

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3	Kampfmittelverdacht	6
3.2.4	Baumschutz	6
3.2.5	Artenschutz	6
3.2.6	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4	Angaben zum Bestand	7
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen	9
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	10
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	10
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	10
4.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (tabellarische Übersicht)	12
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	15
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen	15
4.2.1	Schutzgut Luft	15
4.2.2	Schutzgut Klima	16
4.2.3	Schutzgut Wasser	17
4.2.4	Schutzgut Boden	18
4.2.5	Schutzgut Landschaft-/ Stadtbild	20
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	20
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	23
4.3	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	24
4.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	24
4.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25

4.4	Zusätzliche Angaben .....	25
4.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	25
4.4.2	Überwachung (Monitoring) .....	26
4.4.3	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	26
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>27</b>
5.1	Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ .....	29
5.1.1	Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung .....	29
5.1.2	Festsetzungen der zulässigen Nutzungen .....	31
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	33
5.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	34
5.2	Mischgebiet .....	35
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung .....	38
5.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	39
5.3	Allgemeines Wohngebiet .....	39
5.3.1	Maß der baulichen Nutzung .....	40
5.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	40
5.4	Fläche für den Gemeinbedarf .....	41
5.4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	41
5.4.2	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche .....	41
5.5	Verkehrsflächen und Erschließung .....	42
5.5.1	Verkehrliche Auswirkungen .....	42
5.5.2	Öffentliche Verkehrsflächen .....	43
5.5.3	Private Stellplätze, Tiefgaragen und Parkhaus .....	46
5.5.4	Mit Gehrechten zu belastende Flächen .....	47
5.6	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen .....	48
5.7	Gestalterische Festsetzungen .....	48
5.8	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz .....	48
5.8.1	Lärmschutz .....	48
5.8.2	Klimaschutz .....	51
5.9	Wasser .....	51
5.9.1	Oberflächenentwässerung .....	51
5.10	Grünflächen .....	52
5.11	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	52
5.11.1	Baumschutz .....	52
5.11.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	52
5.11.3	Grundwasserschutz .....	54
5.11.4	Arten- und Biotopschutz .....	54
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>56</b>
8.1	Flächenangaben .....	56
8.2	Kostenangaben .....	56

## 1 Anlass der Planung

Das am Spitzbergenweg gelegene Nahversorgungszentrum mit der Bezeichnung „Meiendorfer Weg“ entspricht in seinem baulichen Zustand, seiner städtebaulichen Struktur und in Hinblick auf die Größe der Ladeneinheiten nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Es weist zahlreiche Leerstände auf. Im Rahmen eines Neubau-Vorhabens, das neben den derzeit bebauten Grundstücken auch die an der Ecke Spitzbergenweg/ Wildschwanbrook gelegene Parkplatz- und Grünfläche umfasst, soll durch einen Vorhabenträger ein attraktives Nahversorgungszentrum mit darüber liegenden Wohnungen errichtet werden. Der im Nahversorgungszentrum derzeit vorhandene Lebensmittelmarkt soll auf eine Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> vergrößert werden, um damit als Vollversorger eine Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum zu erfüllen. Kleinere Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote, die im Bestand zum Teil bereits vorhanden sind, sollen auch zukünftig das Angebot ergänzen und in das Vorhaben integriert werden.

Oberhalb der Einzelhandels- bzw. Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ist die Errichtung von zusätzlich ca. 130 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hiervon sollen mind. 30% öffentlich gefördert realisiert werden. Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage, der guten verkehrlichen Anbindung und der im Umfeld vorhandenen sozialen Infrastruktur als Wohnstandort gut geeignet. Damit wird mit dem Vorhaben auch ein Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Bezirk Wandsbek geleistet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 130 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens.

Das nordwestlich des Vorhabens und innerhalb des Nahversorgungszentrums gelegene Grundstück u.a. mit einem Lebensmittel-Discounter und das östlich des Nahversorgungszentrums gelegene Grundstück der Rogate-Kirche mit einer Kindertagesstätte sind Teil des Plangebiets, jedoch nicht Teil des Vorhabengebiets. Die Grundstücke wurden aus folgenden Gründen in das Plangebiet einbezogen:

Das Flurstück 4306 ist auf Grund der dort bestehenden Einzelhandelsnutzung Bestandteil des Nahversorgungszentrums, welches auch zukünftig als Einheit wahrnehmbar sein soll. Bebauung und Nutzung auf dem Flurstück 4306 sollen das Nahversorgungszentrum weiterhin funktional und baulich-räumlich ergänzen. Wie die im Vorhabengebiet in den Obergeschossen geplanten Wohnnutzungen ist auch die Unterbringung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Flurstücks 4306 städtebaulich sinnvoll. Das Flurstück ist daher Teil einer städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gesamtkonzeption für das Nahversorgungszentrum. Um die Umsetzung dieser Gesamtkonzeption zu ermöglichen, wurde das Flurstück 4306 in das Plangebiet einbezogen.

Durch die zukünftig innerhalb des Vorhabens bis zu fünfgeschossige Bebauung verändern sich die Sichtbarkeit der östlich benachbarten Rogate-Kirche und der städtebauliche Zusammenhang von Vorhaben- und Kirchengrundstück. Um die durch das Vorhaben reduzierte Sichtbarkeit der Rogate-Kirche abzumildern, soll auf dem Grundstück der Kirche planungsrechtlich ein Kirchturm ermöglicht werden. Auch sind Teile des bisherigen Kirchengrundstücks für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Durch den Bebauungsplan kann diese in der direkten Nachbarschaft zum Vorhaben, insbesondere der Anlieferung für den Einzelhandel, und unter Berücksichtigung bestehender Baumkulissen, städtebaulich geordnet werden. Für die Kirchengemeinde wird damit erstmalig die Möglichkeit einer Wohnbauentwicklung auf einem Teilgrundstück ermöglicht.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Regelungen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 5318, 5319, 5320, 3346, 2757, 3558, 4342, 4324, 3342, 3173, 5930 (teilweise), 770 (teilweise) und 5773 (teilweise).

Die Grundstücke der Rogate-Kirche (Flurstück 2633) und das Flurstück 4306 (u.a. durch einen Discounter genutzt) liegen außerhalb des Vorhabengebiets; sie werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als sogenannte „Arrondierungsflächen“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (vgl. Ziff. 1).

Neben der Verordnung und der Planzeichnung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Vorhaben wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (W 7/17) vom 09.11.2017 (Amtl. Anz. S. 1930) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 29. März 2014 (Amtl. Anz. S. 837) am 12. Mai 2014 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 9. November 2017 (Amtl. Anz. S. 1931) stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung der Wohnbaufläche umfasst dabei ein flächenmäßig sehr großes Gebiet. Das geplante Nahversorgungszentrum dient der Nahversorgung u.a. auch der Bewohner dieses Gebiets und steht somit nicht im Widerspruch zu der Zieldarstellung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (vgl. auch landesplanerische Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vom 08.05.2014). Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für das Plangebiet der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche, teils geschlossen, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt.

## 3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Rahlstedt 9 vom 1. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501) setzt den Bereich, in dem sich die Ladenzeile mit kleinteiligen Geschäftseinheiten befindet, als SOL – Sondergebiete Ladengebiet fest (Flurstücke 5318, tlw. 4306, 4342, 3558, 3346). Die Bereiche, die aktuell durch einen Lebensmittelmarkt und einen Discounter genutzt werden, sind überwiegend als Gewerbegebiete festgesetzt (Flurstücke tlw. 4306, 4324). Für die Sonder- und die Gewerbegebiete ist eine zwingend eingeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt. Festsetzungen zur Grundfläche oder Geschossfläche wurden nicht getroffen. Die maximale Traufhöhe ist für die Gewerbegebiete mit 4,5 m angegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in Form von Baukörperfestsetzungen mit einer Gebäudetiefe von 15 m bzw. 16 m definiert. Der bestehende Discounter und der Lebensmittelmarkt überschreiten diese Baugrenzen.

Das Grundstück der Rogate-Kirche (Flurstück 2633) ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ev.-luth. Kirchengemeinde Rahlstedt“ festgesetzt. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Grundstück südwestlich der Kirche ist als Sondergebiet Ladengebiet und Fläche für Stellplätze bzw. im südöstlichen Bereich als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz (Flurstück 5773) festgesetzt.

Die beiden öffentlichen Stichstraßen und die öffentliche Schleifenstraße sind mit einer festgesetzten Breite von 10 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Sondergebiete verlaufende Fußwege sind in einer Breite von 6 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; im nordöstlichen Bereich verläuft der realisierte Fußweg an anderer Stelle.

### 3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten der Hansestadt Hamburg sind zwei „Flächen“ vermerkt. Am Spitzbergenweg Nr. 32c (Flurstück 4342) befindet sich eine chemische Reinigung mit der Nummer 7644-105/00. An dem Standort wurden in der Vergangenheit Schadstoffe festgestellt, die gemäß der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) in ausreichendem Maße entfernt wurden. Eine geringe Restbelastung (keine Gefährdung nach dem BBodSchG, ggf. Entsorgungsmehrkosten) ist im Boden verblieben.

Am Spitzbergenweg Nr. 30 (Flurstück Nr. 4324) befand sich in der Vergangenheit eine Tankstelle mit der Nummer 7644-114/00. Der Standort ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt überbaut worden. Der ehemals bestehende Altlastenverdacht wird als erledigt eingestuft.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Für das Plangebiet besteht ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht. Bei Bauaktivitäten ist sicherzustellen, dass die für die Kampfmittelräumung zuständige Stelle verdächtige Bereiche zuvor prüft.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.2.5 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) zu beachten.

### **3.2.6 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130 wurde am 28.11.2017 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom XX.XX.2018, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 130 ist.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**

Im Januar 2014 wurden von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau Leitlinien für den Einzelhandel beschlossen. Ausgehend vom Hamburger Zentrenkonzept, das auf die möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bei einer Konzentration der Versorgungseinrichtungen abzielt, beinhalten die Leitlinien eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt werden.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### *3.3.2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG*

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls angefertigte Expertise (vgl. Ziff. 4.1) kommt in der Gesamtschau zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, lokal auf den Bereich des Vorhabengebiets in Verbindung mit den in der westlichen und südlichen Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen begrenzt und weitgehend nicht erheblich nachteilig sind. Im Bereich des Lärms bestand zu Beginn des Verfahrens der Verdacht, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können.

#### *3.3.2.2 Artenschutz*

Im Juli 2016 wurde für das Plangebiet eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung vorgenommen.

### 3.3.2.3 *Landschaftsplanerischer Fachbeitrag*

Im September 2017 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der in die Umweltprüfung integriert wurde.

### 3.3.2.4 *Baumgutachten*

Im Juni 2014 und Oktober 2015 wurde der im Plangebiet vorhandene Baumbestand erfasst und bewertet. Im April 2016 wurde eine baumgutachterliche Expertise zum Baumbestand am nördlichen und nordöstlichen Rand des Vorhabengebiets erstellt.

### 3.3.2.5 *Bodengutachten*

Im August 2016 wurde für die Flächen des geplanten Neubausvorhabens eine orientierende Gefährdungsabschätzung in Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund durchgeführt.

### 3.3.2.6 *Einzelhandelsgutachten*

Im April 2016 wurde eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erstellt, um die Tragfähigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs, seine Verträglichkeit mit vorhandenen benachbarten Einzelhandelsstandorten sowie die Zielkonformität mit den „Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze der Freien und Hansestadt Hamburg 2014“ zu prüfen.

### 3.3.2.7 *Entwässerungskonzept*

Für das Vorhabengebiet wurde im Mai 2017 ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

### 3.3.2.8 *Schalltechnische Untersuchung*

Für die Ermittlung, ob und unter welchen Bedingungen die Errichtung von Wohnbebauung sowie von Einzelhandel möglich ist, wurden im Januar 2017 die schalltechnischen Auswirkungen durch Geräuscheinwirkungen von Verkehr sowie die zu erwartenden Emissionen des Vorhabens ermittelt und bewertet.

### 3.3.2.9 *Verkehrstechnische Stellungnahme*

Im Mai 2016 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme zur Bewertung der Abwickelbarkeit der durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre erstellt.

## 3.4 **Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rahlstedt im Bezirk Wandsbek, nördlich der Meiendorfer Straße. Es umfasst das Nahversorgungszentrum am Spitzbergenweg, das im Zentrensystem des Flächennutzungsplans mit „Meiendorfer Weg“ bezeichnet wird, sowie das Grundstück der Rogate-Kirche an der Straße Wildschwanbrook.

Das Nahversorgungszentrum „Meiendorfer Weg“ aus den 1970er und 1980er Jahren umfasst innerhalb des Vorhabengebiets einen Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei in der Vorkassenzone (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eine weitere Bäckerei, eine Apotheke, einen Imbiss, einen Friseur, ein Zeitschriften- und Schreibwarengeschäft, eine Schankwirtschaft und mehrere leerstehende Ladenlokale. Außerhalb des Vorhabengebiets liegen auf dem Flurstück 4306 ein Lebensmitteldiscounter (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eine Schankwirtschaft, ein Schlüsseldienst und ein leerstehendes Ladenlokal (ehem. Wettbüro). Die Gebäude orientieren sich teils zum Spitzbergenweg, teils zu einer Fußgängerpassage im Zentrum der Fläche, teils zu vom Spitzbergenweg ausgehenden Stichstraßen. Das Nahversorgungszentrum entspricht in Bezug auf die städtebau-

liche Struktur und die Ausstattung insbesondere der Verkaufsflächengrößen nicht den heutigen Anforderungen. Das Nahversorgungszentrum wird von Leerstand geprägt, insbesondere seitdem im Jahr 2012 ein Drogeriemarkt schloss und im Jahr 2013 ein Lebensmitteldiscounter in das benachbarte Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße umzog.

Auf dem Grundstück der Rogate-Kirche befinden sich das Kirchengebäude mit Gemeinderäumen und zugehörigen Wohnnutzungen sowie eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend eingeschossig bebaut. Nur die beiden nachträglich errichteten Kopfbauten beiderseits der Fußgängerpassage weisen zwei Geschosse auf.

Das Plangebiet wird durch die Straßen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook erschlossen. Eine Schleifenstraße um die Flurstücke 3342, 3173 und 5773 verbindet beide Straßen. Diese dient der Erschließung des Grundstücks der Rogate-Kirche, führt zum Kundenparkplatz des Vollsortimenters und wird derzeit von Linienbussen des HVV als Wendeschleife und Wartebereich (sog. Überliegerplatz) genutzt. Vom Spitzbergenweg gehen zwei im Plangebiet liegende Stichstraßen aus, welche als Zufahrten für Stellplatzanlagen, durch den Anlieferverkehr, zur Ver- und Entsorgung des Nahversorgungszentrums und zum Parken am Fahrbahnrand genutzt werden. Ein öffentlicher Fußweg erschließt die Ladenzeile und führt in die östlich gelegene Parkanlage; er stellt das südwestliche Ende einer bedeutenden bis nach Volksdorf reichenden Fußwegverbindung dar.

In den Stichstraßen und dem Fußweg zwischen den Ladenzeilen befinden sich Schmutz- und Regenwassersiele. Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilernetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilernetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur öffentlichen Versorgung. Im Bereich des Grundstücks Spitzbergenweg Nr. 32-32f (Flurstück 4342) befindet sich die Netzstation 819 der Stromnetz Hamburg GmbH, die aus versorgungstechnischen Gründen auch zukünftig benötigt wird. Im Bereich des Grundstücks Nr. 36c (Flurstück 4306) liegt eine Fernwärme-Übergabestation der RWE.

Am Wildschwanbrook befindet sich eine Bushaltestelle, die von der Metrobuslinie 24 und der Buslinie 275 bedient wird. Öffentliche Parkstände befinden sich entlang des Spitzbergenwegs. Private Stellplätze befinden sich vor dem Lebensmitteldiscounter, vor und hinter dem Lebensmittelvollsortimeter sowie innerhalb der Schleifenstraße auf den Flurstücken 3173 und 3342. Im Bestand sind dem bestehenden Lebensmittelvollsortimeter ca. 50 private Stellplätze zugeordnet. Weitere 16 nicht für Kunden gedachte private Stellplätze befinden sich im rückwärtigen Bereich des Marktes und nördlich der zukünftig entfallenden Stichstraße. An der Stichstraße vom Wildschwanbrook besteht ein privater, nicht für Einzelhandelskunden gedachter Parkplatz mit 17 Stellplätzen.

Das Plangebiet ist insgesamt stark versiegelt. An den Grundstücksgrenzen bestehen Baum- und Gebüschbestände, die zum Teil hoch aufgewachsen sind. Die als Kundenparkplatz genutzten Flurstücke 3342 und 3173 sind von Straßenbild prägendem Baum- und Strauchbestand gefasst. Entlang der Straßen stehen in unregelmäßigen Abständen straßenbegleitende Einzelbäume. Das im bestehenden Bebauungsplan Rahlstedt 9 als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Flurstück 5773 ist derzeit als Rasenfläche angelegt. Auf dem nordöstlichen Bereich des Grundstücks der Rogate-Kirche befindet sich sehr hoher und dichter Baumbestand, der das Stadtbild über das Plangebiet hinaus prägt.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die städtebauliche Struktur ist heterogen: Südwestlich des Spitzbergenwegs prägen freistehende Häuser, überwiegend Einfamilienhäuser, in ein- bis zweigeschossiger Bauweise das Straßenbild. Im Norden des Plangebiets bestimmen großmaßstäbliche, bis zu fünfzehngeschossige Zeilenbauten der Siedlung am Finnmarkring das Stadtbild. Im Südosten jenseits des Wildschwanbrook besteht eine viergeschossige Altenwohnanlage. Nordwestlich angrenzend an das Grundstück des im Plange-

biet liegenden Lebensmitteldiscounters befindet sich eine weitere Kindertagesstätte. Östlich des Plangebiets schließt sich eine Parkanlage mit einem Kinderspielplatz an. Dieser richtet sich in seiner Ausstattung auch an ältere Kinder. An den Grünzug schließt im Osten die Grundschule Wildschwanbrook an.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeits-Vorprüfung für das Vorhaben ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Nach § 74 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) ist das UVPG in der bis zum 16. Mai 2017 geltenden Fassung weiter anzuwenden, da das Verfahren vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Nachfolgend wird daher immer auf das UVPG in der bis zum 16. Mai 2017 geltenden Fassung Bezug genommen.

