









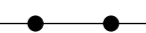

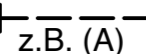


# Bebauungsplan Stellingen 62

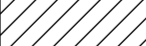
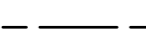
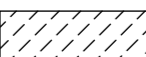
## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 17.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. VIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 42,5 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze und Garagen
- St** Stellplätze
- TGa** Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahme

-  **D** Kulturdenkmal Einzelanlage

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Vorgesehene Bahnanlagen U5

## Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach §12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I Seite 699), zuletzt geändert am 2. März 2023 (BGBl. I Nr. 56 S. 8) des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport, in dem Baubeschränkungen gelten. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.

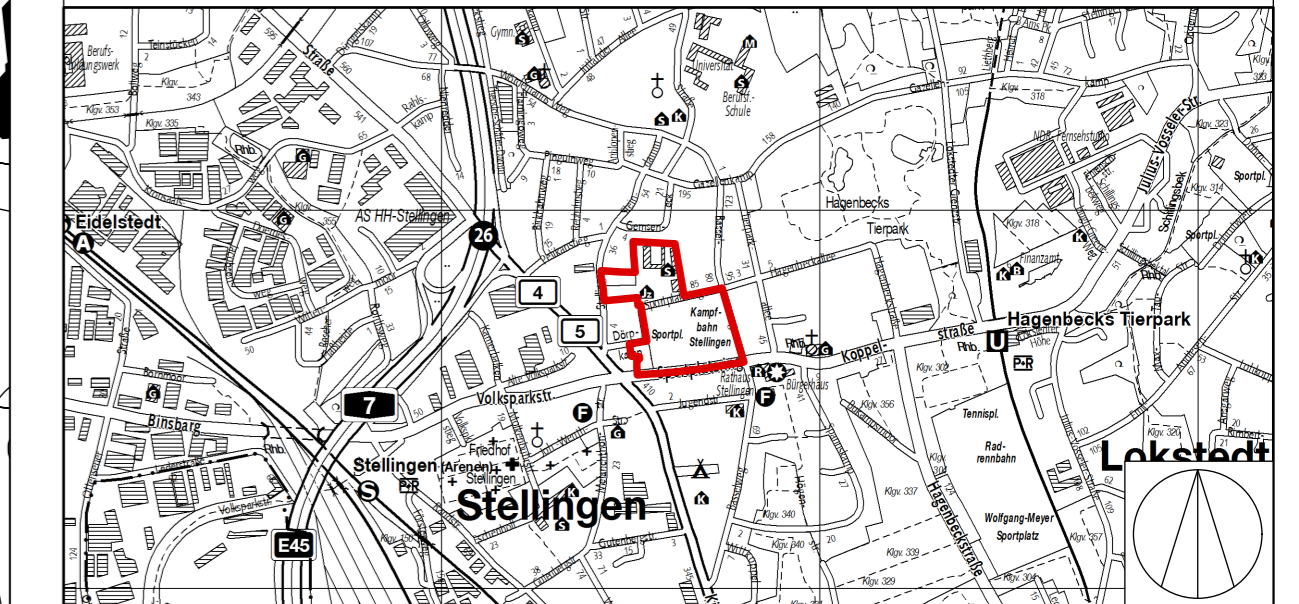
Die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 befinden sich im Siedlungsbeschränkungsgebiet 2 nach dem Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg vom 23.09.1996.

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

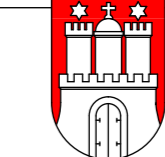
Längenmaße und Höhenangaben in Metern über NHN.

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2023.

