






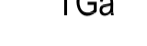













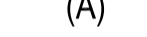





Bebauungsplan Rissen 51

im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB


Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,65 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  **O** Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  SD/PD/FD Satteldach / Pultdach / Flachdach
-  Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  **St** Stellplätze
-  **TGa** Tiefgaragen
-  **GKF** Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage
-  Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
-  **Z** Zuordnung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  **(A)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2 Nr. 3)

Nachrichtliche Übernahmen

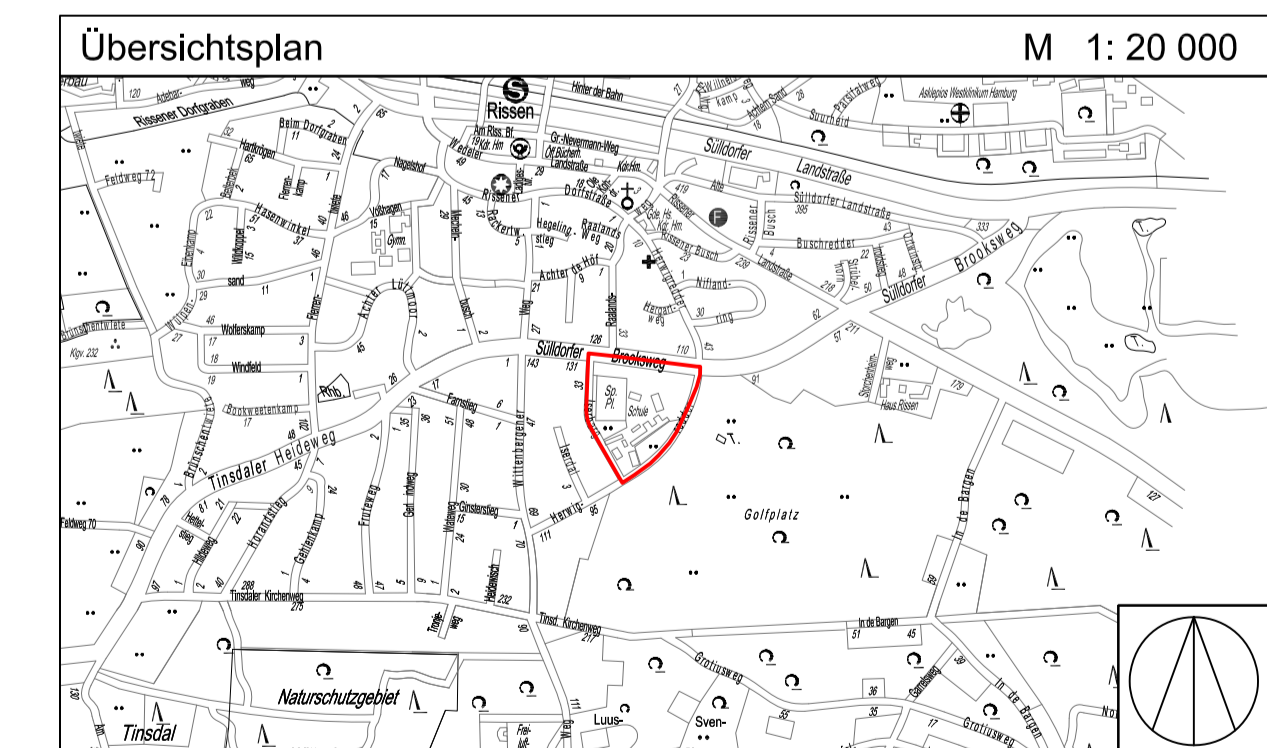
-  Festgestelltes Wasserschutzgebiet
-  **D** Denkmalschutz Einzelanlage
-  **1** Trinkwasser-Notbrunnen mit der Nummer 43652