Nach Nr. 18.6 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist hier eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Es handelt sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) (Nr. 18.6), für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.8).

Der entscheidende Prüfwert für dieses Vorhaben ist nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.6.1 wie folgt definiert: ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr.

Mit dem vorliegenden Vorhaben wird für den Einzelhandel eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt etwa 5.500 m<sup>2</sup> neu realisiert werden. Hinzu kommt die bestehende Bruttogeschossfläche des vorhandenen Lebensmittelmarkts (Discounter) mit etwa 1.040 m<sup>2</sup> (inkl. Nebenflächen).

In der Gesamtbetrachtung steht dem Einzelhandel somit eine BGF von etwa 6.540 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für das Vorhaben wird abweichend von den Kriterien in 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG nicht in einem bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Es trifft Nr. 18.8 zu, wonach der Bebauungsplan in sonstigen Gebieten aufgestellt wird.

Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind gem. § 3c UVPG in Anlage 2 zum UVPG aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten.

Die hierfür angefertigte Expertise kommt in der Gesamtschau zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, lokal auf den Bereich des Vorhabengebiets in Verbindung mit den in der westlichen und südlichen Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen begrenzt und weitgehend nicht erheblich nachteilig sind. Im Bereich des Lärms bestand zu Beginn des Verfahrens die Mutmaßung, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, sodass von einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgegangen wurde. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher als Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Das heute überwiegend eingeschossige Nahversorgungszentrum am Spitzbergenweg soll durch mehrgeschossige Neubauten ersetzt werden. In Anspruch genommen wird neben den derzeit bebauten Grundstücken auch die an der Ecke Spitzbergenweg/ Wildschwanbrook gelegene Parkplatz- und Grünfläche. Der im Nahversorgungszentrum derzeit vorhandene Lebensmittelmarkt soll auf eine Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Kleinere Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote, die im Bestand z.T. bereits vorhanden sind, sollen das Angebot ergänzen. Das neue Zentrum soll durch den Bau von 130 Wohnungen in den Obergeschossen ergänzt werden. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage, der bestehenden verkehrlichen Anbindung und des im direkten Umfeld gelegenen Angebots an sozialer Infrastruktur auch als Wohnstandort an. Durch den Bebauungsplan Rahlstedt 130 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das beschriebene Vorhaben zu ermöglichen.

In das Plangebiet wurden der nordwestlich benachbarte Lebensmitteldiscounter und das östlich gelegene Grundstück der Rogate-Kirche mit einer Kindertagesstätte aufgenommen, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung, teilweise für Wohnungsbau, zu schaffen; diese Flächen sind nicht Teil des Vorhabengebiets.

Vorhandene Straßenverkehrsflächen werden teilweise in das Vorhaben miteinbezogen; im Randbereich des Spitzbergenwegs werden Straßenverkehrsflächen erweitert. Die verkehrliche Anbindung der den Wohnungen dienenden Stellplätze (Tiefgarage) erfolgt über die nordwestliche Stichstraße. Die verkehrliche Anbindung der Stellplätze für die Einzelhandelskunden (Parkgarage) erfolgt über eine Zufahrt vom Spitzbergenweg und einer Ausfahrt zur Stichstraße am Wildschwanbrook.

#### **4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet umfasst eine rund 2,7 ha große Fläche zwischen Spitzbergenweg, Wildschwanbrook und dem zwischen den Straßen Wildschwanbrook und Nordlandweg verlaufenden Grünzug.

Der Bebauungsplan setzt Vorhaben-, Misch- und Wohngebiete sowie Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die zulässigen Nutzungen sind auf die funktionellen Bedürfnisse eines Nahversorgungszentrums zugeschnitten, entsprechend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu maximalen Verkaufsflächengrößen und Einschränkungen der zulässigen Sortimente.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das allgemeine Wohngebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf 0,4, für das Mischgebiet 0,7 und für das Vorhabengebiet 1,0. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin mit maximalen absoluten Gebäudehöhen festgesetzt, die eine bis zu fünfgeschossige Bebauung ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden der Spitzbergenweg und der Wildschwanbrook mit jeweils einer Stichstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zuwegungen in den öffentlichen Grünzug werden als Parkanlage festgesetzt. Ein auf dem Vorhabengebiet geplanter Platz wird als Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belegen ist, festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Schutz des bestehenden Grundwasserspiegels.

#### **4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Mit der Planung werden bereits heute überwiegend baulich genutzte sowie versiegelte Flächen überplant und es wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Die Planungen dienen der Innenentwicklung und entsprechen den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Im derzeitigen Bestand sind rund 2.200 m<sup>2</sup> des rund 11.500 m<sup>2</sup> großen Vorhabengebiets unversiegelt. Dabei handelt es sich um die Rasenfläche im Südosten des Gebiets, um begrünte Randbereiche entlang der Parkplatzanlage und der Gebäude sowie um Bauminseln. Das Vorhabengebiet ist im derzeit geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 9 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiete“, Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund des Verzichts einer festgesetzten Grundflächenzahl und den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962, die für den bestehenden Bebauungsplan anzuwenden ist, ist in den Bereichen des Sonder- und Gewerbegebiets bereits eine Vollversiegelung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gleiches gilt für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Planungsrechtlich wird gegenüber dem derzeit geltenden Planrecht (Bebauungsplan Rahlstedt 9) eine vergleichbare bzw. geringfügig reduzierte Versiegelung ermöglicht.

Mit der geplanten Neubebauung wird die Fläche des Vorhabengebiets nahezu vollständig bzw. unterbaut. Gleichzeitig ist mit der Neubebauung innerhalb des Vorhabengebiets eine intensive Dachbegrünung auf rund 1.900 m<sup>2</sup> Fläche und eine extensive Dachbegrünung auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Dachfläche (abzüglich der erforderlichen Flächen für technische Anlagen) vorgesehen. Die Flächengröße der begrünten Dachflächen übertrifft den Anteil der heute unversiegelten (planungsrechtlich aber versiegelbaren) Flächen im Vorhabengebiet.

Gleiches gilt für die zukünftig als Mischgebiete vorgesehen Flächen am Spitzbergenweg. Auch hier lässt das geltende Planrecht des Bebauungsplans Rahlstedt 9 eine Vollversiegelung zu. Zukünftig wird mit einer GRZ von 0,7 und Vorgaben zur Dachbegrünung ein höherer Anteil unversiegelter bzw. begrünter Flächen vorgegeben.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und des allgemeinen Wohngebiets ist im derzeit geltenden Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Auch hier lässt die für diesen Bebauungsplan anzuwendende BauNVO 1962 eine darüber hinausgehende Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze zu. Die vorgesehene Festsetzung einer GRZ von 0,4 und die Vorgaben des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) lassen im Vergleich dazu nur eine geringere Versiegelung zu.

Nordöstlich des zukünftigen Mischgebiets wird ein Bereich als Parkanlage festgesetzt. Dieser Teilbereich ist im derzeit geltenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und lässt damit eine Vollversiegelung zu.

Insgesamt betrachtet lassen die vorgesehenen Festsetzungen geringere Versiegelungsmöglichkeiten als das derzeit bestehende Planrecht zu.

#### 4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (tabellarische Übersicht)

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und wie diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wurden:

Schutzgut/ Thema	Fachgesetz/ Fachplanung	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung
<b>Luft/Klima</b>	Bundes- Immissions- schutzgesetz, inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Festsetzung Parkanlage Festsetzungen zu Dachbegrünung bzw. Begrünung der Sockelzone Festsetzung zur Fassadenbegrünung Begrenzung der Versiegelung (GRZ), Baugrenzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf
	39. BImSchV, Verordnung über Luftqualitäts- standards und Emissions- höchstmengen Hamburger Leitfaden Luftschadstoffe in der Bauleit- planung 2011	Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen	Überprüfung der Auswirkungen
	Hamburgisches Klimaschutz- gesetz (HmbKliSchG)	Nutzung erneuerbarer Energien	Festsetzung Solaranlagen
<b>Wasser</b>	Wasser- haushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen	Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und der Sockelzone Festsetzung zur Fassadenbegrünung Begrenzung der Versiegelung (GRZ)

<b>Schutzgut/ Thema</b>	<b>Fachgesetz/ Fachplanung</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Boden</b>	Bundes- Bodenschutz- gesetz (BBodSchG)	Ziele sind: der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.	Überprüfung der Auswirkungen Festsetzung der Parkanlage Begrenzung der Versiegelung (GRZ) Nachverdichtung und Innenentwicklung Festsetzung Ausschluss von Drainagen
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.	Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung GRZ und Baugrenzen
	Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)	Schutz der Bodenfunktionen (§1 (3))	Festsetzungen zu Begrünung von Dächern und der Sockelzone Fassadenbegrünung
<b>Landschaft / Stadtbild</b>	Landschafts- programm Hamburg	Sicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen und der typischen landwirtschaftlichen Kulturlandschaftsbilder und wertvoller Einzelelemente	Erhalt von Bäumen in der Parkanlage Fassadenbegrünung Festsetzung Ersatzpflanzungen
<b>Tiere und Pflanzen einschließ- lich der bio- logischen Vielfalt und</b>	Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu	Festsetzungen zu Begrünung von Dächern und der Sockelzone, Festsetzung zur Fassadenbegrünung Festsetzung der Parkanlage Begrenzung des bebauten

<b>Schutzgut/ Thema</b>	<b>Fachgesetz/ Fachplanung</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>der artenschutzrechtlichen Belange</b>		<p>schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>	<p>Bereichs bzw. der Versiegelung (GRZ)</p> <p>Festsetzung Ersatzpflanzungen</p>
		Artenschutz	Überprüfung der Auswirkungen
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Wissenschaftliche Erforschung sowie der Schutz und die Erhaltung der Kulturdenkmäler (auch archäologischer Gegenstände)	Überprüfung der Auswirkungen
<b>Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).	<p>Festsetzungen zur Begrünung der Sockelzone</p> <p>Festsetzung zur Fassadenbegrünung</p> <p>Begrenzung der Versiegelung (GRZ)</p>
	Bundes-Immissionschutzgesetz, inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	
	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (16. BImSchV)	Verkehrslärmschutz	Festsetzungen zum Lärmschutz vor Verkehrslärm

#### 4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, es liegen keine Kenntnislücken vor. Für den Umweltbericht wurde auf nachfolgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG (claussen-seggelke stadtplaner, September 2014)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Rahlstedt 130 (Dipl. Ing. D. Matzen, September 2017)
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung Bebauungsplan Rahlstedt 130 (Dipl. Biol. K. Lutz, Juli 2016)
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme (Gartenbau-Ing. U. Thomsen, Juni 2014)
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme (Gartenbau-Ing. U. Thomsen, Oktober 2015)
- Baumgutachterliche Kurzstellungnahme (Gartenbau-Ing. U. Thomsen, April 2016)
- Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulabor Dr. F. Krause, 22. August 2016).
- Schalltechnische Prognose (Masuch + Olbrisch, 30. Januar 2017)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Masuch + Olbrisch, 04. Mai 2016)

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

erläutert.

##### 4.2.1 Schutzgut Luft

###### 4.2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Das im Bestand bereits großflächig versiegelte Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebiets und weist die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse (Stadtklima) auf. Durch die Gebäudemassen ergibt sich eine erhöhte Wärmeabstrahlung mit erhöhten Oberflächen- und Lufttemperaturen sowie Winddüsenbildung. Trockene Luftverhältnisse führen zu thermisch bedingten Luftaufstieg und Luftverwirbelungen mit erhöhter Staub- und Partikelbelastung. Die im Plangebiet befindlichen Gehölze tragen durch Funktionen wie verschattungsbedingte Reduzierung von Aufheizungseffekten, Luftfilterung bezogen auf Staub und gasförmige Luftschadstoffe sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zur Verbesserung und Stabilisierung der Lufthygiene bei. Baumbestand ist innerhalb der Straßen, der Sammelstellplatzanlage und auf Grundstücksteilen der Kirche vorhanden.

###### 4.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan verursacht keine Verschlechterungen der lufthygienischen Situation. Eine teilweise Überbauung der Rasenfläche nördlich der Straße Wildschwanbrook ist aufgrund der Flächenrelation von untergeordneter Bedeutung.

Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird langfristig nicht beeinträchtigt. Die Bilanz des Grünvolumens wird durch die vorgesehenen Neuanpflanzungen und Dachbegrünungen auf den Neubauten restabliert.

#### 4.2.1.3 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Durch die Neuanspflanzung von Gehölzen innerhalb der öffentlichen und privaten Fußgängerbereiche und auf den begehbaren Dachflächen und durch Fassadenbegrünung wird der Verlust vorhandenen Grünvolumens weitgehend ersetzt und Verschattungs- und Filterfunktionen werden weitgehend wiederhergestellt. Aufheizungseffekte der heute nicht begrünten Dachflächen werden zukünftig durch extensive und intensive Dachbegrünungen reduziert.

### 4.2.2 **Schutzgut Klima**

#### 4.2.2.1 *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden*

Das Klima wirkt als Umweltfaktor auf Menschen, Tiere und Pflanzen sowie auf die abiotischen Naturgüter ein. Schutzgutbezogenes Ziel ist es, seine Ausgleichswirkungen durch den Schutz bioklimatisch bedeutsamer Flächen zu sichern.

Im Rahmen der „Stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg“ werden in der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ (12.2011) der Siedlungsraum und die Rasenfläche erfasst. Der Siedlungsraum ist in die Kategorie Belastungsbereich „mäßig bis hohe bioklimatische Belastung“ eingestuft. U.a. wird die Möglichkeit der Verbesserung im Bestand durch Dach- und Fassadenbegrünungen thematisiert. Die kleine Rasenfläche ist als „Ausgleichsraum mit mittlerer bis hoher klimaökologischer Bedeutung“ erfasst.

Das örtliche Klima wird durch die Klimafaktoren Landschaftsform, Landnutzungs- und Oberflächenstrukturen sowie deren Auswirkungen auf die Klimatelemente (Wind, Temperaturen, u.a.) bestimmt. Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Jahrestemperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 670 – 690 mm angegeben. Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet und Umgebung sind urbaner Prägung. Die versiegelten Flächen im Plangebiet tragen nicht zur Kaltluftentstehung bei. Die vorherrschend westliche Windrichtung prägt die kleinräumigen Windverhältnisse. Die Verschattungssituation ist nicht von Bedeutung.

Der Baumbestand und die Rasenfläche tragen zur Luftfilterung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Verschattung und Durchlüftung ausgleichend bei. Abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen prägen den wesentlichen Teil des Gebiets.

#### 4.2.2.2 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Mit der Zunahme versiegelter, abstrahlungsintensiver Baumasse geht zeitgleich die Entwicklung vegetationsgeprägter Freiflächen auf den Dächern einher. Auf den ebenerdigen Plätzen werden Bäume angepflanzt und an geeigneten Fassadenbereichen erfolgt eine Fassadenbegrünung. Es sind daher keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen zu erwarten.

#### 4.2.2.3 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Es werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des Grünvolumens in Form von Anpflanzgeboten für Bäume, für die Begrünung von Dachflächen sowie von geeigneten Fassadenbereichen getroffen. Insbesondere die großflächige intensive und extensive Begrünung von Dachflächen trägt zu einer Kleinklimastabilisierung bei.

### 4.2.3 Schutzgut Wasser

#### 4.2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Der mittlere Flurabstand des gespannten oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters liegt bei rd. 3,50 – 7,00 m unter Geländeoberkante (GOK) an und unterliegt aber auch niederschlagsabhängigen Schwankungen. Es handelt sich um aufgestautes Sicker- bzw. Schichtenwasser in den Grundmoränenablagerungen.

Nach Auswertung der vorliegenden Bohrprofile sind die anstehenden Böden aufgrund dicht unter der Geländeoberkante anliegender Geschiebemergel/ -lehmschichten für eine Versickerung nur eingeschränkt geeignet.

Das Plangebiet wird von einer ost-west verlaufenden Wasserscheide geteilt. Das Regenwasser in der Straße Spitzbergenweg führt Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den nordwestlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Deepenhornteich. Ab der südlichen Stichstraße mit Kehre entwässert das Areal über das Regensiel im Spitzbergenweg in das Regensiel in der Meendorfer Straße und von dort weiter über das Regensiel im Hofstückenweg in den Stellmoorer Quellfluss.

Wasserschutzgebiete gem. § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) sind nicht betroffen.

#### 4.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung keine darüber hinaus gehende Versiegelung zu.

Bezogen auf den derzeit vorhandenen Bestand wird sich durch die Bebauung der Flächen die Bilanz auf die Regenwasserinfiltration zur Speisung des Grund-/ Stauwassers graduell reduzieren und sich der Oberflächenabfluss erhöhen. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und der baulichen Dichte ist eine dezentrale Versickerung nicht möglich. Die begrünten Dachflächen tragen aber zu einer Abflussverzögerung und einer Vorreinigung zur Entlastung der Vorfluter bei.