## Übersichtsplan M 1 : 20 000



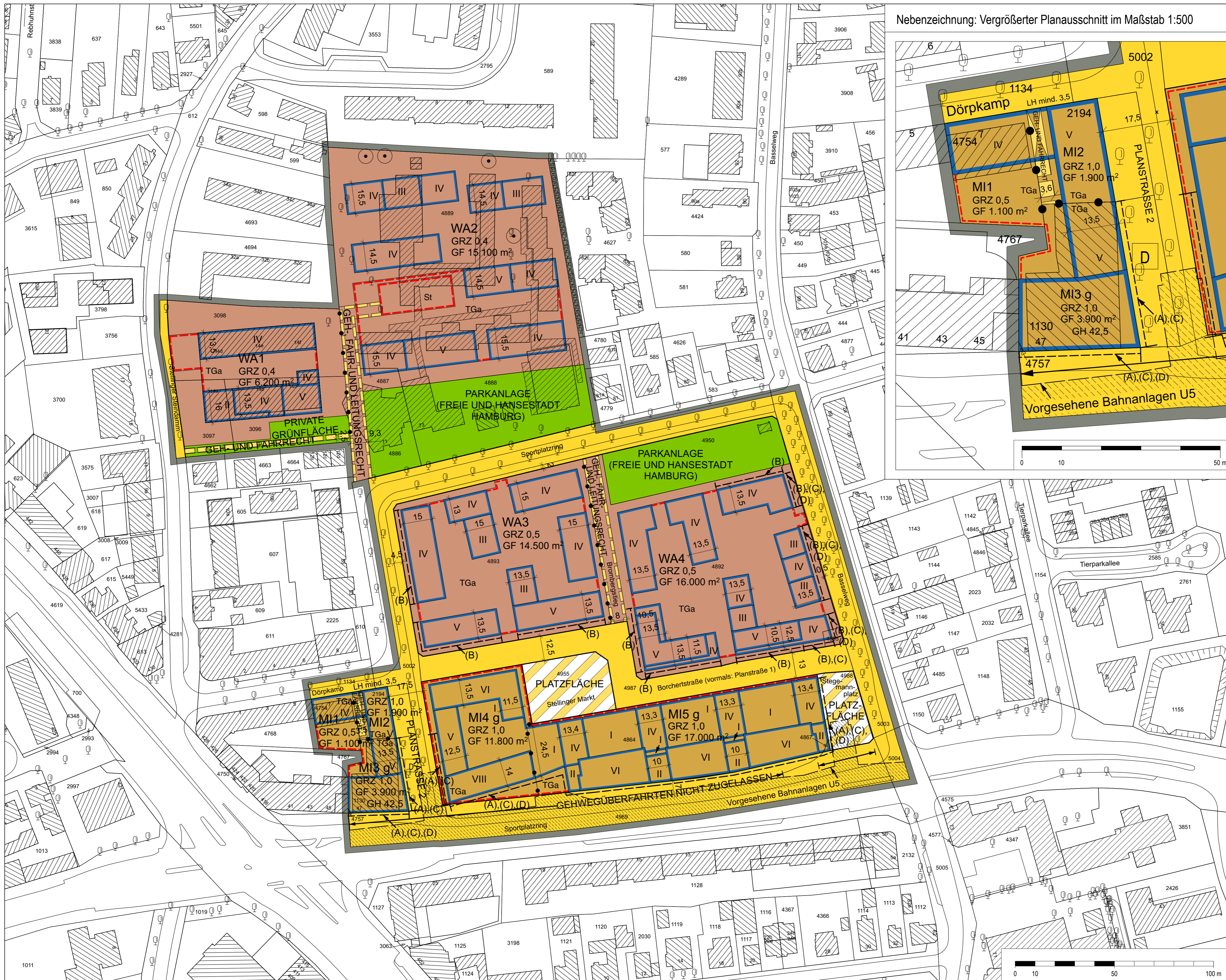
## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



