihaltung des Überschwemmungsgebiets

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch sind bis zum 20. Januar 2020 fristgerecht keine Bürgerstellungnahmen eingegangen. Es ging nachträglich eine Bürgerstellungnahme ein, welcher jedoch nicht gefolgt wurde. Somit wurden auch keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen.

#### 5. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Es gibt keine sinnvollen Alternativen zu den übergeordneten Zielsetzungen des Bebauungsplans, die eine Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen, eine anteilige Wohnnutzung im Plangebiet sowie die Auflösung von bestehenden Gemengelagen und potenziellen Immissionskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen vorsehen. In der städtebaulichen Funktionsplanung wurden verschiedene Varianten geprüft, die sich in Geschossigkeiten, Gebäudehöhen, Anordnung der Gebäude im Wohn- und urbanen Gebiet sowie den zu realisierenden Nutzungen unterschieden. Die Umweltauswirkungen der geprüften Varianten wären nicht wesentlich unterschiedlich. Eine Variante zeigte jedoch Vorzüge in Bezug auf Lärmschutz und städtebauliche Einbindung. Diese Variante wurde aufgrund ihrer Optimierung des Schutzes von drei herausragenden Großbäumen im Süden des allgemeinen Wohngebiets als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt.

10.01.2024