Es erfolgt kein direkter Eingriff in Oberflächengewässer. Gleichwohl ist über die Regensiel-Zuleitungen eine potentielle Zunahme und Verunreinigung insbesondere durch Ableitungen von Verkehrsflächen möglich.

#### 4.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen dürfen nicht versiegelt werden und gewährleisten über offene Bodenstrukturen ein Minimum an dezentraler Versickerung von Oberflächenwasser.

Die Festsetzung der GRZ von 0,7 im Mischgebiet und 0,4 für das allgemeine Wohngebiet sowie die Fläche für den Gemeinbedarf stellen im Zusammenhang mit § 19 BauNVO sicher, dass mindestens 20% bzw. 40% der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf wird der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planrecht (GRZ 0,5) reduziert.

Die begrünten Dachflächen tragen nachhaltig zur Niederschlagswasserrückhaltung bei. Durch die Speicherfähigkeit des Vegetationssubstrats und den Rauigkeitswert des Begrünungsaufbaus wird der Oberflächenabfluss verzögert und damit die Stoßbelastung der Regensiele und der Vorfluten entschärft.

Zur Vermeidung von Grundwasser-/ Stauwasserbeeinträchtigungen werden Drainagen oder sonstige technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung führen können, als unzulässig festgesetzt.

#### 4.2.4 Schutzgut Boden

##### 4.2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist seit langem durch das Nahversorgungszentrum bebaut. Aktuell sind offene Rohbodenstrukturen auf einem Grünflächenstreifen entlang der Straße Wildschwanbrook sowie im Bereich der Außenanlagen der Rogate-Kirche vorhanden. Im Bereich der versiegelten Flächen ist der Unterbau durch Auffüllungsmaterialien verändert.

Die Flächennutzungen sind im Plangebiet im Bestand wie folgt verteilt:

- Einzelhandel/ Nahversorgung rd. 11.900 m<sup>2</sup>
- Rogate-Kirche (inkl. Kita und Freiflächen) rd. 5.300 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen rd. 7.600 m<sup>2</sup>
- Freiflächen (Rasenfläche, Parkanlage) rd. 2.300 m<sup>2</sup>

Die Geländehöhen liegen im Mittel im Süden auf 44,30 m ü. NHN und fallen nach Norden auf im Mittel 42,00 m ü. NHN um rd. 2,00 m ab.

#### Geologie, Boden

Im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden im Sommer 2016 14 Rammkernsondierungen bis maximal 8,0 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Unterhalb unterschiedlicher Oberflächenbefestigungen befinden sich in Tiefen von bis zu 1,90 m anthropogene Auffüllungen aus mineralischen Böden (Sand, Schluff) mit wechselnden Anteilen an Bauschutt, örtlich auch Schlacken oder Steine. Bis in Tiefen von 4,80 m unter GOK reichen schluffige Mittel- und Feinsande. Die Sande sind erdfeucht und mitteldicht bis dicht gelagert. Unterhalb der Sande stehen Geschiebelehm und Geschiebemergel bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 8,0 m an. Der Geschiebelehm ist steifplastisch bis halbfest und erdfeucht bis überwiegend wassergesättigt.

#### Bodenfunktion

Die Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazitäten gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sind in dem Maße der großflächigen Versiegelung sowie der baulichen und nutzungsgeprägten Bebauung weitgehend gestört. Aufgrund der massiven anthropogenen Überformung und Nutzung sind die Böden als naturfern anzusprechen. Die Versiegelung des Bodens mit Gebäuden, Straßen und Stellplatzanlagen bezogen auf das gesamte Plangebiet beläuft sich im Bestand auf ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anteil von ca. 70 - 80% der Gesamtfläche.

Die wenigen vegetationsgeprägten Freiflächen im Bereich der Rogate-Kirche, der Grünfläche am Wildschwanbrook sowie der Gehölzflächen und Baumstandorte weisen, trotz teilweiser Wallaufhöhung südlich der Sammelstellplatzanlage, intakte Bodenfunktionen auf.

#### Altlasten

Im Altlastenkataster sind zwei Flächen geführt, die nach Prüfung keine Planrelevanz besitzen. Für die Fläche Nr. 76-105/00 am Spitzbergenweg 32c, eine ehemalige chemische Reinigung, ist die Sanierung bereits erfolgt. Erdarbeiten in diesem Bereich sind weiterhin gutachterlich zu begleiten.

Für den Bereich des ehemaligen, sanierten Tankstellengrundstücks mit der Nr. 7644-114/00 auf den Flurstücken 3173 und 4324 wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen.

Die im Rahmen der „orientierenden Gefährdungsabschätzung“ zusammengestellten Bodenmischproben wurden im Hinblick auf Schadstoffgehalte nach Maßgabe der einschlägigen Regel- und Tabellenwerke analysiert. Die Bewertung hinsichtlich des Wirkungspfad Boden – Mensch ergeben keine Gefährdung, die Prüfwerte für die empfindlichste Nutzung Kinderspielflächen werden eingehalten. Die Bewertung der festgestellten Schadstoffe hinsichtlich des Gefährdungspfad Boden – Grundwasser ergibt die Einhaltung der jeweiligen Prüfwerte der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser. Hinsichtlich der Verwertung/ Entsorgung von Bodenaushub halten, mit Ausnahme einer Bodenmischprobe in der Kategorie Z2, alle anderen Mischproben die Zuordnungswerte Z0 und Z1 der LAGA-Richtlinie 2004 ein.

#### 4.2.4.2 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

##### Bodenfunktion

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird der Grad der Bodenversiegelungen nicht wesentlich erhöht. Bereits heute sind ca. 70% - 80% des Plangebiets tatsächlich vollständig überbaut und versiegelt. Mit der vorliegenden Planung werden Teilbereiche des Plangebiets zukünftig nahezu komplett über- bzw. unterbaut. Nach Herrichtung der Intensiv- und Extensivdachbegrünungen und entsprechenden Bodenrevitalisierungsmaßnahmen mit Bodensubstrat werden hier die Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt. Es verbleiben in der Flächenbilanz keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

Mit dem Einbezug der heutigen Rasenfläche (Flurstück 5773) in das Vorhaben kann der nördliche Abschnitt dieser Fläche zum Teil überbaut werden, die Versiegelung nimmt entsprechend zu. Nach geltendem Planrecht ist die Rasenfläche als öffentliche Parkplatzfläche (Straßenverkehrsfläche) festgesetzt und konnte somit bereits vorher potentiell vollständig versiegelt werden. Insofern ist formal mit der aktuellen Überplanung der Fläche kein Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden. Nach geltendem Baurecht (Bebauungsplan Rahlstedt 9) ist eine weitergehende Bebauung der Flächen bereits zulässig. Eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung inklusive der Bilanzierung nach dem sog. Staatsrätemodel ist somit nicht erforderlich.

#### 4.2.4.3 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

##### Altlasten

Nicht betroffen.

##### Bodenfunktion

Mit der Herrichtung begrünter Dachflächen, auf den höhergeschossigen Gebäuden als Extensivdachbegrünungen mit einem Flächenanteil von rd. 1.000 m<sup>2</sup> und in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> sowie auf den begehbaren Dachflächen als Intensivbegrünungen mit einem Flächenanteil von ca. 1.900 m<sup>2</sup>, werden Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen werden in der östlichen Randzone des Mischgebiets offene Bodenstrukturen erhalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf berücksichtigt den zu erhaltenden Baumbestand, in dessen Umfeld ebenso offene Bodenstrukturen erhalten werden.

## 4.2.5 Schutzgut Landschaft-/ Stadtbild

### 4.2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Entsprechend der aktuellen Nutzung stellt sich das Plangebiet bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Nahversorgungszentrum mit heterogenen Nutzungsstrukturen dar und ist entsprechend umfangreich baulich überformt. An schutzwürdigen Landschafts- und Stadtbildelementen sind zu nennen: eine gebietsprägende Baumreihe in der Fußgängerzone in Verlängerung des Grünzugs Wildschwanbrook. Im Osten des Plangebiets sind, flankierend zur öffentlich angrenzenden Grünverbindung, zahlreiche besonders wertvolle Bäume auch außerhalb des Geltungsbereichs kartiert. Auf den nördlichen und östlichen Freiflächen des Kirchengrundstücks hat sich ein wertvoller Gehölzbestand etabliert, der das Stadtbild über das Plangebiet hinaus prägt.

### 4.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Umsetzung der Planung wird sich der Charakter des Gebiets insbesondere durch die höhergeschossige Bebauung und die nahezu geschlossene Bauweise am Spitzbergenweg wandeln. Die landschaftsarchitektonische Gestaltung des Straßenraums, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche und die begrünten Dachflächen sind Elemente des neugestalteten Landschaftsbilds. Die landschaftsbelebende Wirkung des Baumbestands auf dem Gelände der Rogate-Kirche wird durch die neue Bebauung zum Spitzbergenweg unterbunden.

### 4.2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der vorgenannte besonders wertvolle Baumbestand am östlichen Plangebietsrand bleibt erhalten. Neue Baumpflanzungen erfolgen im Bereich des öffentlich zugänglichen Platzes.

Die differenziert festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen ergeben eine Abstufung der Gebäudehöhe am Spitzbergenweg. Die höhergeschossige Wohnbebauung tritt gegenüber der Straßenverkehrsfläche zurück, so dass die Wirkung der Bebauung im Straßenraum gemildert wird.

## 4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

### 4.2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt anhand örtlicher Erhebungen. Für das Plangebiet sind folgende Biotop-/ Nutzungstypen und Biotopbewertungen (Kategorien 1 – 9, in der Wertigkeit aufsteigend) zu benennen:

- Gepflanzter Gehölzbestand aus vorwiegend heimischen Arten (ZHN); Biotopwertigkeit 4 – 5, verarmt - entwicklungsfähig bis noch wertvoll - gut entwicklungsfähig.
- Scher- und Trittrasen (ZRT) im Übergang zur Stadtwiese (ZRW); Biotopwertigkeit 2 – 3, extrem verarmt bis stark verarmt – eingeschränkt entwicklungsfähig.
- Einzelbäume, Baumreihe, Biotopwertigkeit zwischen Wertstufe 5 - 7, von noch wertvoll - gut entwicklungsfähig bis besonders wertvoll; alte Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 0,80 m werden in die Wertstufe 7, Bäume kleiner 0,80 m Stammdurchmesser in die Wertstufe 5 oder 6 eingestuft.

## Bäume

Der von dem Bauvorhaben betroffene Baumbestand im Plangebiet und auf den östlich angrenzenden Grünflächen wurde in den Jahren 2014 bis 2016 baumgutachterlich erfasst und bewertet. Es sind im Plangebiet insgesamt 21 Einzelbäume als „besonders erhaltenswürdige Bäume“ erfasst. Hiervon stehen 14 Bäume im östlich angrenzenden Grünzug außerhalb des Plangebiets. Die Bäume ragen mit ihren Baumkronen soweit in das Plangebiet hinein, dass eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben gegeben ist. Es handelt sich um die Baumarten Silber-Ahorn, Berg-Ahorn und Ross-Kastanie. Auf dem Grundstück der Rogate-Kirche sind 7 Bäume in der Kategorie „besonders erhaltenswürdige Bäume“ erfasst. Es handelt sich um Rot-Buchen, zwei Esskastanien und eine Stiel-Eiche.

Für das Bauvorhaben im Vorhabengebiet müssen zahlreiche Bäume in den Stichstraßen, der Fußgängerzone sowie auf den Stellplatzanlagen gefällt werden.

## Geschützte Biotope, FFH und Schutzgebiete

In der Biotopkartierung Hamburg sind keine „gesetzlich geschützten Biotope“ gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) , zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend festgestellt.

Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 28 BNatSchG in Verbindung mit § 10 HmbBNatSchAG (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) sind nicht vorhanden. FFH-Schutzgebiete (**F**lora, **F**auna **H**abitat) und EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

## Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten

Das Vorkommen besonders geschützter und/ oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG ist im Plangebiet im Rahmen einer faunistischen Potentialanalyse und artenschutzfachlichen Prüfung im Jahr 2016 untersucht (Gutachten zur faunistischen Potentialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung, Dipl. Biol. K. Lutz, 7.2016). Dabei wurde in einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten vorkommen können.

Für die Gruppe der Fledermäuse können streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie potentiell angenommen werden. Es können Quartierspotentiale in drei vorhandenen alten Bäumen (Rotbuche, Ahorn und Esskastanie) im Nordosten des Rogate-Kirchengeländes (bzw. KITA-Geländes) nicht ausgeschlossen werden. In zwei Einzelhandelsgebäuden können Hohlräume im Dachüberstand als Fledermausquartiere in Frage kommen.

Bei den besonders und streng geschützten europäischen Vögeln besteht ein Potential für 19 Arten. Es handelt es sich um weitgehend störungstolerante, ubiquitäre Arten. Alle Arten können das Untersuchungsgebiet aufgrund der geringen Grünflächen nur als Teilrevier nutzen.

Vorkommen streng geschützter Arten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie aus den Artengruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Mollusken sind aufgrund mangelnder Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Der Pflanzenartenbestand korrespondiert mit den vorgefundenen Nutzungstypen. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung mit einhergehender Biotoptypenverarmung ist eine geringe Artendiversität vorzufinden, es sind nur ubiquitäre Arten verbreitet. Pflanzenarten des Anhangs IV können hier nicht vorkommen.

#### 4.2.6.2 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Mit dem Verlust von Teilen des Gehölzbestands gehen in Folge Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vögel verloren. Diese können kurzfristig nicht ersetzt werden. Die betroffenen Tierpopulationen müssen auf die verbleibenden Gehölzstrukturen ausweichen.

Potentielle Quartiersbäume für Fledermäuse sollen nicht gefällt werden. Es sind Ersatzquartiere in Form von Sommerquartier-Flachkästen an Gebäuden sowie Sommerquartier-Flachkästen am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

#### Bäume

Im Zuge der baulichen Entwicklungsmaßnahmen ist besonders erhaltenswürdiger Baumbestand im Plangebiet im Verlauf der östlichen Baugrenzen des Ladenzentrums und des Mischgebiets aber auch außerhalb angrenzend in der Grünanlage betroffen.

#### 4.2.6.3 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Zum Schutz des alten Baumbestands auf dem Grundstück der Rogate-Kirche und im östlich angrenzenden Grünzug außerhalb des Bebauungsplans werden die Baugrenzen im Kronentraufenbereich dieser Bäume soweit zurückgenommen, dass bei individueller Baumbewertung durch mögliche Kronenrückschnitte ein Erhalt gewährleistet werden kann.

Beim Bau der Tiefgarage dürfen Abgrabungen im Traufenrandbereich betroffener Bäume nicht zu Wurzelschädigungen führen. Gegebenenfalls sind bauliche bzw. baumpflegerische Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen, z.B. in Form des Berliner Verbaus, durchzuführen. Im Einzelfall müssen präventive Wurzelsuchgrabungen sowie in einem Fall ein Kronenrückschnitt erfolgen.

Die strukturarmen Gehölzbestände, die im Zuge der baulichen Entwicklung beseitigt werden, können in ihrer Lebensraumfunktion durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Im Mischgebiet wird durch Abstand der Baugrenzen im Osten und im Norden von den Grundstücksgrenzen ein Konflikt mit dem besonders geschützten Baumbestand vermieden.

Durch den Abstand der nördlichen Baugrenze auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird für den Fall einer Aufstockung der Gebäude die Konfliktsituation mit dem besonders erhaltenswürdigen Baumbestand vermieden.

Als artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahme sind die Installation von künstlichen Fledermausquartieren und die Bereitstellung künstlicher Nistgelegenheiten für Vögel aus der Gruppe der Nischen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen. So sind insgesamt 12 Fledermaushöhlen und 18 Nisthöhlen an Gebäuden oder am Baumbestand zu installieren. Die Begrünung der Dachflächen, hier insbesondere die Extensivdachbegrünungen mit schütterer Vegetation, schaffen geeignete Ersatzlebensraumstrukturen für Stadtvögel wie Hausrotschwanz und Haussperling.

#### **4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### 4.2.7.1 *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden*

Es liegen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vor, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind.

#### 4.2.7.2 *Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung*

Es erfolgt keine Überplanung und daher auch kein Eingriff in bedeutende Kultur- oder sonstige Sachgüter.

#### 4.2.7.3 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.2.8 **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### 4.2.8.1 *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden*

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Nahversorgungszentrum. Zwei Fußwegeverbindungen führen durch das Plangebiet in einen östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Park, den Wildschwanbrook-Grünzug, mit prägendem Baumbestand. Der Grünzug übernimmt eine wichtige Schulwegfunktion. Innerhalb des Grünzugs befindet sich unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet ein öffentlicher Spielplatz, der sich aufgrund seiner Ausstattung („Tarzanschwinger“) auch an ältere Kinder wendet.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf dem Spitzbergenweg vorbelastet. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) werden im angrenzenden Nahbereich des Spitzbergenwegs sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der gegenüber liegenden reinen Wohnbebauung überschritten. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) werden aber deutlich unterschritten. Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Auf dem Grundstück der Rogate-Kirche befindet sich über dem Eingang eine Glocke.

Erschütterungen sind nicht relevant.

#### 4.2.8.2 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Die Bedeutung des Plangebiets als Nahversorgungszentrum wird durch die Planungen gestärkt. Darüber hinaus wird das Gebiet des Nahversorgungszentrums zukünftig auch als Wohnstandort genutzt. Mit den Planungen nimmt die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets vor negativen Umweltauswirkungen zu, da neben Einzelhandels- und Gewerbenutzungen auch die Wohnnutzung zu berücksichtigen ist.