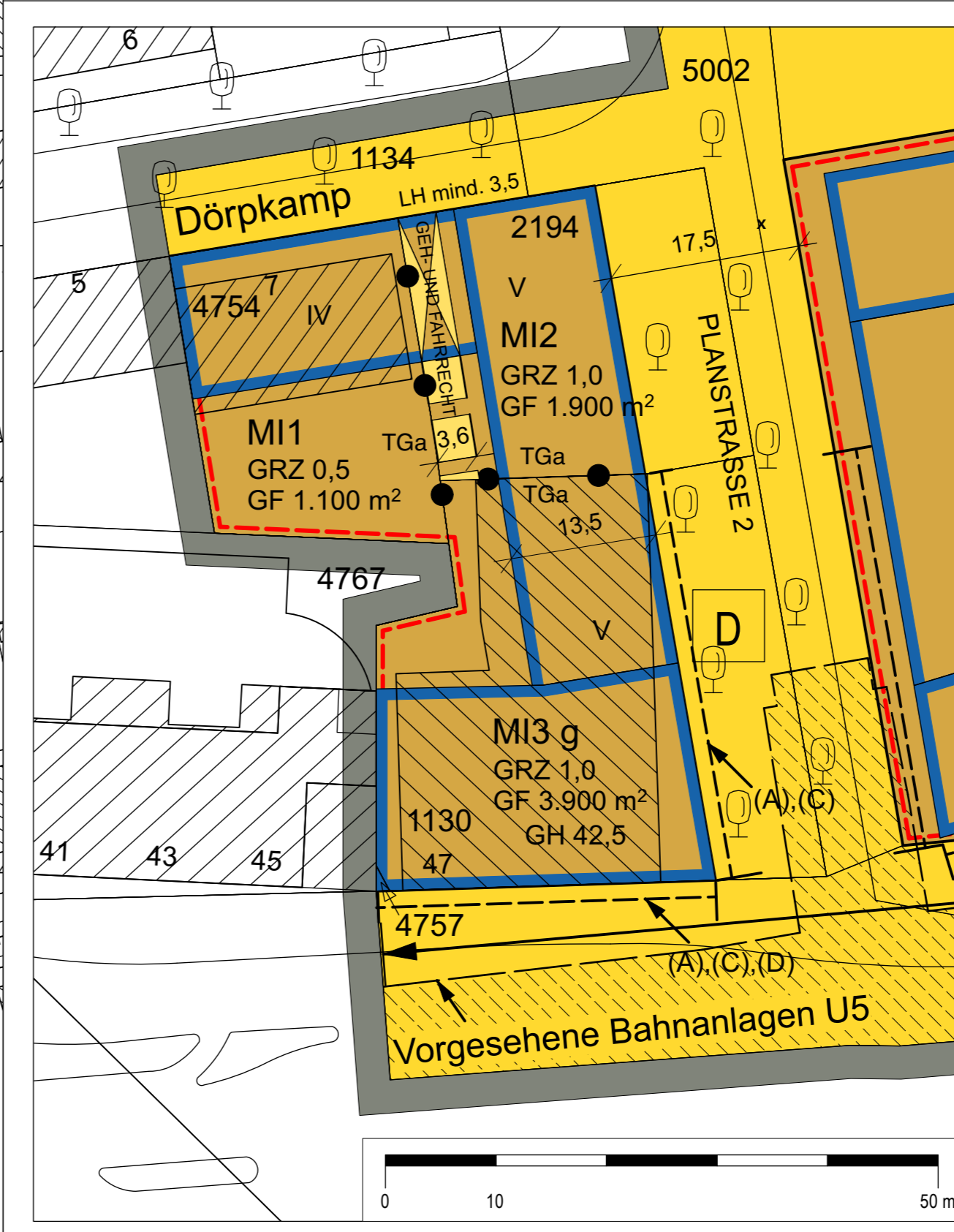
### Bebauungsplan Stellingen 62

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 321



Nebenzeichnung: Vergrößerter Planausschnitt im Maßstab 1:500



**Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung  
der Verordnung  
über den Bebauungsplan Stellingen 62  
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs  
Vom 4. März 2024**

Auf Grund von § 10 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Stellingen 62 für den Geltungsbereich zwischen südlichem Sportplatzring, Stellingener Steindamm und Basselweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs festgestellt und rückwirkend zum 23. September 2017 in Kraft gesetzt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Stellingener Steindamm – Nordgrenze des Flurstücks 3098, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4889, Ostgrenze des Flurstücks 4888 – Sportplatzring – Basselweg – Sportplatzring – Westgrenze des Flurstücks 4757, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1130, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4754 – Dörpkamp – Sportplatzring – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4887, Südgrenzen der Flurstücke 3096 und 3097 der Gemarkung Stellingen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 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 Kostenersatzung 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 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. In den Mischgebieten sind in den Teilgebieten mit der Bezeichnung „MI3“, „MI4“ und „MI5“ im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
4. In den allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