Kennzeichnungen


-  Vorhandene Gebäude
- FHH** Freie und Hansestadt Hamburg

Hinweise

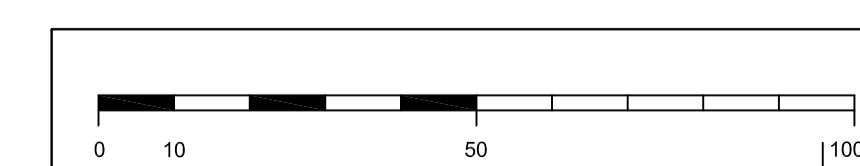
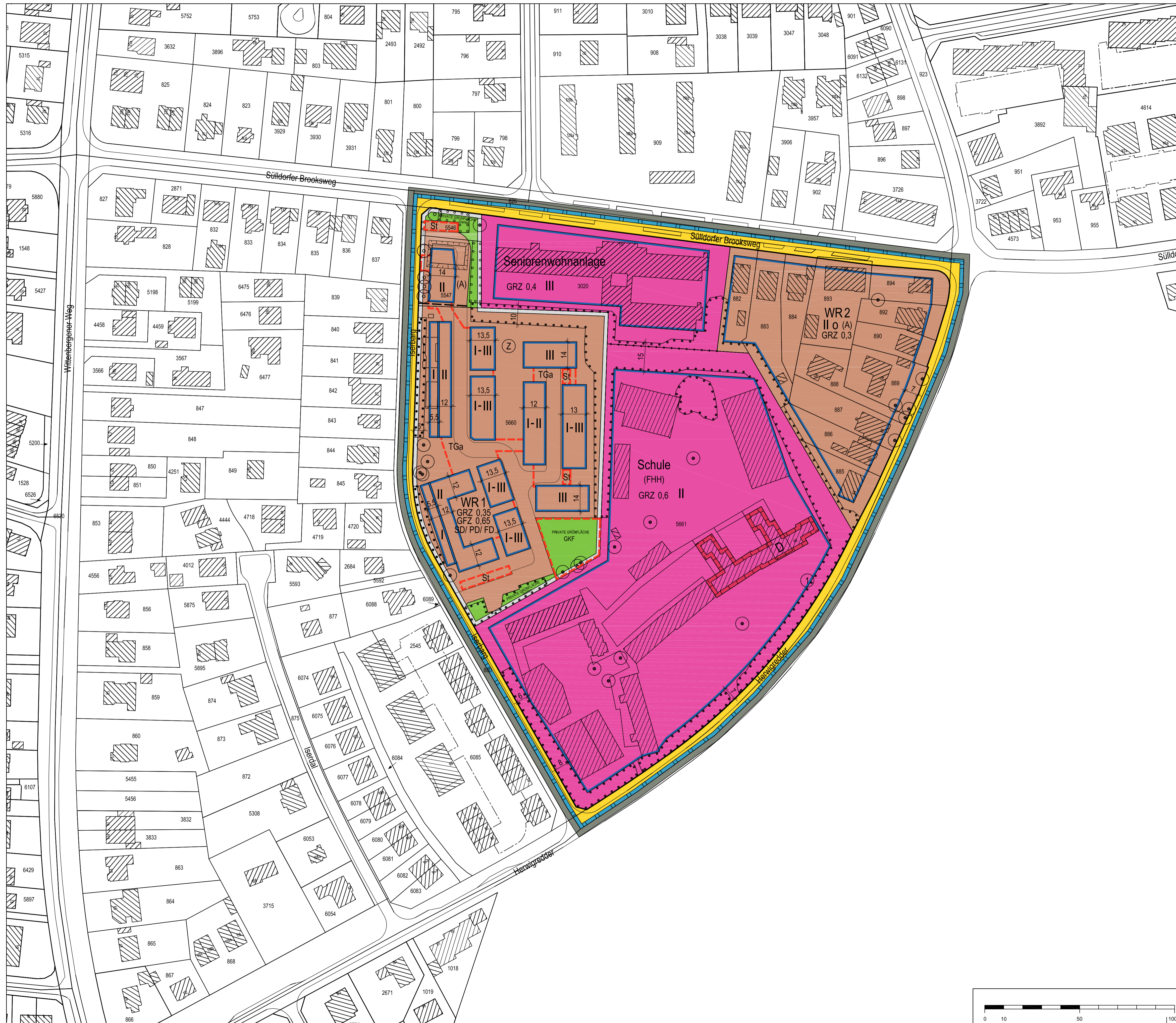
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2019.
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Rissen 51
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Bezirk Altona Ortsteil 227



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 47		FREITAG, DEN 6. DEZEMBER	2019
Tag	Inhalt	Seite	
29. 11. 2019	Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 51 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs	411	
2. 12. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 96	413	
3. 12. 2019	Einundzwanzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Altona	416	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 51 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