Der geplante Hochbau berücksichtigt den Baumbestand in der benachbarten Parkanlage. Im Winter kann es zu einer Zunahme der Verschattung des im Grünzug gelegenen Kinderspielplatzes kommen. Im Sommer sind aufgrund des vorhandenen Baumbestands um den Spielplatz herum keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planungen auf die Besonnungssituation des Spielplatzes zu erwarten. Der vorhandene Spielplatz stellt für die geplante Wohnbebauung keine Lärmbelastung dar. Nach § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindern auf Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen, sondern als sozialadäquat zu beurteilen.

Durch die Planungen wird die nördlich gelegene Zuwegung vom Spitzbergenweg in die Parkanlage aufgegriffen. Die südlich gelegene Wegeverbindung von der Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks in die Parkanlage wird in schmalerer Form erhalten und zukünftig als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Mit den neuen Nutzungen sind eine Zunahme der Verkehrsbelastung und ein möglicher Anstieg der Lärmimmissionen im Plangebiet und dessen Umgebung verbunden. Hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen kommen durch die geplanten Erweiterungen potenzielle Lärmquellen durch die Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus und zusätzliche Anlieferbereiche hinzu. Auch die Tiefgaragenaus- und -zufahrt der Wohnnutzung ist eine neue potenzielle Lärmquelle.

Der Bebauungsplan ermöglicht für das Kirchgrundstück eine Verlagerung des Kirchturms an die Straße. Mit der räumlichen Verlagerung des vorhandenen Glockenturms sind keine Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Glockengeläut stellt regelmäßig keine schädlich oder erhebliche Belästigung dar, sondern ist eine zumutbare, sozialadäquate Einrichtung (vgl. u.a. Entscheidung des OVG Sachsen-Anhalt, 19.05.2016- 2 L 33/14).

#### *4.2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Die Zuwegung in die Parkanlage wird zukünftig über den zentralen Platz des Nahversorgungszentrums verlaufen. Diese wird im Bebauungsplan durch eine Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht belastet sind, gesichert.

Um negative Auswirkungen der Parkhauszu- und -ausfahrt für die angrenzenden Wohnnutzungen zu minimieren, werden diese getrennt eingerichtet. Die Vorhabenplanung sieht die Zufahrt am Spitzbergenweg und die Ausfahrt an der Stichstraße des Wildschwanbrooks vor.

Entlang des Spitzbergenwegs werden für den Nachtzeitraum für die Neubebauung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Diese gewährleisten, dass bei teilgeöffnetem Fenster zur Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten werden wird.

Die Anlieferzone des Lebensmittelmarkts wird im Rahmen der Vorhabenplanung eingehaust realisiert und mit einem Tor versehen, so dass sichergestellt wird, dass beim Entladeprozess keine störenden Lärmemissionen auftreten.

### **4.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

#### **4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Planungsalternativen sind hinsichtlich der Erschließung, der Lage des öffentlich zugänglichen Platzes mit umgebenden Einzelhandelsnutzungen und der Lage und Erschließung des Parkhauses untersucht worden.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde eine mögliche Verlängerung der Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks zu der nördlich gelegenen Stichstraße des Spitzbergenwegs geprüft. Diese hätte die Erschließung eines Parkhauses im Nordosten des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parkanlage ermöglicht. Diese Verlängerung der Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks wurde verworfen, um einer Zerschneidung des Nahversorgungszentrums durch Straßenverkehr zu vermeiden. Die Straße wäre eine weitere Lärmquelle im Plangebiet gewesen, hätte die fußläufigen Verbindungen sowohl innerhalb des Nahversorgungszentrums als auch zwischen dem Nahversorgungszentrum und Parkanlage gestört. Zudem hätte sie als mögliche Umfahrung des Kreuzungsbereichs Spitzbergenweg/ Wildschwanbrook zu Schleichverkehren führen können. Die Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks soll daher zukünftig nur noch als Stichstraße mit Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke dienen.

Für das Parkhaus wurden neben der Lage in direkter Nachbarschaft zur Parkanlage auch Flächen im Nordosten des Plangebiets und im Südwesten geprüft. Für die Fläche im Südwesten

sprach, dass sowohl der Spitzbergenweg als auch die Stickerschließung des Wildschwanbrooks als Erschließung genutzt werden können. Dadurch kann die Erschließung in Zu- und Ausfahrt an zwei verschiedenen Seiten des Parkhauses organisiert werden, so dass eine bessere verkehrliche Organisation und eine Minderung von möglichen Belästigungen umgebender Wohnnutzungen durch Schall- und Lichtemissionen erreicht werden. Zudem ermöglicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Südosten des Gebiets eine zusammenhängende Organisation des Einzelhandels im Nordwesten des Vorhabengebiets auch in der Nachbarschaft zu dem bestehenden Lebensmittel-Discounter.

Für den öffentlich zugänglichen Platz wurde eine Realisierung im südlichen Bereich auf Höhe der heutigen Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks und nördlich im Bereich der derzeit bestehenden Ladenzeile untersucht. Die nördliche Variante zeichnet sich dadurch aus, dass damit gewohnte Wegebeziehungen beim Einkauf aufgenommen und eine räumliche Nähe der Einzelhandelsangebote mit dem bestehenden Lebensmittel-Discounter geschaffen werden. Für die Platzgestaltung wurde dabei eine Längsform gewählt, die auch als verbindendes Element zwischen Spitzbergenweg und Parkanlage dient.

Die Ausrichtung und Anordnung der Wohngebäude wurde in verschiedenen Varianten geprüft. Für den endgültigen Entwurf spricht, dass eine Höhenstaffelung der Gebäude am Spitzbergenweg vorgenommen wird. Die Bebauung ist in ihrer Höhenentwicklung vom Spitzbergenweg zur östlich gelegenen Parkanlage treppenartig aufgebaut und schafft es so, zwischen der Einfamilienhausbebauung am Spitzbergenweg und der Großwohnsiedlung am Finnlandring städtebaulich zu vermitteln.

Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück der Rogate-Kirche und im Bereich des heute ansässigen Discounters wurden so gewählt, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nicht-Realisierung der beabsichtigten Planung würde das bestehende Planrecht weiterhin gelten, welches eine Bebauung mit gewerblichen Nutzungen bzw. Einzelhandelsnutzungen sowie die Anlage von Stellplatz- und Parkplatzanlagen zulässt. Es könnte keine Wohnnutzung realisiert werden, so dass ein Nebeneinander von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen bliebe, die eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege begünstigen kann. Ein Ausbau der Einzelhandelsnutzungen in Bezug auf die Verkaufsfläche wäre nur eingeschränkt möglich, so dass keine wesentliche Verbesserung der Einzelhandels- und Angebotssituation zu erwarten wäre. Ein zeitgemäßer und attraktiver Umbau des Nahversorgungszentrums würde voraussichtlich ausbleiben und der sich abzeichnende Verfall und Leerstand von Läden würde sich fortsetzen. Funktionale Defizite des bestehenden Nahversorgungszentrums könnten nicht behoben werden. Ein Beitrag zur Minderung des angespannten Wohnraumbedarfs in Hamburg würde unterbleiben.

### **4.4 Zusätzliche Angaben**

#### **4.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern Mensch (Wohnumfeldfunktionen, Freizeit und Erholung) sowie Klima und Landschaftsbild basieren auf Annahmen und Rückschlüssen aus dem städtebaulichen und landschaftlichen Bestand. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht bekannt. Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

#### 4.4.2 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind nicht vorgesehen.

#### 4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das heute überwiegend eingeschossige Nahversorgungszentrum am Spitzbergenweg soll durch mehrgeschossige Neubauten ersetzt und um Wohnnutzungen ergänzt werden. Die benachbarten Grundstücke eines vorhandenen Lebensmittel-Discounters und der Rogate-Kirche werden aus städtebaulichen Gründen und zur Stärkung der Nutzungsstruktur des Zentrums in das Plangebiet einbezogen und deren Bebauung wird in diesem Zusammenhang neu geordnet. Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 27.000 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan setzt Vorhaben-, Misch- und Wohngebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf fest. Die Bebauung wird durch planungsrechtliche Vorgaben zur überbaubaren Fläche, zum zulässigen Versiegelungsgrad sowie durch Obergrenzen der Gebäudehöhen bestimmt. Weiterhin werden Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Grünflächen, Gehrechten, Lärmschutzmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung bereits heute baulich vorgeprägter und größtenteils bereits versiegelter Flächen. Insgesamt betrachtet lassen die vorgesehenen Festsetzungen jedoch geringere Versiegelungsmöglichkeiten als im derzeit bestehenden Planrecht zu. Die Planungen entsprechen damit der Vorgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Untersucht wurden mögliche Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Begrünungsmaßnahmen festgelegt.

Das Lokalklima im Umfeld des Plangebiets wird sich nicht erheblich verändern. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen, hier insbesondere der Dachbegrünungen, aber auch der Fassadenbegrünungen, wird ein positiver Beitrag zur Entwicklung des Mikroklimas geleistet. Das Schutzgut Luft wird durch die Planung nicht negativ verändert.

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden und Tiere und Pflanzen sind mit der Festlegung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (intensive und extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) nicht gegeben. Als artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahme sind die Installation von künstlichen Fledermausquartieren (12 Nisthöhlen) und die Bereitstellung künstlicher Nistgelegenheiten für Vögel aus der Gruppe der Nischen- und Halbhöhlenbrüter (18 Nisthöhlen) vorgesehen. Zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, die sich schädlich auf den Gehölzbestand auswirken können, werden dauerhafte Absenkungen durch Drainagen und sonstige technische Maßnahmen untersagt. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen wird sich die Situation der Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt qualitativ nicht verschlechtern. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet haben positive Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Wasser, Boden sowie Tiere und Pflanzen.

Das Schutzgut Mensch profitiert von einem attraktiven Ausbau des Nahversorgungszentrums und der angestrebten Durchmischung mit Wohnnutzungen. Nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs zur Nachtzeit werden durch die Vorgabe von Schutzmaßnahmen vermieden.

Das Plangebiet weist in Bezug auf die Schutzgüter Landschafts- und Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nur eine geringe Wertigkeit auf. Die Planung hat keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter. Die Veränderungen des Landschaftsbilds werden durch Baumanpflanzungen, Fassadenbegrünungen und die Aufwertung der begehbaren und begrünten Dachbereiche landschaftsgerecht positiv entwickelt.

Eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da die Vorbelastung der Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt keine erheblichen Eingriffe erwarten lässt und da nach bisher geltendem Baurecht (Bebauungsplan Rahlstedt 9) eine weitergehende Bebauung der Flächen bereits zulässig ist.

Im Umweltbericht werden Planungsalternativen hinsichtlich der Erschließung, der Lage des öffentlich zugänglichen Platzes mit umgebenden Einzelhandelsnutzungen und der Lage und Erschließung des Parkhauses untersucht und dargelegt, welche Gründe für das vorliegende Konzept sprechen. Auch die Auswirkungen bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung werden aufgezeigt. Damit würde insbesondere eine Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungszentrums ausbleiben und kein Beitrag zum Wohnraumbedarf sowie eine nachhaltige gemischt genutzte Stadtentwicklung geleistet werden.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Um unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten können, zu erkennen, soll eine Umweltüberwachung anhand der Vorgaben von verschiedenen Fachgesetzen (z.B.: Wasserhaushaltsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz) erfolgen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Das Nahversorgungszentrum am Spitzbergenweg soll im Bereich des Vorhabengebiets vollständig durch Neubauten ersetzt und damit an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden. Die geplante Neubebauung erstreckt sich neben den bisher bebauten Bereichen auch auf die derzeit un bebauten Flurstücke 3173, 3342 und 5773 (teilweise). Auch die Flächen der südöstlichen Stichstraße, ein Teil der bisher als Fußweg dienenden Straßenverkehrsfläche nordwestlich des Kirchgrundstücks sowie ein Teil der Schleifenstraße zwischen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook sind Teil des Vorhabengebiets. Die vom Vorhaben betroffene Fläche ist in der Planzeichnung als Vorhabengebiet gekennzeichnet.

Ziel des Vorhabens ist eine funktionale Aufwertung des Nahversorgungszentrums (D-Zentrum). Der im Nahversorgungszentrum derzeit vorhandene Lebensmittelmarkt soll auf eine Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> vergrößert werden, um damit eine Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum zu erfüllen. Kleinere Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote, die im Bestand z.T. bereits vorhanden sind, sollen das Angebot ergänzen. Durch ein zeitgemäßes, gut erreichbares und vielfältiges Lebensmittelangebot soll die Funktion des Nahversorgungszentrums langfristig gesichert werden. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters (2.400 m<sup>2</sup>) geht deutlich über die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus: Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um damit auf sich ändernde Marktanforderungen (u.a. größere Sortimentstiefe, großzügigere Warenpräsentation zur Erfüllung der gestiegenen Erwartungen der Kunden) reagieren zu können. Die Größe der im Vorhabengebiet neu geplanten Verkaufsflächen beträgt ca. 3.400 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter, Drogeriemarkt, mehrere Kleinflächen); die Verträglichkeit

des Zuwachses an Einzelhandelsfläche gegenüber dem Bestand wurde in einem Einzelhandelsgutachten nachgewiesen (vgl. Kapitel 5.1).

Grundsätzliches Ziel des städtebaulichen Konzepts für das Neubau-Vorhaben ist es, den Anforderungen zeitgemäßen Einzelhandels gerecht zu werden, dringend benötigten Wohnraum zu errichten, Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und zwischen der großmaßstäblichen Bebauung am Finnlandring und der Einfamilienhausbebauung am Spitzbergenweg städtebaulich zu vermitteln.

Zentrales Element der Neubebauung ist ein öffentlich zugänglicher Platz im Bereich der heutigen Ladenzeilen, um den sich die Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gruppieren. Der Platz grenzt an den Spitzbergenweg und wird an drei Seiten von der geplanten Neubebauung begrenzt. Bestehende Fußwegeverbindungen zur nordwestlich bestehenden Stichstraße und in den nordöstlich gelegenen Grünzug bleiben erhalten und binden den Platz in den Freiraum ein.

Das Vorhaben gliedert sich auf der Erdgeschosebene in drei Baukörper:

Im Erdgeschoss des südöstlich und nordöstlich an den Platz angrenzenden Baukörpers sind ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt vorgesehen.

Nordwestlich des Platzes ist ein Zeilenbau geplant, in dessen Erdgeschoss kleinere Ladeneinheiten für ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgesehen sind. In seinem ersten Obergeschoss sollen ergänzende Flächen für Arztpraxen und Büros untergebracht werden.

Ein dritter Baukörper ist im Bereich südwestlich der bestehenden Schleifenstraße geplant. In dessen Erdgeschoss und ersten Obergeschoss werden die Stellplätze für die Kunden des Nahversorgungszentrums und ein Ladenlokal untergebracht.

Auf der Erdgeschosebene nehmen die beschriebenen drei Baukörper weite Teile der Grundstücksfläche ein. Der in das Vorhaben einbezogene Teil der Schleifenstraße wird zukünftig als Feuerwehrzufahrt, Parkplatz und der Anlieferung dienen. Die Fläche der ins Vorhaben einbezogenen Stichstraße wird bebaut.

Die beschriebenen Gebäudeteile bilden drei klar ablesbare Gebäudesockel aus, im weiteren Text und in der Verordnung werden diese als „Sockel“ bezeichnet. Der begehbare Bereich auf den Sockeln wird als „Sockelzone“ bezeichnet. Oberhalb dieser Sockel ist in kleinmaßstäblicheren und zurückgestaffelten Gebäudeteilen Wohnnutzung vorgesehen. Diese Gebäudeteile erhalten damit den Charakter auf den Sockeln stehender „Wohngebäude“; sie werden im weiteren Text als „Wohn-Baukörper“ bezeichnet. Die Wohn-Baukörper werden über die Sockelzonen erschlossen und gruppieren sich um insgesamt drei kleinere Innenhöfe, die begrünt und z.T. als wohnungsbezogene Mietergärten und Spielplatzbereiche ausgeführt werden. Die Geschossigkeit der Wohn-Baukörper variiert oberhalb der Sockel zwischen zwei und drei Geschossen, so dass sich ein aufgelockertes und abwechslungsreiches Bild ergibt. Entlang des Spitzbergenwegs wird die wahrnehmbare Baumasse durch die Ausbildung der Sockel und die zurückgestaffelte Anordnung der Wohn-Baukörper reduziert; die Neubauten reagieren somit auf die gegenüberliegende ein- bis zweigeschossige Bestandsbebauung.

In den Wohn-Baukörpern oberhalb der Sockel sind insgesamt 130 Wohneinheiten geplant, von denen 30% nach den Richtlinien der IFB Hamburg öffentlich gefördert werden sollen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage im Nahversorgungszentrum und durch die Nachbarschaft zu sozialen Infrastruktureinrichtungen in besonderer Weise für den Wohnungsbau. Durch die Integration der Wohnnutzungen in den Obergeschossen kann das Vorhaben neben der Erneuerung des Nahversorgungszentrums auch einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in

Hamburg und im Bezirk Wandsbek leisten. Durch die Schaffung von familiengerechten Wohnungen kann dem Fortzug von Familien in das Umland begegnet werden. Durch die Nutzung bereits bisher bebauter Grundstücke werden im Sinne der Innentwicklung Natur und Landschaft geschont und das Verkehrswachstum eingedämmt. Das Projekt ist Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms.