- unterbaut wird, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA1“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA2“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA3“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA4“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den Mischgebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
5. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
  6. In den
    - a) allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig; die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen,
    - b) Mischgebieten sind Balkone im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig; eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Erker und die Herstellung von passivem Schallschutz ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig; die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen; im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Auskragungen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten,
    - c) allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
  7. In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen „WA1“, „WA3“, „WA4“ und in den Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA2“ sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.
  8. In den Baugebieten sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf maximal 40 vom Hundert der Dachfläche.
  9. Die Oberkante von Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
  10. In den Mischgebieten sind bei den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an den Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
  11. In den Mischgebieten sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
  12. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäuden durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  13. In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(C)“ bezeichneten Gebäuden für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
  14. In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(D)“ bezeichneten, zum südlichen Sportplatzring und zum Basselweg orientierten Gebäudeseiten die Fassadengestaltung mit hoch schallabsorbierenden Materialien vorzunehmen.
  15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
    - a) Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zwischen Sportplatzring und Stelling Steindamm umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg herzustellen und zu unterhalten.
    - b) Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen Sportplatzring und Borchertstraße und auf den Flurstücken 4887 und 4889 der Gemarkung Stellingen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Fahrwege herzustellen und zu unterhalten, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische

Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Stadtreinigung, die Flächen zu befahren.

- c) Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 2194 der Gemarkung Stellingen umfasst ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr zur Erschließung der Flurstücke 4754 und 4767 der Gemarkung Stellingen.

Geringfügige Abweichungen von den in Buchstaben a bis c festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

16. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mindestens 1 m betragen.
17. Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
18. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für die anzupflanzenden

Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.

19. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.
20. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
21. Für Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz des Trockenrasenbiotops) wird den als Parkanlage festgesetzten Flächen auf dem Flurstück 4894 das außerhalb des Bebauungsplan-gebiets liegende Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf zugeordnet.
22. In den Baugebieten sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 4. März 2024.

**Das Bezirksamt Eimsbüttel**

## **Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Stellingen 62**

### Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 62 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein urbanes Quartier mit vielfältigen Wohnnutzungen sowie ergänzenden Büronutzungen, Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadtteilhaus, Sportverein) so zu entwickeln, dass ein neues, identitätsstiftendes Stadtteilzentrum entsteht. Mit der Planung kann ein Beitrag zur Versorgung des Bezirks Eimsbüttel mit Wohnungen, Einzelhandelsflächen sowie Grün- und Platzflächen für Naherholung und Stadtteilaktivitäten geleistet werden. Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen und Arbeitsstätten in verkehrlich, insbesondere durch den ÖPNV hervorragend erschlossener Lage (bestehende Buslinien, zukünftige Schnellbahnhaltestelle der U5) und trägt damit dazu bei, die Kfz-Verkehre erheblich zu reduzieren, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Klima. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich reduziert die für die Versorgung der Bevölkerung erforderlichen Wege.

Die hohe städtebauliche Dichte, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden soll, führt dazu, dass dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, in besonderem Maße positiv entsprochen wird. Eine kompakte, flächensparende Bauweise, wie sie vorliegend ermöglicht werden soll, ist energie- und ressourcensparend und trägt dazu bei, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.

Mit dem Bebauungsplan sind insbesondere durch die zur Umsetzung der Planung erforderliche umfangreiche Flächeninanspruchnahme, die nicht weiter reduziert werden kann, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt wurden. Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind die offenen, unversiegelten ehemaligen Sportflächen, die sich als Kaltluftentstehungsgebiet positiv auf das Klima auswirken und eine weitgehend intakte Bodenfunktion aufweisen. Darüber hinaus tragen der Großbaumbestand in Form einer Baumallee um die ehemaligen Sportplätze und prägende Einzelbäume sowie strauch- und heckenartige Gehölzstrukturen zum Grünvolumen bei.

Ein Ausgleich für die Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion und den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Teilen, die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, Dachbegrünungen und Anpflanzgebote geschaffen. Die geplante Bebauung hält mittels Baugrenzen einen erforderlichen Abstand zum Straßenbaumbestand ein, der Kronen und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt. Hierdurch können rund zwei Drittel des Straßenbaumbestands erhalten werden. Die Baumalleen bleiben fast vollständig erhalten und können zusammen mit festgesetzten besonders erhaltenswerten Bäumen die Funktion als landschaftsbildprägendes Element aufrecht erhalten. Ergänzend wurden Erhaltungs-, Anpflanz- und Begrünungsgebote festgelegt. Um die in geringem Umfang verbleibenden

Defizite auszugleichen und für den nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Trocken- oder Halbtrockenrasen ein Ersatzbiotop entwickeln zu können, wird außerhalb des Plangebiets eine Ausgleichsfläche zugeordnet.