Vom 29. November 2019

Auf Grund von § 10 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rissen 51 vom 20. August 2019 (HmbGVBl. S. 259) für den Geltungsbereich zwischen Iserberg, Sülldorfer Brooksweg und Herwigredder (Bezirk Altona, Ortsteil 227) wird erneut festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend in Kraft gesetzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Iserberg, Sülldorfer Brooksweg und Herwigredder der Gemarkung Rissen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden

beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. Auf der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 für private Erschließungsstraßen und Wege, Stellplätze und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
3. Außerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
4. In den reinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Fassadenlänge und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.
5. In den reinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf entlang des Sülldorfer Brooksweges sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. Auf der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche sind mindestens 35 Bäume und auf den privaten Grünflächen mindestens 13 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. In den reinen Wohngebieten sind für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.
8. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen.
9. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind von den öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen abzuschirmen und mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen.
10. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 18 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 20 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
11. Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
12. Auf der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche sind Flachdächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 35 Grad zulässig und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Die zu begrünende Fläche muss mindestens 50 v. H. der Dachfläche betragen.
13. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende großkronige Bäume auf den Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 16 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Stellplätze, Wege und Freitreppen sowie Kinderspielflächen.
14. In den reinen Wohngebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfährten und Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.
15. In den reinen Wohngebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind zur Außenbeleuchtung nur Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
16. An neu errichteten Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen auf der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche sind mindestens drei Gartenrotschwanz-Nistkästen, drei Grauschnäpper-Nistkästen, drei Sperlingskoloniekästen sowie sechs Fledermausspaltkästen in fachlich geeigneter Weise an

artenschutzfachlich geeigneten Stellen anzubringen und für die Bestandsdauer der Wohngebäude zu unterhalten.

17. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der mit „Z“ bezeichneten Fläche die ebenfalls mit „Z“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 5851 der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.
18. Für die Dacheindeckung in der mit „WR 2“ bezeichneten Fläche sind nur unglasierte Dachpfannen, Naturschiefer oder Reetdächer zulässig.
19. Auf der mit „WR 2“ bezeichneten Fläche müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 Grad und 55 Grad aufweisen. Geringfügige Abweichun-

gen können für Mansarddächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachteile ausnahmsweise zugelassen werden. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

§ 3

(1) Der Bebauungsplan Rissen 51 wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend zum 11. September 2019 in Kraft gesetzt.

(2) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 29. November 2019.

Das Bezirksamt Altona

Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 96

Vom 2. Dezember 2019

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 96 für den Bereich zwischen Bahntrasse und Korallusstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 136) besteht aus den Teilflächen „A“ und „B“ und wird festgestellt.

Die Teilfläche „A“ des Plangebiets wird wie folgt begrenzt: Thielenstraße – Westgrenzen der Flurstücke 7920 und 12289, Südgrenzen der Flurstücke 12288 und 1224 (Parallelstraße), über das Flurstück 1224, Westgrenze des Flurstücks 1224 (Parallelstraße), über das Flurstück 1224, Nordgrenze des Flurstücks 12287, über das Flurstück 6853 (Korallusstraße), Ostgrenzen der Flurstücke 13252, 13253 und 13257, Südgrenze des Flurstücks 13257, Ostgrenzen der Flurstücke 12189 und 13321, Nordgrenze des Flurstücks 13324, Ostgrenzen der Flurstücke 13324 und 13326, Nordgrenzen der Flurstücke 12296 und 12295, Westgrenze des Flurstücks 13332, West- und Nord-

grenze des Flurstücks 12119, über das Flurstück 6853 (Korallusstraße) der Gemarkung Wilhelmsburg.

Die Teilfläche „B“ des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 12334, Nordwestgrenzen der Flurstücke 12334 und 13150, Ostgrenze des Flurstücks 13150, Südgrenzen der Flurstücke 13150 und 12334 der Gemarkung Wilhelmsburg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB für den Bebauungsplan Rissen 51 (Iserberg) im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB

1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

2. Ziel des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Rissen 51 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf den Flurstücken 5546, 5547 und 5660 (Regenwasserrückhaltebecken und Sportplatz am Iserberg) geschaffen werden. Es ist beabsichtigt die Flurstücke zusammenzulegen und dort ca. 73 Wohneinheiten neu zu bauen.