Der ruhende Verkehr der Wohnnutzungen ist in einer Tiefgarage vorgesehen, die über die vorhandene Stichstraße vom Spitzbergenweg erschlossen wird. Über diese Stichstraße kann auch der geplante Drogeriemarkt für Anlieferverkehre erreicht werden. Die Einfahrt zu den Einzelhandels-Kundenstellplätzen soll weiter südlich über den Spitzbergenweg erfolgen; die Ausfahrt ist über die Stichstraße (ehem. Schleifenstraße) zum Wildschwanbrook hin vorgesehen. Diese Stichstraße dient gleichzeitig der Erschließung des Grundstücks der Rogate-Kirche und zur Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters. Weitere ebenerdige, öffentliche Parkstände sollen am Spitzbergenweg und an der Stichstraße Wildschwanbrook angelegt werden.

Das außerhalb des Vorhabengebiets liegende Grundstück (Flst. 4306), auf dem sich derzeit ein Lebensmittel-Discounter, ein Schlüsseldienst, eine Schankwirtschaft, ein leerstehendes Ladenlokal und eine Spielhalle befinden, ist als sog. Arrondierungsfläche in die Planung einbezogen. Für diesen Bereich soll die Möglichkeit einer der Lage entsprechenden, zeitgemäßen Weiterentwicklung eröffnet werden. Die Bebaubarkeit orientiert sich dabei nah an der städtebaulichen Figur des Vorhabengebiets, womit insgesamt ein städtebaulicher Zusammenhalt erzielt werden soll.

Ebenfalls als sog. Arrondierungsfläche einbezogen ist das Grundstück der Rogate-Kirche (Flst. 2633). Gemäß den Planungen der Kirchengemeinde wird ermöglicht, den bestehenden nordwestlichen Gebäudekörper durch einen Wohnungs-Neubau zu ersetzen. Des Weiteren wird die Errichtung eines Kirchturms am Wildschwanbrook ermöglicht.

Mit der baulichen Neuorganisation des Nahversorgungszentrums sind auch Veränderungen der Verkehrsflächen verbunden: Teilweise sind Rücknahmen bestehender Verkehrsflächen zugunsten des Vorhabens und der öffentlichen Parkanlage vorgesehen. In einigen Randbereichen ist eine Erweiterung von Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

## **5.1 Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“**

Mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> handelt es sich bei der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts um ein raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben. Gemäß der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angenommen werden, so dass das Vorhaben nur in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet zulässig wäre. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht es, Festsetzungen detailliert auf das Vorhaben bezogen zu treffen. Auf dieser Grundlage wird für den Teil des dargestellten Neubauvorhabens ein Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt; zulässige Nutzungen werden als „Positivliste“ textlich festgesetzt.

### **5.1.1 Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung**

Die von der Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen beschlossenen „Leitlinien für den Einzelhandel“ geben Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsvorhaben vor. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll vorrangig in den Zentren verwirklicht werden (Zentralitätsgebot). Mit der Lage des Vorhabens im Nahversorgungszentrum „Meiendorfer Weg“ wird dieser Vorgabe entsprochen.

Weiterhin dürfen auch bei Ansiedlungen innerhalb der Zentren die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). In dem Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten vom April 2016<sup>1</sup> wurde eine entsprechende Wirkungsprognose durchgeführt, die untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die zu einer Funktionsschwächung oder Verödung von Zentren bzw. einer Gefährdung einer flächendeckenden Nahversorgung führen könnte. Als Anhaltspunkt wird nach geltender Rechtsprechung angenommen, dass ab einer Umsatzumverteilung von 10% mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind. Nach den Berechnungen des Gutachtens ist mit dem Vorhaben eine Umsatzumverteilungsquote von rund 7% innerhalb seines Einzugsbereichs verbunden. Am stärksten betroffen ist dabei das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße (zwischen 9 – 10% Umverteilung). Die prognostizierte vergleichsweise hohe Umsatzumverteilungsquote für dieses beruht laut Gutachter allerdings darauf, dass aufgrund der optimalen verkehrlichen Anbindung des Nahversorgungszentrums Meiendorfer Straße und der derzeit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Nahversorgungszentrum Meiendorfer Weg (am Spitzbergenweg) im Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße deutlich überdurchschnittliche Umsätze erzielt werden. Insofern geht der Gutachter von sehr stabilen, überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe an der Meiendorfer Straße aus, so dass negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von Leerständen und einem Funktionsverlust als Nahversorgungszentrum nicht zu erwarten sind. Insgesamt kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens weder die Versorgungsfunktionen der umliegenden Zentren noch die wohnortnahe Grundversorgung in siedlungsintegrierten Streulagen mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird.

Gemäß den „Leitlinien für den Einzelhandel“ soll sich die Verkaufsflächenausstattung von Nahversorgungszentren an der Nachfrage im unmittelbaren Verflechtungsbereich orientieren. Zu der Frage des angemessenen Ausstattungsgrads von Nahversorgungszentren gibt es weder auf gesamtstädtischer noch gesamtbezirklicher Ebene verbindliche Vorgaben. Ein gesamtbezirkliches Nahversorgungskonzept wird derzeit erarbeitet. In dem im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellten Einzelhandelsgutachten wird dargelegt, dass die angestrebte Verkaufsflächengröße von 2.400 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt marktüblich einzuschätzen ist. Darüber hinaus ist innerhalb des Einzugsbereichs derzeit eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu erkennen. In den umliegenden D-Zentren liegen die Verkaufsflächengrößen der Bestandsbetriebe bei maximal 2.000 m<sup>2</sup>, sind damit aber gemäß Gutachter nur suboptimal aufgestellt und werden den aktuellen Flächenansprüchen hinsichtlich des Komforts (Gangbreiten, Regalhöhen) und dem Sortimentsangebot (Sortimentstiefe und -breite) nicht gerecht. Aus Sicht des Gutachters wird die Verkaufsflächengröße von 2.400 m<sup>2</sup> für einen Vollsortiment-Verbrauchermarkt und für die Lage in einem D-Zentrum als angemessen bewertet. Gleichzeitig stellt diese Größenordnung aus Sicht des Gutachters für den Lebensmittelmarkt die Obergrenze dar. Der geplante Drogeriemarkt liegt mit einer Verkaufsflächengröße von rund 500 m<sup>2</sup> innerhalb der heutigen Größenordnung für Drogeriemärkte und kann für ein D-Zentrum als noch angemessen gewertet werden. Die weiteren Einzelhandelsflächen (Apotheke, Bäckerei, Zeitschriften etc.) haben gemäß Gutachten einen arrondierenden Charakter und sind der Hauptnutzung untergeordnet.

Weiterhin besteht gemäß den Leitlinien das Ziel, eine Mischung von Betriebstypen (Lebensmittel-Vollsortimenter/ Lebensmittel-Discounter) anzubieten, um ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot zu erreichen. Dem wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der sowohl die planungsrechtliche

---

<sup>1</sup> Dr. Lademann und Partner: Der Spitzbergenweg in Hamburg-Rahlstedt als Standort für ein Einzelhandelsvorhaben, Hamburg, April 2016

Sicherung und Entwicklung des bestehenden Discounters als auch des Vollsortimenters regelt, nachgekommen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel im Einklang steht.

### 5.1.2 Festsetzungen der zulässigen Nutzungen

Das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird in fünf Teilbereiche mit den Bezeichnungen „WE1“ bis „WE5“ unterteilt; die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des geplanten Vorhabens (siehe auch Beschreibung Kap. 5) festgesetzt: Das Teilgebiet mit der Bezeichnung „WE1“ umfasst den Bereich des Plangebiets, in dem der Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei vorgesehen ist, der mit „WE2“ bezeichnete Bereich umfasst die Flächen, auf denen der Drogeriemarkt angesiedelt werden soll. Um die gutachterlich festgestellte Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zu sichern, werden für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt maximale Verkaufsflächengrößen festgesetzt. Weiterhin werden die Einzelhandelsnutzungen nur im Sockelgeschoss der Baugebiete zugelassen, da das Angebot des Nahversorgungszentrums gut erreichbar und von Kunden gut einsehbar gelegen sein soll. Für die Einzelhandelsnutzungen wird auch die Zulässigkeit der erforderlichen Lagerflächen und Nebenräume im Erdgeschoss geregelt. Im rückwärtigen Bereich von „WE 1“ und „WE 2“ ist für die Unterbringung von Nebenräumen (Personal, Büro, Technik etc.) teilweise ein Zwischengeschoss vorgesehen. Dieses umfasst deutlich weniger als 2/3 der Geschossfläche des Erdgeschosses von „WE 1“ und „WE 2“. Über dem Sockel werden gemäß der Ziele des Bebauungsplans Wohnungen zugelassen. Darüber hinaus sind über dem Sockel Räume für freie Berufe zulässig, um ein zeitgemäßes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen:

*„In den Teilgebieten „WE1“ und „WE2“ des Vorhabengebietes „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Sockel Einzelhandelsbetriebe und zugehörige Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In dem Teilgebiet „WE 1“ ist ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit höchstens 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine Bäckerei zulässig. In dem Teilgebiet „WE 2“ ist ein Drogeriemarkt mit höchstens 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. In den Teilgebieten mit der Bezeichnung „WE 1“ und „WE 2“ sind in den Geschossen über dem Sockel Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.“ (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)*

Um sicherzustellen, dass andere, insbesondere übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, erfolgt für die Einzelhandelsnutzungen im „WE1“ und „WE2“ eine Beschränkung der Zulässigkeit auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Die festgesetzten Sortimente entsprechen dabei der Hamburger Sortimentsliste vom Mai 2014. In die Festsetzung wird auch der im Plangebiet gelegene Teilbereich des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ einbezogen (vgl. Abschnitt 5.2):

*„In den Teilgebieten des Vorhabengebiets „WE 1“ und „WE 2“ sowie dem Teilgebiet des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:*

- *Nahrungs- und Genussmittel,*
- *Getränke,*
- *Drogeriewaren,*
- *Kosmetik, Parfümerie,*
- *pharmazeutische Artikel (Apotheke),*
- *Schnittblumen,*

- *Zeitungen, Zeitschriften.*“  
(§ 2 Nr. 2 der Verordnung)

Auch nahversorgungsrelevante Einzelhandelbetriebe weisen in ihren Sortimenten zentrenrelevante Sortimente z.B. in Form von so genannter Aktionsware auf. Damit eine negative Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann, wird die Verkaufsfläche im „WE 1“ und „WE 2“ für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die festgesetzten Sortimente entsprechen dabei der Hamburger Sortimentsliste vom Mai 2014:

*„In den Teilgebieten des Vorhabengebiets „WE 1“ und „WE 2“ sowie dem Teilgebiet des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:*

- *medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),*
- *zoologischer Bedarf,*
- *Bücher,*
- *Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,*
- *Spielwaren,*
- *Künstler- und Bastelbedarf,*
- *Bekleidung aller Art,*
- *Schuhe, Lederwaren,*
- *Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,*
- *Optik- und Fotoartikel,*
- *Uhren und Schmuck,*
- *Musikinstrumente und Musikalien,*
- *Babyausstattung,*
- *Hobby- und Freizeitbedarf,*
- *Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote),*
- *Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,*
- *Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software,*
- *Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,*
- *Leuchten und Lampen,*
- *Elektrogroßgeräte (weiße Ware),*
- *Haushaltswaren, Hausrat,*
- *Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),*
- *Glas, Porzellan, Keramik,*
- *Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,*
- *Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)*
- *Fahrräder inkl. Zubehör“*

(§ 2 Nr. 3 der Verordnung)

Der nordwestlich des öffentlich zugänglichen Platzes vorgesehene Baukörper befindet sich im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WE3“. Hier ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine Nutzung durch Läden, Gastronomiebetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und Büros vorgesehen. Auch die Unterbringung von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Angeboten (z.B. als Treffpunkt für Senioren) oder von Räumen für freie Berufe wäre für die Belebung des Nahversorgungszentrums denkbar. Die Bandbreite der möglichen Nutzungen wird bewusst weiter gefasst als die derzeit vom Vorhabenträger vorgesehenen Nutzungen (Bäckerei, Imbiss, Apotheke, Friseur, Lotto-Toto im Erdgeschoss und Praxen/ Büros im 1. Obergeschoss).

Mit dem Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass im Nahversorgungszentrum dauerhaft ein zeitgemäßes Angebot bereitgestellt und Leerstand vermieden werden kann, auch bei einer Veränderung der Marktlage bzw. der Nachfrage. Die Zulässigkeit von Läden wird auf das Erdgeschoss begrenzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem den Bebauungsplan begleitenden Durchführungsvertrag, das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu realisieren. Dadurch wird gewährleistet, dass der Baukörper im „WE3“ im Erdgeschoss nur kleinteilige Ladeneinheiten beherbergen kann, von denen auch bei einem Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auf eine Beschränkung der zulässigen Sortimente wird für diesen Teilbereich daher verzichtet. Analog zu den Teilbereichen „WE 1“ und „WE 2“ sind ab dem 2. Obergeschoss (Geschosse über dem Sockel) Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig:

*„In dem Teilgebiet „WE 3“ sind im Erdgeschoss des Sockels Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. Im ersten Obergeschoss des Sockels sind nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Räume für freie Berufe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In den Geschossen über dem Sockel sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.“ (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)*

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung „WE4“ und „WE5“ ist die Unterbringung von Stellplätzen für die Kunden und Besucher des Nahversorgungszentrums und von Abstellräumen für Wohnnutzungen vorgesehen. Am Wildschwanbrook ist innerhalb des Vorhabens die Integration einer WC-Anlage für Busfahrer des HVV geplant. Am Spitzbergenweg ist darüber hinaus im Erdgeschoss die Unterbringung einer kleinteiligen Laden- bzw. Gewerbefläche vorgesehen, womit eine lange fenster- und türenlose Fassade entlang des Spitzbergenwegs vermieden und der öffentliche Straßenraum belebt werden kann. Auch hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar wie z.B. eine Gastronomie, ein Kiosk, ein Friseur etc. Daher wird für diesen Teilbereich analog zum Teilgebiet mit der Bezeichnung „WE3“ eine Bandbreite an möglichen Nutzungen zugelassen. Aufgrund der Kleinteiligkeit (ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) können auch bei der Ansiedlung eines weiteren Ladens negative Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Ab dem 2. Obergeschoss (Geschosse über dem Sockel) sind Wohnnutzungen vorgesehen. Auch hier werden Räume für freie Berufe zugelassen:

*„In den Teilgebieten „WE 4“ und „WE 5“ sind im Erdgeschoss des Sockels und im ersten Obergeschoss des Sockels Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen, Sanitär- und Aufenthaltsräume sowie den Wohnungen dienende Nebenräume zulässig. In den Geschossen über dem Sockel sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig. In dem Teilgebiet „WE 5“ sind im Erdgeschoss des Sockels und im ersten Obergeschoss des Sockels darüber hinaus auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)*

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) begrenzt.

Das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird durch den großflächigen Einzelhandel mit der ergänzenden Parkgarage sowie dem öffentlich zugänglichen Platz geprägt. Die ober- und unterirdisch gelegenen Nutzungen einschließlich der Stellplätze, Anlieferung und Platzflächen führen zu einer nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebiets. Zur Realisierung des Vorhabens wird

daher eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Der hohe Grad an versiegelter Fläche wird durch die Begrünung der Dachflächen bzw. Dächer der Sockel abgemildert (vgl. Abschnitt 5.11.2). Insbesondere die begehbaren, begrünten Dachflächen der Sockel sowie die direkt benachbarte öffentliche Parkanlage und die geplante, baumbestandene öffentliche Fläche am Wildschwanbrook gewährleisten insgesamt eine hohe Wohn- und Freiraumqualität.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von absoluten Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN) geregelt. Damit wird gewährleistet, dass die bis zu fünfgeschossige Kubatur der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert werden kann und die gewünschte Höhenstaffelung zwischen Spitzbergenweg und Finnmarkring erfolgt. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die besonderen Anforderungen an die Raumhöhe der gewerblichen Nutzungen sowie des erforderlichen Substrataufbaus der vorgesehenen Begrünung von Dachflächen und Sockelzonen (vgl. Abschnitt 5.11.2). Zur Orientierung werden in der Planzeichnung vorhandene Höhen im öffentlichen Straßenraum vermerkt.

Um die Unterbringung von technischen Anlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,5 m zugelassen werden. Hiermit wird ein Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde verankert, womit gestalterisch positive Lösungen, wie z.B. Einhausungen der technischen Anlagen, befördert werden sollen:

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik bis zu einem Maß von höchstens 2,5 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)*

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Gebäudehöhen entsprechen dem zugrundeliegenden Vorhaben, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Insgesamt ergibt sich für das Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1. Damit wird eine GFZ erreicht, die höher als die gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Werte für allgemeine Wohn- und Mischgebiete (1,2), aber unterhalb des Wertes von Kerngebieten (3,0) liegt. Die bauliche Dichte wird angesichts des Ziels, großflächigen Einzelhandel mit ergänzenden Läden und gewerblichen Nutzungen sowie verdichtetes Wohnen zu ermöglichen, als städtebaulich vertretbar bewertet. Für die Wohnnutzung werden durch die sich in einzelne Baukörper auflösende Bebauung ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die vollflächige Überbauung werden durch die Begrünung der Dachflächen gemildert. Städtebauliche Spannungen werden durch das mit dem Vorhaben erreichte Maß der baulichen Nutzung nicht ausgelöst.

Ziel des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Konzepts ist die Erneuerung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion und die Schaffung von in Hamburg dringend benötigtem Wohnraum. Durch die städtebauliche Struktur des Vorhabens kann einerseits eine relevante Baumasse errichtet und andererseits durch die aufgelöste und zurückgestaffelte städtebauliche Struktur eine vergleichsweise kleinteilige Erscheinung der Bebauung in Richtung des Spitzbergenwegs erzielt werden. Insgesamt ist das Vorhaben daher städtebaulich angemessen und auch für die gegenüberliegende Nachbarschaft verträglich.