Eine Quantifizierung des Eingriffsumfangs nach den Maßstäben des Hamburger Bewertungsmodells (Staatsrätemodell) zeigt bei einem Vergleich von Bestand und Planung eine deutliche Absenkung des Wertes für Böden sowie eine geringe Absenkung für Pflanzen und Tiere. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt, dass insgesamt die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets nicht vollständig kompensiert werden können. Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen entsteht nach externem Ersatz des Trockenrasens kein Defizit. Beim Schutzgut Boden verbleibt rechnerisch ein Wertdefizit. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Stadtteil und ein Erfordernis für zusätzliche Maßnahmen ergeben sich hierdurch jedoch nicht, da der in funktionalem Zusammenhang und räumlicher Nähe aufgestellte Bebauungsplan Stellingen 61 in den beiden Bilanzierungsmaßstäben Tiere und Pflanzen sowie Boden deutlich größere Überschüsse aufweist. In der Abwägung wird der städtebaulich gewünschten Neuordnung des Plangebiets zur Entwicklung eines urbanen Quartiers ein höheres Gewicht eingeräumt, aus diesem Grund ist es vertretbar, wenn die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden können bzw. an anderem Ort außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der Ersatz für den Verlust des gesetzlich geschützten Trockenrasens kann auf geeigneten planexternen Flächen erfolgen. Die vorgesehenen Maßnahmen tragen den Belangen des Naturschutzes und des Artenschutzes hinreichend Rechnung. Sie sind zugleich sinnvoll und zumutbar.

Durch die Bebauung geht zwar ein lokales Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Die geplanten Begrünungen der unbebauten Flächen und die Anlage von öffentlichen Grünflächen sind jedoch geeignet, Aufwärmungseffekten entgegenzuwirken. Mit Umsetzung der Planinhalte ist daher davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima verbleiben und auch keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auftreten.

Das Schutzgut Wasser ist mittelbar durch die Zunahme der Bodenversiegelung betroffen. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugleichen, soll entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen möglichst weitgehend verdunstet und versickert werden. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen. Es ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel und Quellverkehre der Einzelhandels- und Wohnnutzungen auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre. Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der angrenzenden Nachbarschaft gewährleistet werden, sofern im Plangebiet an bestimmten Fassaden des Basselwegs und des südlichen Sportplatzrings Maßnahmen zur Reduzierung der Schallreflexionen getroffen werden. Im Plangebiet selbst kann der erforderliche Schallschutz einerseits durch städtebauliche Maßnahmen (Realisierung einer schallschützenden geschlossenen Bebauung entlang des südlichen Sportplatzrings) und andererseits an den Wohngebäuden durch Grundrissorientierung der schützenswerten Räume oder durch baulich-konstruktive Maßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen) sichergestellt werden.

Es ist aus städtebaulichen Gründen eine Bebauungsdichte vorgesehen, die in Teilen über die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen hinausgeht. Nach Prüfung, ergeben sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Auch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine Untersuchung der zu erwartenden Besonnungssituation hat ergeben, dass an dem üblicherweise verwendeten Beurteilungstichtag 21. März / 21. September (Tag- und Nachtgleiche) in allen Bereichen der Baugebiete durchweg positive Ergebnisse mit mehr als zwei Stunden Besonnung erreicht werden.

Auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen. Das aktuelle Stadtbild verändert sich erheblich durch die Bebauung, die Entwicklung eines urbanen Wohn- und Geschäftsquartiers fügt sich aber in den städtischen Siedlungsbereich der Umgebung ein. Die Planung entspricht damit den Darstellungen des Landschaftsprogramms.

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

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Weiterführende Hinweise zur Verkehrsabwicklung, zur Ausführung des Umweltberichts und zu einzelnen Festsetzungen sowie die Anregungen der Naturschutzverbände zu naturschutzfachlichen Belangen wurden in der Überarbeitung des Planwerks berücksichtigt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden 13 Stellungnahmen abgegeben. Zentrale Punkte der Einwendungen waren neben Stellungnahmen zu rein verfahrenstechnischen Fragen folgende:

Viele Stellungnahmen befassten sich mit dem städtebaulichen Konzept und dem Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt ein in einem Wettbewerbsverfahren prämiertes städtebauliches Konzept um. Im Wettbewerbsverfahren und zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde die Öffentlichkeit umfänglich beteiligt. Die hohe städtebauliche Dichte ist Ziel der Planung, um an diesem sehr gut erschlossenen Standort ein urbanes Quartier gestalten zu können.