Die Grundschule Iserberg sowie die Seniorenwohnanlage am Sülldorfer Brooksweg werden in ihrem Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert.

Für die bereits bebauten Grundstücke im Nordosten des Plangebiets werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen geschaffen.

Darüber hinaus sollen durch umfangreiche Erhaltungsgebote die wertvollen Großbaumstrukturen auf dem Schulgrundstück und entlang der Grenzen des ehemaligen Sportplatzes gesichert werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

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

Zu den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten-/Biotopschutz:

- Zeichnerische Festsetzung umfangreicher Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Einzelbäumen,
- textliche Festsetzung zu einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Gehwegen sowie ebenerdigen Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen,
- Hinweis in der Begründung auf die ausgelasteten Vorflutbedingungen und das Erfordernis zur weitmöglichen Versickerung der Niederschläge im Neubaugebiet,
- textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von mindestens 35 Bäumen im Neubaugebiet und von mindestens 13 Bäumen auf den privaten Grünflächen,
- textliche Festsetzung zu Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume, Sträucher und Hecken und zum Verbot von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich festgesetzter Bäume,
- textliche Festsetzung zur Verwendung von standortgerechten Gehölzen und zu Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Anpflanzungen,
- textliche Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen,
- textliche Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen,
- textliche Festsetzung zur artenschutzfachlichen Anbringung von insgesamt 15 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse im Neubaugebiet und
- Hinweis in der Begründung, dass bei Umsetzung der Planung die Vorschriften des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzuhalten sind.

Zum Schutz des Landschafts-/Ortsbildes, der Kulturgüter, der Freiraumverbundfunktionen bzw. der Erholungsfunktion:

- textliche Festsetzung zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen und Standplätzen für Abfall- und Sammelbehälter durch Gehölze,
- textliche Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken als Grundstückseinfriedungen die an öffentliche Wege angrenzen und
- Ausschluss von Läden, Handwerksbetrieben, Beherbergungsbetrieben und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke in den reinen Wohngebieten.

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

- textliche Festsetzung zur Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf die vom Sülldorfer Brooksweg lärmabgewandten Gebäudeseiten.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Mit Umsetzung der Planung sind erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden durch die Bodenversiegelung und Tiere/ Pflanzen durch den Verlust von anteilig wertvolleren Biotopflächen, Bäumen und Gehölzen und daran gebundener Fauna verbunden.

Für das Schutzgut Luft werden durch die Planung keine zusätzlichen Belastungen hervorgehoben. Das Schutzgut Klima wird durch lokal begrenzte klimatische Veränderungen und den Verlust von Grünvolumen im Plangebiet negativ beeinflusst. Mit dem Erhalt von klimatisch wirksamen Gehölz- und Grünflächen und den festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser wird insbesondere im Neubaugebiet ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss eintreten. Das wasserwirtschaftliche Konzept sieht eine Rückhaltung in unterirdischen Rückhalteräumen und offenen Gräben mit einer gedrosselten Einleitung in das Sielnetz vor.

Das Schutzgut Boden wird durch die Neuversiegelung offener Böden nachhaltig und erheblich verändert. Mit der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten sowie einer Dach- und Tiefgaragenbegrünung wird die Neuversiegelung begrenzt und ein Teilausgleich für die Bodenbeeinträchtigungen erzielt. Das verbleibende Defizit wird durch die Extensivierung der Bodennutzung in einer externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der Planung durch eine Überbauung eines Sportplatzes und von Grünflächen, den Verlust von Bäumen / Gehölzen und eine bauliche Verdichtung verändern. Die Planausweisungen von privaten Grünflächen, dem Erhalt durchgehender Gehölzflächen und zur Festsetzung von prägenden Bäumen und Baumgruppen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Durchgrünung tragen zu einer Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild bei.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen. Die denkmalgeschützten Teile des Schulgebäudes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der entfallende Sportplatz am Iserberg wurde durch zwei neue Kunstrasenplätze beim Rissener Sportverein ersetzt.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen aufgrund der getroffenen Lärmschutzfestsetzung trotz der Vorbelastung durch Verkehrslärm am Sülldorfer Brooksweg keine erheblich negativen Auswirkungen. Der bisher auftretende Sportlärm wird durch die Bebauung des Sportplatzes entfallen, so dass sich die Lärmbelastung im Plangebiet insgesamt verbessert.