#### **5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da diese durch eine baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig vorgegeben ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, so dass das Vorhaben dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend realisiert werden muss.

Entlang des Spitzenbergenwegs werden sowohl für das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ als auch für die im Nahversorgungszentrum gelegenen Mischgebietsflächen (vgl. Abschnitt 5.2) Baulinien festgesetzt. Auf Ebene der Erdgeschosse werden die Gebäude des Nahversorgungszentrums damit unmittelbar an die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. In den Obergeschossen vollziehen die festgesetzten Baulinien die Abstufung der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nach. Die vorgesehene Rhythmik der Bebauung und die zum Spitzbergenweg vorgesehene städtebauliche Raumkante werden mit der Festsetzung von Baulinien gesichert; die Bebauung kann somit nicht hinter den Baulinien zurückbleiben.

Im rückwärtigen Bereich und entlang des Wildschwanbrooks ist die Festsetzung von Baugrenzen ausreichend.

An der Nordwest-Seite von Haus 4 ist eine der Feuerwehr zur Rettung dienende Treppe mit einer Breite von 1.70 m erforderlich, die durch Baugrenzen als Teil des Hauptgebäude entsprechend festgesetzt ist.

Innerhalb des Vorhabengebiets ist die Realisierung von Terrassen und Balkonen geplant. Auch außerhalb des Vorhabengebiets soll dies ermöglicht werden. Hierfür kann die Überschreitung der baukörperbezogenen Baugrenzen erforderlich werden. Es wird daher folgendes festgesetzt:

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m und für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,2 m zulässig.“ (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)*

## **5.2 Mischgebiet**

Ziel des Bebauungsplans ist neben der Erneuerung des Nahversorgungszentrums die Integration von Wohnnutzungen. Damit soll ein Beitrag zur Belebung des Zentrums auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten geleistet werden. Die im bisherigen Bebauungsplan Rahlstedt 9 als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Läden festgesetzten Flächen (nördliche außerhalb des Vorhabengebiets liegende Arrondierungsfläche) werden darum als Mischgebiet festgesetzt. Sie werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet einbezogen.

Derzeit befinden sich in dem Bereich ein Lebensmittel-Discounter mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine Spielhalle, eine Schankwirtschaft und ein Schlüsseldienst sowie ein leerstehendes Ladenlokal (gemäß Bestandsaufnahme der Nutzungen im Juli 2016). Diese Nutzungen sind gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig.

Der bestehende Lebensmittel-Discounter soll auch im Falle einer Neustrukturierung des Grundstücks planungsrechtlich ermöglicht werden. Gleichzeitig ist es städtebauliches Ziel, dass im Falle einer Neustrukturierung dieses Bereichs die Einzelhandelsnutzung aus dem derzeitigen rückwärtigen Grundstücksbereich an den Spitzbergenweg heranrückt und so eine Einheit mit den weiteren Einzelhandelsnutzungen des Versorgungsgebiets ausbildet. Daher wird durch Festsetzung geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur in dem am Spitzbergenweg gelegenen Teilbereich des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzung im Teilbereich „MI 1“ soll erst zulässig sein, wenn die im Teilbereich „MI 2“ bestehende Einzelhandelsnutzung vollständig aufgegeben ist. Diese Regelung ist erforderlich, um eine Erweiterung der Verkaufsflächen gegenüber dem Bestand zu verhindern und insgesamt die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung gemäß der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens (siehe Abschnitt 5.1) zu wahren.

Solange keine vollständige Neustrukturierung des Discounter-Grundstücks erfolgt, ist es planerisches Ziel, den Lebensmittel-Discounter als Bestandteil des Nahversorgungszentrums zu erhalten und betriebs- oder marktbedingte Anpassungsmaßnahmen zu ermöglichen. Daher wird für diesen Bereich eine so genannte Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, da der Lebensmittel-Discounter aufgrund des im Teilbereich „MI2“ festgesetzten Einzelhandelsausschusses nicht zulässig wäre. Mit der so genannten Fremdkörperfestsetzung wird bewirkt, dass Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen der im „MI2“ bestehenden Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise zugelassen werden können. Änderungen der betrieblichen Anlagen umfassen z.B. die Umwandlung von Verkaufsflächen in einen Backshop oder die Erneuerung von technischen Anlagen. Damit wird dem Einzelhandelsbetrieb die Möglichkeit gegeben, Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

*„In dem Teilgebiet „MI 1“ sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. Die Aufnahme einer Einzelhandelsnutzung im Teilgebiet „MI 1“ ist erst zulässig, wenn die im Teilgebiet „MI2“ bestehende Einzelhandelsnutzung vollständig aufgegeben ist. In dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „MI 2“ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen der im „MI2“ bestehenden Einzelhandelsnutzung können ausnahmsweise zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)*

Die Ausnahme darf nur erteilt werden, wenn mit der geplanten Maßnahme keine Vergrößerung der Verkaufsfläche verbunden ist. Die derzeit vorhandene Verkaufsflächengröße von knapp 800 m<sup>2</sup> entspricht einem marktüblichen Discounter zur Nahversorgung; sie stellt die Obergrenze einer Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet dar (widerlegbare Regelvermutung gem. § 11 BauNVO). Weiterhin muss die vorgesehene Maßnahme mischgebietsverträglich sein, z.B. die damit verbundenen schalltechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechende Veränderungen oder Erweiterungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebs können nur zugelassen werden, solange im Teilbereich „MI1“ noch keine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist. Eine gleichzeitige Einzelhandelsnutzung im Teilbereich „MI1“ und im Teilbereich „MI 2“ ist also ausgeschlossen. Sobald eine Einzelhandelsnutzung im „MI1“ aufgenommen wurde, greift die Fremdkörperfestsetzung nicht mehr.

Um die gewünschte Durchmischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen auch innerhalb des Mischgebiets zu erzielen, werden Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit wird eine dem Vorhabengebiet entsprechende horizontale Gliederung mit gewerblichen Nutzungen auf Erdgeschossebene und Wohnnutzungen in den Obergeschossen sichergestellt.

*„Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.“ (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)*

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass allgemein zulässige Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet unzulässig sind:

*„Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)*

Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben i.d.R. einen großen Platzbedarf und Tankstellen erzeugen ein hohes Verkehrsaufkommen (z.T. auch in den Nachtstunden). Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen mögliche Konflikte aufgrund der durch die Nutzung induzierten Verkehre verhindert und eine kleinteilige Nutzungsstruktur innerhalb des Mischgebiets erreicht werden.

Die Lage des Plangebiets mit seiner guten überörtlichen Anbindung durch die Nähe zur Meien-dorfer Straße kann einen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem

Charakter ausgerichtet ist, mit sich bringen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Nahversorgungszentrum zu schaffen, das sich u.a. durch einen kleinteiligen Geschäftsbesatz mit einem vielfältigen Nutzungsmix und Wohnnutzungen auszeichnet. Eine Umwandlung von Ladengeschäften in Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros/ Online-Wettbüros kann das Image des Standorts nachhaltig schwächen und zu einer Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts führen (sog. trading-down-Effekt). Gleiches gilt für Bordelle und sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung und/ oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist. Daher soll solchen Ansiedlungen aus städtebaulichen Gründen entgegengetreten werden.

Für den Ausschluss der genannten Nutzungsarten sind weiterhin folgende Gründe anzuführen:

Die genannten Nutzungen sind regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Die genannten Betriebe zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Kundenfrequenz aus. Gleichzeitig weisen sie regelmäßig lange Öffnungszeiten bis in die Nachtzeit hinein auf. Von ihnen können daher störende Lärmimmissionen ausgehen, welche die Wohnruhe der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen beeinträchtigen.

In der Regel weisen die genannten Betriebe eine Außengestaltung auf, die einerseits durch aggressive Werbeanlagen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden zu erzeugen sucht, andererseits im Gegensatz zu Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen keine Einblicke in das Gebäudeinnere gewährt, sondern sich zum öffentlichen Raum hin abschottet. Daher sind die genannten Betriebe geeignet, negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu haben.

Die genannten Betriebe sind aufgrund ihrer Geschäftsmodelle, der erzielbaren hohen Flächenumsätze und Gewinnmargen regelmäßig in der Lage, auch hohe Mieten zu zahlen. Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsnutzungen können diese Mieten häufig nicht leisten und stehen deshalb in der Gefahr, vom Standort verdrängt zu werden. Die städtebauliche Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Nutzung für breite Schichten der Bevölkerung und der Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit ausgewogener Funktionsmischung wäre durch die Ansiedlung der in Rede stehenden Nutzungen gefährdet.

Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen besteht für das Mischgebiet somit die Gefahr einer Verdrängung vorhandener, städtebaulich und funktional bedeutsamer Betriebe; auch ein Hemmnis für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben wäre zu befürchten. Die gewünschte städtebauliche Funktion des Nahversorgungszentrums könnte hierdurch gefährdet werden.

Daher werden in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe als unzulässig festgesetzt. In den übrigen Teilen des Mischgebiets werden Ausnahmen für die genannten Einrichtungen ausgeschlossen.

*„In den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323) sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen der Mischgebiete werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)*

Die Vergnügungsstätte (Spielhalle) am Spitzbergenweg Nr. 36c genießt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Rahlstedt 130 Bestandsschutz. Erweiterungen des Betriebs oder ein Neubau sind zukünftig unzulässig. Eine Wertminderung des betroffenen Grundstücks insgesamt steht den-

noch nicht zu erwarten, da die durch den Betrieb der Vergnügungsstätte in Anspruch genommenen Flächen nur einen geringen Teil der tatsächlichen bzw. der bauplanungsrechtlich zulässigen Geschossflächen und einer hierdurch möglichen Wertschöpfung des Grundstücks ausmachen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass im Mischgebiet mit zulässiger fünfgeschossiger Bauweise ergänzende oder alternative Nutzungen wie bspw. Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzungen oder sonstige Gewerbebetriebe auch in Zukunft allgemein zulässig und umsetzbar sind, welche ihrerseits ähnlich rentierliche Mieteinnahmen prognostizieren lassen.

### **5.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das städtebauliche Konzept für die zukünftige Bebaubarkeit des Mischgebiets orientiert sich nah an der städtebaulichen Figur des Vorhabengebiets, womit insgesamt ein städtebaulicher Zusammenhalt im Nahversorgungszentrum erzielt werden soll. Die Grundeigentümer des im Mischgebiet liegenden Grundstücks haben einen entsprechenden Entwurf für eine Neubebauung des Grundstücks vorgestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) begrenzt.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese wird für den Standort im Nahversorgungszentrum als angemessen und erforderlich betrachtet, um das Konzept des Nahversorgungszentrums mit ergänzenden Wohnnutzungen umsetzen zu können. Die Regelobergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit überschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können in Bezug auf die Aspekte Belichtung, Besonnung und Belüftung durch die vorgegebene Anordnung der Baukörper sowohl für das Grundstück selbst als auch für die benachbarten Nutzungen gewährleistet werden. Die festgesetzten Baugrenzen geben insbesondere oberhalb des Erdgeschosses in Form einer baukörperähnlichen Festsetzung die Gebäudestellung vor; bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstandsflächen werden eingehalten. Auch durch die direkte Nachbarschaft zu einer öffentlichen Parkanlage ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar. Mit der Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gemindert werden. Gegenüber dem derzeit geltenden Planrecht mit einer möglichen Vollversiegelung der Flächen bedeutet die Festsetzung einer GRZ von 0,7 keine zusätzliche zulässige Versiegelung, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen sind. Die geringe Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird daher als städtebaulich vertretbar eingeschätzt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von absoluten Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN) geregelt. Sie ermöglichen einen Baukörper, der im Bereich des Sockels und im rückwärtigen Bereich, je nach Nutzung, ein- oder zweigeschossig ausgeführt werden kann. Am Spitzbergenweg kann in Abhängigkeit der Geschosshöhen ein abgestufter Baukörper mit bis zu fünf Geschossen entwickelt werden.

Mit den Festsetzungen wird die gewünschte bauliche Kubatur ermöglicht. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien wird gewährleistet, dass sich die Kubatur der Bebauung an den Städtebau des Vorhabengebiets anlehnt und auch hier die gewünschte städtebauliche Vermittlung zwischen der Einfamilienhausbebauung am Spitzbergenweg und den Hochhäusern am Finnmarkring übernommen wird.

Um die Unterbringung von technischen Anlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, dürfen diese analog zum Vorhabengebiet die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten (vgl. Begründung zu § 2 Nr. 13, Ziff. 5.1.3).

Insgesamt ergibt sich für das Mischgebiet eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0. Damit wird eine GFZ erreicht, die höher als die gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Werte für Mischgebiete (1,2), aber unterhalb des Wertes von Kerngebieten (3,0) liegt. Die bauliche Dichte wird angesichts des Ziels, Einzelhandel mit ergänzenden Läden und gewerblichen Nutzungen sowie verdichtetes Wohnen zu ermöglichen, als städtebaulich verträglich gewertet. Für die Wohnbebauung wird durch den sich in einzelne Baukörper auflösenden Städtebau eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können durch die Begrünung der Dachflächen und die benachbarte Parkanlage gemildert werden. Städtebauliche Spannungen werden durch die im Mischgebiet mögliche Bebauung nicht ausgelöst.

### **5.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da diese durch eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig vorgegeben ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperähnlich mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen werden baukörperähnlich getroffen, da sich die Bebauung innerhalb der Mischgebietsflächen zukünftig an die geplante Bebauung im Vorhabengebiet anlehnen soll. Das Nahversorgungszentrum soll zukünftig als städtebauliche Einheit mit einer klaren Raumkante am Spitzbergenweg wirken und die vorgesehenen Baukörper sollen zwischen den bestehenden Stadträumen vermitteln.

Entlang des Spitzbergenwegs werden entsprechend der Erläuterungen unter Ziff. 5.1.2 Baulinien festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Baugrenze wären die oben genannten Ziele nicht sicherzustellen, da die Bebauung hinter der gewünschten Raumkante zurückbleiben könnte und die Staffelung nicht nachvollzogen werden würde. Die Einschränkungen für den Bauherrn durch diese Festsetzung werden als zumutbar gewertet. Im rückwärtigen, der Parkanlage zugewandten Bereich, wird ein heute bebauter Streifen von ca. 8 m zukünftig nicht mehr bebaubar sein, um dort die Entwicklung der in der Parkanlage stehenden Großbäume zu begünstigen. Insgesamt ergeben sich für den Bauherrn durch die geplanten Festsetzungen in Bezug auf die Art der Nutzung und das Maß der Nutzung wesentlich größere Spielräume, als nach dem derzeit bestehenden Bebauungsplan Rahlstedt 9 zulässig wären.

Im rückwärtigen Bereich ist die Festsetzung von Baugrenzen ausreichend, da hier keine raumbildenden Kanten ausgebildet werden müssen.

Um die Realisierung von Terrassen und Balkonen zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m und für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,2 m zugelassen (vgl. § 2 Nr. 14, Abschnitt 5.1.4).

Um ausreichende Flächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten, sind Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 2 Nr. 16, Abschnitt 5.5.3)

### **5.3 Allgemeines Wohngebiet**

Das Grundstück der Rogate-Kirche (Flst. 2633) wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet einbezogen. Die Rogate-Kirche plant zukünftig nicht mehr das gesamte Grundstück der Kirchengemeinde am Wildschwanbrook für Gemeinbedarfszwecke zu nutzen. Stattdessen soll ein Teilbereich des derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücks als Wohnstandort entwickelt werden.

Der Standort bietet sich aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum, der umliegenden sozialen Infrastruktur und der Parkfläche als Wohnstandort an und wird daher

als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich verbleibt aber auch Spielraum für eine Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch kleinteilige handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann.

Die unmittelbare Nähe zu dem Nahversorgungszentrum könnte dazu führen, dass sich auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets weitere Einzelhandelsanbieter niederlassen möchten. Um das Nahversorgungszentrum in seiner Funktion nicht zu schwächen, werden für das allgemeine Wohngebiet die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden zur Versorgung des Gebiets als unzulässig festgesetzt:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden unzulässig.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)*

Weiterhin werden für das allgemeine Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe für unzulässig erklärt. Die mit diesen Nutzungen verbundenen Platzbedarfe stehen im Widerspruch mit der vorgesehenen Entwicklung als Wohnstandort. Das insbesondere mit Tankstellen verbundene Verkehrsaufkommen birgt darüber hinaus die Gefahr von Konflikten mit der vorgesehenen Wohnnutzung:

*„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)*

### **5.3.1 Maß der baulichen Nutzung**

Für das allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Werte werden für den Standort als angemessen gewertet und schöpfen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die auf die Innentwicklung und einen sparsamen Umgang mit dem Boden abzielt, die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete aus.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 60 m über Normalhöhennull festgesetzt und ermöglicht eine bis zu fünfgeschossige Bebauung. Damit werden die Gebäudehöhen des benachbarten Vorhabenbaugebiets fortgeführt.

### **5.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Kirchengrundstücks ist in Bezug auf die Bauweise sowohl eine unmittelbar anschließende Bebauung ohne Grenzabstand wie auch eine offene Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen denkbar. Es ist nicht zu erwarten, dass von einer der beiden Lösungsmöglichkeiten städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet daher verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich als zusammenhängende Fläche auch über die Fläche für den Gemeinbedarf erstreckt. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand im Nordwesten bzw. Norden. Zum Schutz bedeutender Großbäume wird die überbaubare Grundstücksfläche dort gegenüber dem bisherigen Planrecht an dieser Stelle zurückgenommen. An der Stichstraße Wildschwanbrook wird die überbaubare Fläche gegenüber dem derzeit geltenden Planrecht (Rahlstedt 9) erweitert. Im bisherigen Planrecht war ein Abstand von ca. 11 m zur Straße vorgesehen. Zukünftig wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze eröffnet bei einer entsprechenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet die Realisierung eines baulich gefassten Vorplatzes vor der Kirche.