In mehreren Stellungnahmen wurde gefordert, die Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung durch die Zufahrt zur Tiefgarage im WA2 zu prüfen. Die schalltechnische Untersuchung wurde daraufhin erweitert und die Festsetzung angepasst. Weitere Maßnahmen wurden nicht erforderlich.

Es wurde kritisiert, dass auf die Forderung eines Abrückens der nördlichen Zeilenbebauung im WA2 in Bezug auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung nicht eingegangen worden ist. Diese Forderung kann nicht nachvollzogen werden. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurden im Verlauf des Verfahrens die Baugrenzen um mehrere Meter nach Süden verschoben. Der Mindestabstand der geplanten Neubebauung befindet sich bei 8,70 m zur Flurstücksgrenze und 24,50 m zur Bestandsbebauung. Dies überschreitet deutlich die vorgegebenen Abstandsflächen nach Hamburgischer Bauordnung.

Es wurde besonders auf die Zunahme der Verkehre am Basselweg und die Einmündung der geplanten Borchertstraße (vormals Planstraße 1) in den Basselweg sowie die daraus folgenden negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung eingegangen. Die Neubauplanungen haben zwar Auswirkungen auf die Verkehrssituation am Basselweg, jedoch in keinem so erheblichen Maße, das eine Planänderung erforderlich machen würde. Die Einmündung der Borchertstraße (vormals Planstraße 1) ist bewusst gewählt worden, da an dieser Stelle nur wenige Bestandsbäume und Parkplätze entfallen müssen. Die Zunahme der Ziel- und Quellverkehre ist verträglich abwickelbar. Die durch zusätzliche Verkehre und durch Reflexionen

hervorgerufenen Lärmimmissionen an der Bestandsbebauung Basselweg, können durch eine hochabsorbierende Fassadengestaltung eines Teils der Neubauten vermindert werden.

In einer Stellungnahme wurde durch die Festsetzungen westlich der Verlängerung des westlichen Sportplatzrings (vormals Planstraße 2) die Einschränkung einer baulichen Entwicklung des dort ansässigen Sportvereins auf eigenem Grundstück geltend gemacht. Diese Bedenken können nicht geteilt werden, die Festsetzungen erlauben im Vergleich zu

dem bisher geltenden Planungsrecht eine deutlich größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks, auch sind die Belange des ruhenden Verkehrs hinreichend berücksichtigt.

In einer Stellungnahme wurde eine Verkehrszunahme im Dörpkamp befürchtet. Laut Verkehrsgutachten wird zwar eine Verkehrszunahme im Dörpkamp prognostiziert, jedoch in nicht erheblicher Höhe, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Im Dörpkamp soll weiterhin der Einrichtungsverkehr bestehen bleiben.

Vielfach wurden Bedenken vorgetragen, die nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sind und deshalb auch nicht innerhalb der verbindlichen Bebauungsplanung selbst gelöst werden können.

Anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegungen im Heilungsverfahren vom 02.09. bis 02.10.2020 sowie vom 07.12. bis 21.12.2020 gingen insgesamt vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Es wurde vorgebracht, dass sich ein Erdbienenvorkommen im Plangebiet befindet und dieser Aspekt in der Umweltprüfung nicht berücksichtigt worden sei. Die faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Begutachtung von 2013 wurde daraufhin im Oktober 2020 durch eine Potenzialabschätzung fortgeschrieben, die auch ein Vorkommen von Erdbienen untersucht. Das Vorkommen von Erdbienen ist aufgrund der Standortgegebenheiten grundsätzlich möglich, bei einer Ortsbegehung im Oktober 2020 wurden jedoch keine Wildbienen vorgefunden. Das vormals vorhandene Trockenrasenbiotop und damit ein potenzieller Lebensraum der Bienen, wurde bereits im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung umgesiedelt. Damit ist bereits dafür Sorge getragen, dass der Lebensraum bzw. die Population dieser Arten in Hamburg bzw. im gleichen Naturraum erhalten bleibt. Damit ist den Anforderungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG genüge getan.