Der Verlust von Lebensräumen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen und differenzierte Anpflanzgebote im Plangebiet in Teilen kompensiert. Die Festsetzungsgebote für Bäume und Gehölzflächen tragen wesentlich zur Vermeidung von Eingriffen bei. Für die verbleibenden Funktionsverluste wird ein Ausgleich in einer externen Fläche in der Rissener Feldmark geschaffen. In Bezug auf den Artenschutz werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form der Neuschaffung von Ersatzquartieren für die betroffenen Brutvögel und Fledermäuse festgelegt, die negative Planfolgen für besonders und streng geschützte Tierarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wirksam ausschließen. Mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung werden negative Effekte durch Lichtquellen für die Fauna gemindert.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit der externen Ausgleichsfläche werden insgesamt keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verbleiben.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf ist nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung an folgenden wesentlichen Punkten geändert worden:

- Die Flurstücke 5546 und 5547 (Rückhaltebecken) wurden in die neue Wohnbebauung einbezogen.
- Die Lage der Baugrenzen und die Geschossigkeiten der neuen Wohngebäude wurden auf Basis der Ergebnisse eines städtebaulich- / landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens angepasst und differenziert.
- In den Randbereichen des Neubauquartiers wurden private Grünflächen festgesetzt, die auch einen Spielplatz enthalten. Die Zugänglichkeit des Spielplatzes für die Öffentlichkeit wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

Weitere Themen der Behördenbeteiligung waren insbesondere der Baum- und Artenschutz und die Erschließung des Neubaugebietes:

Die Baukörper im Osten wurden deshalb etwas in Richtung Westen verschoben, um dort den Baumbestand vollständig zu erhalten. Ergänzend wurde ein differenziertes Baumgutachten erarbeitet und Wurzelsuchgrabungen durchgeführt, um die Gebäude-, Erschließungs- und Entwässerungsplanung soweit anzupassen, dass der Baumbestand im Bereich Iserberg so weit wie möglich erhalten werden kann. Weitegehende baupflegerische Maßnahmen sowie die Anlage von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse werden baubegleitend durchgeführt und deren Umsetzung über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

Nach dem Ergebnis der Konzeptausschreibung wurde die innere Erschließung und Entwässerung des Neubaugebietes ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen geplant. Dazu werden die Flurstücke 5546, 5547 und 5660 zusammengelegt und eine zukünftige Teilung ausgeschlossen. Die Details der privaten Erschließungs- und Entwässerungsplanung werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ging nur eine verspätete Stellungnahmen der Bürgerinitiative „Lebenswertes Rissen“ ein, die sich im Wesentlichen auf die Geschossigkeiten der geplanten Gebäude sowie auf das Fällen von Bäumen bezog. Den Anregungen der Bürgerinitiative wurde nicht gefolgt, da die Festsetzungen des Bebauungsplan auf den Ergebnissen des vorgeschalteten städtebaulich- / landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens beruhen, in dessen Abwägungen und Entscheidungsfindungen die Bürgerinitiative intensiv eingebunden war.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm auf dem Sülldorfer Brooksweg wurde nach einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit eine textliche Festsetzung zur Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten ergänzt.

Die im Neubaugebiet zulässigen Dachneigungen wurden nach einer erneuten eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit geändert.

5. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Grundsätzliche Standortalternativen sind nicht gegeben, da es sich bei dem Vorhaben um die städtebauliche Nachnutzung eines verlegten Sportplatzes handelt, zu der keine alternativen Grundstücke betrachtet werden konnten.

Anderweitige Planungsalternativen sind für das Neubaugebiet im Rahmen eines vorgeschalteten städtebaulich- / landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens untersucht worden. Der Bebauungsplan basiert auf dem Siegerentwurf mit einem weiter entwickelten Funktionsplan, der im Vergleich zu den anderen Planungsmöglichkeiten die Anforderungen an ein qualitativvolles Wohnquartier unter Berücksichtigung eines umfangreichen Erhalts der Bäume und Gehölze am weitestgehenden berücksichtigt.