## 5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der Rogate-Kirche (Flst. 2633) wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet einbezogen. Das Grundstück der Rogate-Kirche wird mit Ausnahme des als allgemeines Wohngebiet überplanten Bereichs (vgl. Abschnitt 5.3) entsprechend seiner heutigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindertagesstätte festgesetzt. Begünstigte ist die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde.

Der eingeschossige Kirchenbau ist heute im Stadtbild unauffällig. Über dem Eingang zum Gebäude befindet sich an einem ca. 8 m hohen Metallgerüst eine Glocke. Durch das Vorhaben wird die Sichtbarkeit vom Spitzbergenweg aus zusätzlich eingeschränkt. Um die Wahrnehmbarkeit des Kirchenbaus im Stadtbild zukünftig zu verbessern, wird am Wildschwanbrook die Errichtung eines vom Spitzbergenweg aus gut sichtbaren Kirchturms ermöglicht.

Das liturgische Läuten von Kirchenglocken stellt regelmäßig keine schädlich oder erhebliche Belästigung dar und ist auch in einer säkularisierten Gesellschaft eine zumutbare, sozialadäquate Einrichtung. Soweit es sich im Wirkpegel der TA Lärm als kurzfristige Geräuschspitze im Rahmen der TA Lärm und nach Zeit und Dauer im Rahmen des Herkömmlichen bewegt, ist es von den Nachbarn hinzunehmen (vgl. u.a. OVG Sachsen-Anhalt, 19.05.2016 – 2 L 33/14).

### 5.4.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die heute bebaute Fläche entspricht etwa einer GRZ von 0,32 in Bezug auf die zukünftige Fläche für den Gemeinbedarf. Durch die festgesetzte GRZ kann die überbaubare Grundstücksfläche (von Baugrenzen umgrenzte Fläche) nicht vollständig bebaut werden. Die damit ermöglichte bauliche Dichte wird für die Fläche für den Gemeinbedarf als ausreichend, städtebaulich angemessen und für das Umfeld verträglich gewertet.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 60 m entspricht den Höhenfestsetzungen des benachbarten allgemeinen Wohngebiets und des Vorhabengebiets, sodass sich die mögliche Bebauung in die Umgebung einfügt. Damit wird auch der Kirchengemeinde die Möglichkeit gegeben, zukünftig ein dem städtebaulichen Umfeld entsprechendes Bauwerk zu errichten.

Die Höhe des Kirchturms wird auf 70 m über Normalhöhennull festgesetzt. Damit kann dieser die umgebende Bebauung überragen und die Wahrnehmbarkeit der Kirche im Stadtraum stärken. Gleichzeitig wird durch die Höhenbegrenzung gewährleistet, dass keine negative Wirkung auf die umgebende Wohnbebauung ausgehen kann.

### 5.4.2 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um Spielräume bei einer Neuerrichtung der Kirche zu gewährleisten. Es ist sowohl eine geschlossene Bauweise mit unmittelbarem Anbau an das benachbarte Wohngebiet wie auch ein Solitärbau mit entsprechenden Grenzabständen denkbar, ohne dass hiervon Beeinträchtigungen für die Umgebung zu erwarten sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich als zusammenhängende Fläche auch über das angrenzende allgemeine Wohngebiet erstreckt. Die Festsetzung berücksichtigt die derzeit vorhandene Bebauung, da das Bestandsgebäude der Rogate-Kirche mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets zukünftig grenzständig steht. Die Festsetzung berücksichtigt auch den Erhalt des wertvollen Baumbestands auf dem Grundstück.

Im Nordosten wird die Baugrenze entlang der bestehenden Bebauung festgesetzt, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan etwas reduziert.

Damit soll eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung der sich anschließenden Parkanlage ausgeschlossen werden, um negative Auswirkungen auf diese zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie dem allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan reduziert. Bei den reduzierten Flächen handelt es sich allerdings um Flächen, die bereits heute auf Grund des Baumbestands nicht bzw. nur unter erheblichen Einschränkungen bebaubar gewesen wären. Zu berücksichtigen ist, dass die gewählten Festsetzungen eine über den Bestand hinausgehende Bebauung des Baugrundstücks ermöglichen und durch die Zulässigkeit von bis zu fünf Geschossen (maximale Gebäudehöhe von 60 m über NHN, vgl. Ziff. 5.3.1 und 5.4.1) insgesamt eine deutlich über dem Bestand liegende Baumasse ermöglicht wird.

Durch Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche am Wildschwanbrook wird ein insbesondere vom Spitzbergenweg aus gut sichtbarer Kirchturm ermöglicht. Andere Bauvorhaben werden dagegen auf dieser Fläche ausgeschlossen:

*„In der mit „(k)“ bezeichneten Fläche der Fläche für den Gemeinbedarf ist nur ein Kirchturm zulässig.“ (§ 2 Nr. 12 der Verordnung)*

## **5.5 Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Wildschwanbrook und den Spitzbergenweg, der in Richtung Südwesten zur Hauptverkehrsstraße Meiendorfer Straße führt.

Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen des Vorhabengebiets und des Mischgebiets werden fußläufig über den Spitzbergenweg erschlossen. Zentrales Element innerhalb des Vorhabengebiets ist ein öffentlich zugänglicher, in privatem Eigentum befindlicher Platz, um den sich die Einzelhandelsnutzungen gruppieren und über den sie fußläufig erschlossen werden. Die Erschließung des bestehenden Lebensmittel-Discounters, der zukünftig im Mischgebiet liegen soll, erfolgt weiterhin über die bestehende Stichstraße des Spitzbergenwegs. Die derzeit vorhandene fußläufige Verbindung zwischen Discounter und der heutigen Ladenzeile bzw. dem zukünftigen Platz bleibt erhalten. Der Zugang zu den Wohnnutzungen innerhalb des Vorhabengebiets erfolgt auf der Ebene der Sockelzone. Diese kann über Aufzüge sowie zwei Treppenanlagen erreicht werden.

Die im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebiets vorgesehene Tiefgarage für die geplanten Wohnungen wird über den Stich des Spitzbergenwegs erschlossen. Das im südöstlichen Bereich des Vorhabengebiets vorgesehene Parkhaus für die Einzelhandelsnutzung soll eine Zufahrt vom Spitzbergenweg und eine Ausfahrt zur Stichstraße des Wildschwanbrooks erhalten.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt über den Wildschwanbrook und die zugehörige Stichstraße.

### **5.5.1 Verkehrliche Auswirkungen**

Die vorgesehenen Planungen führen zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens. In einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden im Mai 2016 die verkehrlichen Auswirkungen prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen geprüft. Dabei wurde vom Gutachter eine Zahl von ca. 125 Wohneinheiten berücksichtigt, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind ca. 130 Wohneinheiten geplant. Diese geringe Abweichung ist im Verhältnis vernachlässigbar und für das Ergebnis des Gutachtens unerheblich.

Auf Basis vorhandener Daten und einer Verkehrszählung wurde die aktuelle Verkehrsbelastung erfasst. Derzeit fahren durchschnittlich rund 8.900 Kfz/ Tag auf dem Spitzbergenweg (nördlich des Wildschwanbrooks) und rund 3.200 Kfz/ Tag auf dem Wildschwanbrook. Durch das geplante

Vorhaben im Bereich des Vorhabengebiets ergibt sich ein prognostiziertes Mehraufkommen von durchschnittlich rund 1.580 Kfz/ Tag.

Das Gutachten weist nach, dass an allen untersuchten Knotenpunkten die Verkehre auch zukünftig leistungsgerecht abgewickelt werden können. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf dem Spitzbergenweg ist nicht zu erwarten.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auch auf, dass ein separater Linksabbieger vom Spitzbergenweg in die geplante Parkgarage nicht erforderlich ist, da auch ohne einen solchen Linksabbieger für den Planfall eine Abwicklung in der höchsten Qualitätsstufe (Stufe A, „Wartezeiten sind sehr gering“) prognostiziert wird. Gleiches gilt für die Zufahrt vom Spitzbergenweg in die Stichstraße zur Tiefgarage der Wohnnutzung.

Das Gutachten hält fest, dass auch im Falle einer Neubebauung des Mischgebiets mit einer größeren Geschossfläche aus verkehrlicher Sicht keine Anpassung des Verkehrsnetzes bzw. der angrenzenden Knoten erforderlich wird. Die verkehrliche Abwicklung der Stichstraße Spitzbergenweg zwischen Mischgebiet und Vorhabengebiet wird im verkehrstechnischen Gutachten als leistungsfähig (Qualitätsstufe B) bewertet. Dies bedeutet, dass die Wartezeiten für Verkehrsteilnehmer gering sind.

### **5.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Um- und Ausbau der im Plangebiet gelegenen Teilbereiche des Spitzbergenwegs, des Wildschwanbrooks und deren Stichstraßen. Dabei werden die Anforderungen zur Gewährleistung des Busbetriebs und einen angemessenen Ausbau der Gehwegflächen sowie Umbaupläne des Bezirksamts Wandsbek zur Anlage von Schutzstreifen für Radfahrer auf dem Spitzbergenweg und die Anlage von Besucherparkständen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt.

#### Neuorganisation des Busverkehrs

Derzeit wird die „Schleifenstraße“ zwischen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook für eine Haltestelle zum Ausstieg, als Überliegerplatz (Warteposition) und Wendemöglichkeit für Busse des HVV (Linie 275, zeitweise) genutzt. Da diese Nebenfahrbahn zukünftig nur noch als Stichstraße ausgebildet werden soll, wird eine Neuorganisation der Bushaltestelle und der Überliegerplätze erforderlich:

Zukünftig soll der von Berne kommende Bus auf dem Kreisverkehr an der Meiendorfer Straße wenden. Die Bushaltestelle zum Ein- und Ausstieg und zwei Überliegerplätze (Wartepositionen) sind auf der östlichen Straßenseite des Spitzbergenwegs im Bereich zwischen dem Knotenpunkt Wildschwanbrook und der zukünftigen Platzfläche vorgesehen.

#### Veränderungen an den Straßenverkehrsflächen gegenüber dem Bestand

Der Spitzbergenweg einschließlich der nördlich gelegenen Stichstraße sowie der Wildschwanbrook und ein Teil der rückwärtigen Wegeflächen werden in weiten Teilen in ihrem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Mit der baulichen Neuorganisation des Nahversorgungszentrums sind folgende Veränderungen verbunden:

#### Rücknahme von festgesetzten Verkehrsflächen

Die derzeit vorhandene Stichstraße des Spitzbergenwegs zwischen der südöstlichen Ladenzeile und dem derzeit vorhandenen Lebensmittelmarkt wird zukünftig überbaut und Teil des geplanten Vorhabengebiets.

Der Abschnitt der „Schleifenstraße“ südöstlich des derzeit bestehenden Lebensmittelmarkts wird ebenfalls Teil des Vorhabengebiets und als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgehoben; er

dient zukünftig der Anlieferung und als Stellplatzfläche. Der verbleibende Teil des Wildschwanbrooks dient der Erschließung des Grundstücks der Rogate-Kirche, der Ausfahrt der Einzelhandels-Parkgarage sowie als Zufahrt zur Anlieferung für den neuen Lebensmittelmarkt. Aus der bisherigen „Schleifenstraße“ zwischen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook wird folglich zukünftig eine vom Wildschwanbrook ausgehende Stichstraße. Die bisherige Funktion als Buswendeanlage und Überliegerposition entfällt.

Weiterhin sind im bisher geltenden Bebauungsplan Flächen am Knotenpunkt Spitzbergenweg/Wildschwanbrook als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Die Parkplatzflächen wurden niemals umgesetzt; dies ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Ein Teil der Fläche ist Teil des Vorhabengebiets und wird überbaut. Der entlang des Wildschwanbrooks verbleibende Teil wird zukünftig als öffentliche, für Fußgänger zugängliche Aufenthaltsfläche hergestellt und weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zwischen den derzeit vorhandenen Ladenzeilen setzt der bisher geltende Bebauungsplan den bestehenden Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche fest. Zukünftig soll diese Fußwegeverbindung über den geplanten zentralen Platz des Vorhabengebiets verlaufen. Die Fußwegebeziehung wird über eine mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche planungsrechtlich gesichert, sodass die bisherige Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich entfallen kann.

Ein bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzter Bereich nordöstlich der zukünftigen Mischgebietsfläche wird zukünftig als Parkanlage festgesetzt (vgl. Abschnitt 5.10). Dieser ist schon heute funktionaler Teil der angrenzenden Parkanlage. Ein rund 0,5 m breiter Streifen im Nordosten des zukünftigen Lebensmittelmarkts wird Teil des Vorhabengebiets, um dort einen Pflanzstreifen für eine Fassadenbegrünung zu ermöglichen (vgl. Abschnitt 5.11.2). Nördlich des zukünftigen allgemeinen Wohngebiets wird ein rund 2,5 m breiter Streifen der im Bebauungsplan Rahlstedt 9 festgesetzten Verkehrsfläche Teil des Vorhabengebiets, um die eingehauste Anlieferung ausbilden zu können. Es verbleiben 2,5 m für eine öffentliche Wegeverbindung.

Im Süden des Grundstücks der Rogate-Kirche wird eine rund 46 m<sup>2</sup> große, derzeit als Gehweg genutzte Fläche, die bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, als Teil der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Es verbleibt ausreichend Platz für den Gehweg. Hiermit wird der Bau eines Kirchturms begünstigt.

#### Erweiterung der Straßenverkehrsflächen

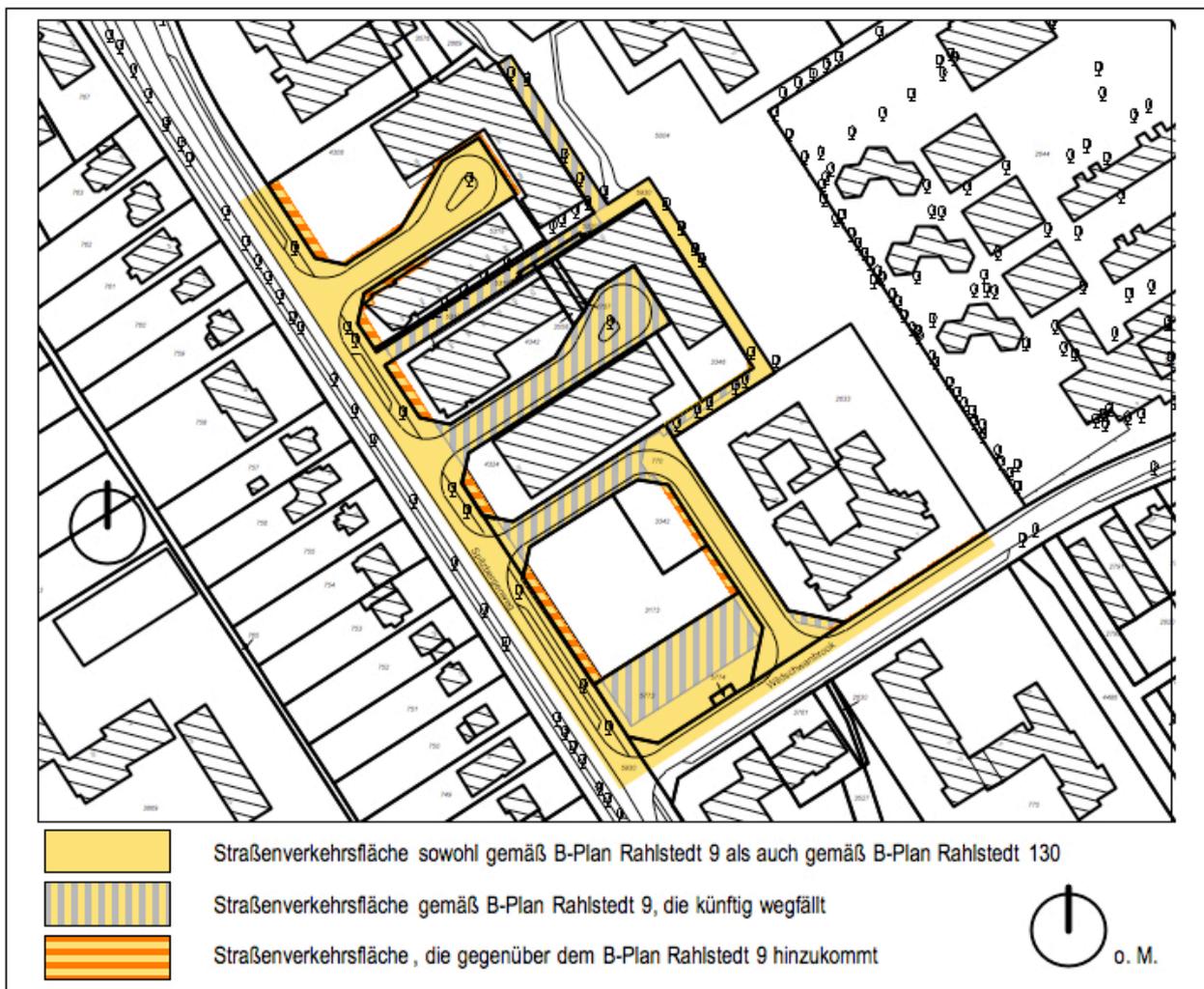
Zur Unterbringung der Bushaltestelle (vgl. Abschnitt „Neuorganisation des Busverkehrs“), Anlage eines Fahrradschutzstreifens und um ausreichend Bewegungs- und Aufenthaltsraum auf einem erweiterten Gehweg zu erhalten, wird die Straßenverkehrsfläche des Spitzbergenwegs entlang des Vorhabengebiets und Mischgebiets um rund 3 – 3,3 m auf bisher private Flächen ausgedehnt. Am Wildschwanbrook erfolgt entlang dem Grundstück der Kirche eine Erweiterung der Verkehrsflächen um rund 0,6 m, um einen normgerechten Ausbau des Gehwegs auf eine Breite von 2,65 m planungsrechtlich zu ermöglichen.