Es wurden des Weiteren verschiedene Annahmen der verkehrstechnischen Untersuchung in Frage gestellt. In der Folge wurde die verkehrstechnische Untersuchung überprüft und in Teilen überarbeitet. Im Ergebnis können die Verkehre verträglich abgewickelt werden.

Ein ansässiger Sportverein machte geltend, dass die Belange des ruhenden Verkehrs im Bereich vor dem Vereinsgelände nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Durch die Öffentlichkeit wurden weitere Anregungen und Bedenken zur konkreten Erschließungsplanung vorgetragen, die jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sind und deshalb auch nicht innerhalb der verbindlichen Bebauungsplanung geregelt werden können.

Der Bebauungsplan hält weiterhin alle Straßenverkehrsflächen vor, die für eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre ausreichend dimensioniert sind, dies gilt auch für den ruhenden Verkehr. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird im nachgelagerten Verfahren durch die Trägerin der Straßenbaulast durchgeführt und ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Anlässlich der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurden auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung überprüft. Im Ergebnis fallen die Lärmimmissionen trotz einer geringfügigen rechnerischen Verkehrszunahme gleich oder geringfügig geringer aus, sodass keine Änderungen der Festsetzungen erforderlich wurden.

Gefordert wurde weiterhin, die Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich in Bau befindlichen Neubebauung vis-à-vis des Plangebiets zu überprüfen. Dem wurde gefolgt, dabei wurden zudem zwischenzeitlich vorliegende Daten zur städtischen Hintergrundbelastung der Luft berücksichtigt. Im Ergebnis unterschreiten die berechneten höchsten Immissionen nach wie vor die Immissionsgrenzwerte und erfüllen die Anforderungen an die Tagesmittelwerte von PM<sub>10</sub> sowie die Anforderungen an die Stundenmittelwerte von NO<sub>2</sub>.

Bedenken wurden von Anwohnern bezüglich möglicher Schallreflexionen geäußert. Die Auswirkungen durch Schallreflexionen sind in der schalltechnischen Untersuchung



hinreichend ermittelt und bewertet worden. Wo erforderlich, wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Schallreflexionen festgesetzt. Ergänzungen der Festsetzungen waren, nach Prüfung, nicht erforderlich.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurde angeregt, die Lage der geplanten Schnellbahnhaltstelle und ihrer Eingänge in der Planzeichnung zu kennzeichnen, dem wurde gefolgt.

### 3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit ca. 700 neuen Wohneinheiten sind am vorgesehenen Standort aufgrund der zentralen, integrierten Stadtlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung optimal. Die Schaffung von Wohnungen kann im Hinblick auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Hamburg und gemäß des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ einen positiven Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Die Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im städtischen Eigentum. Eine Realisierung hat bereits begonnen. Eine Standortalternative in diesem Flächenumfang und mit diesen Qualitäten ist zurzeit nicht gegeben. Eine Entwicklung auf bislang nicht versiegelten Flächen oder im Außenbereich, wie in der Landschaftsachse oder der Feldflur, entspricht nicht den Zielen des Bezirksamts zur verträglichen Innenentwicklung. Durch die Bebauung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in einem Maße beeinträchtigt, wie dies beispielsweise im Falle einer Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme des derzeitigen Außenbereichs mit oftmals ökologisch und freiraumplanerisch höherwertigen Flächen der Fall wäre. Die Umsetzung des Bebauungsplans an diesem zentralen Standort und mit der geplanten baulichen Dichte und Nutzungsmischung fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und trägt damit zum Klimaschutz bei.

Eine Verlagerung der beiden großflächigen Nutzungen ist bereits durchgeführt, so dass die Flächen keiner Nutzung mehr unterliegen. Die Inanspruchnahme solcher innerhalb des besiedelten Raums liegenden Flächen für die Nachverdichtung bietet den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt und effizienter ausgelastet werden kann. Eine vergleichbare bauliche Entwicklung auf außerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Offenlandflächen würde stärkere Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen, zudem kann das Planungsziel, das Zentrum Stellingen gemäß den Zielen des bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu stärken und weiter zu entwickeln, nicht an einem alternativen Standort verwirklicht werden.