Entlang der verbleibenden Stichstraße Wildschwanbrook wird die Verkehrsfläche zulasten bisher privater Flächen um rund 1,9 bis 2,4 m ausgeweitet, um Parkbuchten für Pkw-Parkstände realisieren zu können.

In der bestehenden nordwestlichen Stichstraße des Spitzbergenwegs wird die Verkehrsfläche in einem Teilbereich auf der südöstlichen Seite zulasten privater Flächen um rund 1,7 m ausgeweitet, um einen Parkstreifen mit Längsparkständen am Fahrbahnrand zu schaffen. Im Nordwesten und Nordosten der Stichstraße wird die Verkehrsfläche um rund 0,7 bis 1 m zulasten privater

Flächen ausgeweitet, um die Anlage eines normgerechten Gehwegs von 2,65 m planungsrechtlich zu sichern.

Die beschriebenen Ausweitungen der öffentlichen Verkehrsfläche auf private Grundstücksflächen sind erforderlich, um die öffentlichen Straßen an die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrer anpassen und die Neuorganisation des Busverkehrs vornehmen zu können. Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt gewährleistet und wird aufgrund größerer überbaubarer Flächen und der Festsetzung einer höheren Geschossigkeit gegenüber dem bestehenden Planrecht (Rahlstedt 9) sogar erhöht. Da mit der Realisierung von Wohnungsbau innerhalb und um das Nahversorgungszentrum herum mit einer erhöhten Anzahl von Fuß- und Radfahrern zu rechnen ist, wird der Belang der Verkehrssicherheit und der Verbesserung der Situation aller Verkehrsteilnehmer höher gewertet als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts.



**Abbildung 1: Vergleich der festgesetzten Verkehrsflächen im bisher geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 9 und dem vorliegenden Bebauungsplan Rahlstedt 130**

### Öffentliche Besucherparkstände

Im Bereich des Vorhabengebiets befinden sich an der östlichen Straßenseite des Spitzbergenwegs im heutigen Bestand ca. 10 öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkern. Im Bereich der Stichstraßen kann am Fahrbahnrand geparkt werden.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets und dem Umbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden auch die öffentlichen Parkstände neu organisiert. Zukünftig werden für Besucher im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt mindestens 14 öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkständen zur Verfügung stehen, davon ca. drei entlang der östlichen Straßenseite des Spitzbergenwegs, ca. drei an der Stichstraße Spitzbergenweg und ca. acht an der Stichstraße vom Wildschwanbrook. Darüber hinaus sind entlang der Straßen keine weiteren öffentlichen Parkstände realisierbar, da sie in Konkurrenz zum Flächenbedarf der Hochbauten, Freiraumbedarfen, Bushaltestellen und Überliegerplätzen stehen. Ein Verzicht auf Baumasse oder Freiraum zu Gunsten von öffentlichen Stellplätzen hätte Nachteile für die gewünschte Einzelhandelsfunktion, den Städtebau insgesamt und die Freiraumqualität zur Folge.

Mit dem vorgesehenen Angebot an privaten Stellplätzen, gewerblichen Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen wird im Plangebiet insgesamt ein ausreichendes Angebot geschaffen, um den mit der Planung verbundenen Stellplatzbedarf abzudecken.

Ziel des Vorhabens ist die Revitalisierung des Standorts als Nahversorgungszentrum. Eine Belegung des Standorts wird zwangsläufig auch mit einem Zuwachs an Verkehr verbunden sein. Eine gewisse Erhöhung des Parkdrucks kann, sollte sie eintreten, hingenommen werden. Insgesamt wird vor dem Hintergrund geplanter privater und öffentlicher Parkplätze nicht damit gerechnet, dass der Parkdruck im öffentlichen Raum durch das Vorhaben erheblich bzw. unzumutbar zunehmen wird.

### **5.5.3 Private Stellplätze, Tiefgaragen und Parkhaus**

Das umzusetzende Vorhaben sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage mit 82 Stellplätzen für die Wohnnutzungen vor. Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage für die Wohnnutzung liegen an der verbleibenden Stichstraße des Spitzbergenwegs (gegenüber dem bestehenden Lebensmitteldiscounter). Die Anzahl der für die 130 neuen Wohnungen geplanten 82 privaten Stellplätze wird für den Standort als ausreichend eingeschätzt. Durch die unmittelbare Nähe zum Nahversorgungszentrum wird den Bewohnern ein Verzicht auf ein eigenes Auto wesentlich erleichtert. Am Wildschwanbrook befindet sich zudem eine Bushaltestelle, die von der Metrobuslinie 24 und der Buslinie 275 bedient wird und den Anschluss an die U- und S-Bahn herstellt. Folglich wird nicht davon ausgegangen, dass alle Haushalte einen eigenen Pkw besitzen werden. Es wird daher nicht damit gerechnet, dass der Parkdruck aufgrund der zusätzlichen Wohnbebauung erheblich bzw. unzumutbar zunehmen wird.

Für die gewerblichen Nutzungen (insbesondere Einzelhandelskunden) ist ein Parkhaus mit ca. 130 Stellplätzen auf zwei Ebenen vorgesehen. Zum Parkhaus gehören auch nordwestlich des Parkhauses gelegene, nur über das Parkhaus anfahrbare offene Stellplätze. Das Parkhaus wird über eine Zufahrt vom Spitzbergenweg und eine Ausfahrt zur geplanten Stichstraße des Wildschwanbrooks erschlossen. Der rechtlich erforderliche Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Anlage 1 zur Fachanweisung über notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze vom 21.01.2013: Demnach ist für Läden mit hoher Kundenfrequenz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei 3.400 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ ergibt sich damit ein erforderlicher Nachweis von 68 Stellplätzen. Mit der geplanten Errichtung von ca. 130 dem Einzelhandel zugeordneten Stellplätzen werden die Anforderungen der Fachanweisung deutlich übererfüllt.

Für das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird detailliert festgesetzt, wo Tiefgaragen und wo Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Auch für das allgemeine Wohngebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf findet eine Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen statt. Stellplätze und Tiefgaragen können dort innerhalb der Baugrenzen und zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen sowie im westlichen Grundstücksteil des allgemeinen Wohngebiets realisiert werden, da die übrigen, über die Baugrenzen hinausgehenden Grundstücksflächen durch erhaltenswerte Baumbestände geprägt sind oder eine Anordnung von Parkständen in der Vorgartenzone an der Straße Wildschwanbrook aus verkehrlichen Gründen (Überfahrten) nicht sinnvoll ist:

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze und Tiefgaragen ausschließlich in den jeweils dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“ (§ 2 Nr. 15 der Verordnung)*

Im Mischgebiet sollen bei der Anordnung von Stellplätzen und Tiefgaragen größere Spielräume eröffnet werden, um ein Spektrum verschiedener Nutzungen zu ermöglichen. Die Anlage von Tiefgaragen wird hier auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Zur Klarstellung werden sie in die Festsetzung miteinbezogen:

*„Im Mischgebiet können Tiefgaragen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 16 der Verordnung)*

Nicht zulässig sind Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der Fläche, für die zum Schutz der vorhandenen Bäume ein Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt ist. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Unterbauung durch Tiefgaragen nur bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

#### Fahrradstellplätze

Die Vorhabenplanung sieht vor, dass ca. 122 Fahrradstellplätze für Kunden öffentlich zugänglich unmittelbar vor den Eingängen zu den Handelsnutzungen angeordnet werden. Ca. 66 Fahrradstellplätze werden unmittelbar vor den Eingängen zu den Wohngebäuden angeordnet. Zusätzliche ca. 26 offene Fahrradstellplätze sind erdgeschossig angeordnet und für die Bewohner und Angestellten der Handelsbetriebe vorgesehen. Hinzu kommen weitere, wettergeschützte ca. 212 Fahrradstellplätze in der Wohn-Tiefgarage und ca. 108 Fahrradstellplätze im Erdgeschoss der Parkgarage. Damit sind die Anforderungen der Anlage 1 zur Fachanweisung über notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze vom 21.01.2013 nachgewiesen.

#### **5.5.4 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Das festgesetzte Gehrecht auf dem geplanten Platz im Vorhabengebiet dient der Sicherung der Wegeverbindung vom Spitzbergenweg und der zugehörigen Stichstraße in den nordöstlich verlaufenden Grünzug und vielfältige Querungsmöglichkeiten auf dem Platz für die Allgemeinheit. An der Stichstraße Spitzbergenweg sichert das festgesetzte Gehrecht eine Breite von 2,65 m für den Gehweg unter Berücksichtigung der dort geplanten privaten Unterflurmüllcontainer. Die Fläche ist auf Verlangen der Freien und Hansestadt Hamburg als Gehweg herzustellen und zu unterhalten:

*„Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 17 der Verordnung)*

## 5.6 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen

Östlich des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Grünzug (öffentliche Parkanlage) mit Baumbestand, dessen Kronen in das zukünftige Mischgebiet hineinragen. Eingriffe in den Boden in diesem Bereich könnten zu einer Schädigung des Wurzelbereichs dieser Bäume führen.

Daher wird an den Grenzen des Mischgebiets zur Parkanlage der Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Bereich der Baumwurzeln keine Nebenanlagen errichtet werden können und eine offene, belebte Bodenzone zum Schutz der Bäume erhalten bleibt.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gilt auch im Südosten des Mischgebiets angrenzend an die Wegeverbindung zur Parkanlage; einem Bereich, der auch von der neuen Platzfläche aus einsehbar sein wird. Dort sollen durch den Ausschluss von Nebenanlagen gestalterisch nachteilige Anlagen verhindert werden.

## 5.7 Gestalterische Festsetzungen

Für das gesamte Nahversorgungszentrum, bestehend aus Vorhabengebiet und Mischgebiet, wird eine einheitliche Gestaltung verfolgt, um dessen Wahrnehmbarkeit und Wirkung im Stadtbild zu stärken. Daher wird für das Vorhabengebiet und das Mischgebiet festgesetzt, dass Außenwände bis zur Höhe von 6,5 m über Gelände mit Ziegelmauerwerk zu gestalten sind. Die Vorgabe erfasst die von der Straße besonders wahrnehmbaren Sockel, also je nach Bauart die ersten beiden Geschosse bzw. das überhöhte erste Geschoss. Ziegelmauerwerk ist an zahlreichen Gebäuden im Umfeld des Nahversorgungszentrums vorzufinden, so dass mit der Festsetzung die gestalterische Einfügung in das lokale Umfeld befördert wird:

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und im Mischgebiet ist für alle Außenwände bis zur Höhe von 6,5 m über Gelände Ziegelmauerwerk zu verwenden.“ (§ 2 Nr. 18 der Verordnung)*

Um der Verpflichtung zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nr. 23, Abschnitt 5.11.2) nachkommen zu können und eine Einheitlichkeit der Bebauung zu unterstützen, dürfen im Vorhabengebiet, Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet die Dächer nur als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 20 Grad ausgeführt werden:

*„Im Vorhabengebiet „Einzelhandel und Wohnen“, im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.“ (§ 2 Nr. 19 der Verordnung)*

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Festsetzung zur Dachform getroffen, um der Kirchengemeinde die Möglichkeit zu geben, bei einem Neubau der Kirche eine für den Stadtraum prägnante Gebäude- und Dachform zu realisieren.

## 5.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

### 5.8.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist im Bestand durch Verkehrslärm des Spitzbergenwegs belastet. Darüber hinaus führt das geplante Vorhaben zu Mehrverkehr, der Auswirkungen auf die Lärmbelastung haben kann. Mit den gewerblichen Nutzungen des geplanten Vorhabens sind Lärmemissionen (Anlieferung, Stellplatzlärm) verbunden, deren Verträglichkeit mit den vorgesehenen Wohnnutzungen sowie den weiteren bestehenden benachbarten Nutzungen untersucht wurde:

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung eventuell erforderlicher Maßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Ziff. 3.3.2). Dabei wurden sowohl Immissionsorte innerhalb des Plangebiets als auch auf den gegenüberliegenden Seiten des Spitzbergenwegs (Hausnummern 21, 25 und 31) und am Wildschwanbrook (Hausnummern 2, 4 und 5) betrachtet.

Die nordöstlich vom Plangebiet gelegene Wohnnutzung am Finnmarkring wird in der lärmtechnischen Untersuchung nicht betrachtet, da aufgrund der Organisation der Erschließung im Plangebiet sowie aufgrund des Abstands keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Für das Vorhabengebiet wird aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzungen die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets angenommen.

#### 5.8.1.1 Verkehrslärm

Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehre und zu erwartenden Mehrverkehre des Spitzbergenwegs, der Meiendorfer Straße und des Wildschwanbrooks berücksichtigt.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgte gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ (inkl. Ergänzungen) in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung.

Am Tag werden gemäß der Ergebnisse der Verkehrslärberechnung die Grenzwerte der 16. BImSchV an nahezu allen untersuchten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Lediglich an jeweils einem Punkt im 5. Obergeschoss werden an zwei Häusern Überschreitungen von 0,1 dB(A) bzw. 0,3 dB(A) prognostiziert. Die prognostizierten Überschreitungen sind aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht wahrnehmbar und werden daher im Folgenden vernachlässigt.

In der Nacht treten im Vorhabengebiet und im Mischgebiet an den Fassaden entlang des Spitzbergenwegs und des Wildschwanbrooks Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV auf. Die Überschreitungen betragen zwischen 0,6 und 2,5 dB(A). Nicht betroffen sind die Fassadenabschnitte an den jeweiligen Stichstraßen. Die höchsten Überschreitungen werden für den Immissionsort in der Nähe des Kreuzungsbereichs Spitzbergenweg/ Wildschwanbrook mit 2,5 dB(A) im 5. Obergeschoss prognostiziert. Der Schwelle der Unzumutbarkeit von 60 dB(A) nachts wird dabei nicht erreicht. Grundsätzliche lärmschutzrechtliche Bedenken gegen die Festsetzung, die eine Wohnnutzung ermöglicht, bestehen daher nicht.

Für die von den möglichen Überschreitungen betroffenen Bereiche sind lärmtechnische Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Die städtebauliche Situation lässt zum Schutz der betroffenen Bereiche keine aktive Schallschutzmaßnahme wie Wände oder Wälle zu. Eine Vorgabe zur Orientierung der Schlafräume an die nach Osten orientierten lärmabgewandten Fassadenseiten (so genannte „Grundrissklausel“) ist aufgrund des geplanten Städtebaus und der Grundrissgestaltung der Wohnungen nicht möglich. Es wird daher für Schlafräume die sog. „Hafency-Klausel“ gewählt. Diese stellt für Schlafräume - hierzu zählen auch Kinder- und Gästezimmer sowie bei Einzimmerwohnungen auch Wohn- und Schlafräume - sicher, dass zur Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird. Bei einem Pegel von 30 dB(A) ist nach Erkenntnis der Lärmforschung ein ungestörter Nachtschlaf möglich. Die Festsetzung wird für die betroffenen Fassaden des Mischgebiets und des Vorhabengebiets entlang des Spitzbergenwegs und des Wildschwanbrooks getroffen:

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und im Mischgebiet ist an den durch Baulinien festgesetzten Fassaden entlang des Spitzbergenwegs und entlang der mit „(a)“ bezeichneten Fassade am Wildschwanbrook durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggi-*

*en, 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.“ (§ 2 Nr. 20 der Verordnung)*

An den bestehenden Wohnhäusern am Wildschwanbrook (Hausnummern 2, 4 und 5) und Spitzbergenweg (Hausnummern 21, 23 und 25) kann die Verkehrslärmbelastung aufgrund des geplanten Vorhabens gemäß der Prognose von 0,3 bis zu 0,5 dB(A) zunehmen. Die Schwelle der Unzumutbarkeit von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei nicht erreicht. Ein Anstieg von weniger als 1 dB(A) bei Verkehrslärm ist kaum wahrnehmbar und wird für die Umgebung des geplanten Vorhabens als zumutbar gewertet.

#### 5.8.1.2 Gewerbelärm

Für die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen wurden die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarkts und Drogeriemarkts, die Zu- und Abfahrt der Parkgarage sowie als Vorbelastung die Anlieferung des bestehenden Lebensmittel-Discounters berücksichtigt.

Grundlage zur Beurteilung der schalltechnischen Gewerbelärmsituation ist die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm“ (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BA nz. AT 08.06.17 B5).

Die Prognose des Schallgutachtens ergibt, dass im Bereich des Vorhabengebiets bei einer angenommenen Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auftreten.

An den untersuchten Immissionsorten der bestehenden Wohnnutzungen am Spitzbergenweg und am Wildschwanbrook können gemäß der Prognose Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete auftreten. Die höchsten Überschreitungen wurden für das Gebäude Wildschwanbrook Nr. 2 mit bis zu 2 dB(A) tags und bis zu 1 dB(A) nachts prognostiziert. Die berechneten Überschreitungen treten allerdings nur auf, wenn die geplante Einfahrt der Anlieferung zu dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt offen steht. Wird die Einfahrt zur Anlieferung während der Verladetätigkeiten durch ein Tor geschlossen, treten an den bestehenden Wohnnutzungen keine Überschreitungen auf. Aufgrund dieses Ergebnisses empfiehlt das Schallgutachten, dass die Anlieferung des Lebensmittelmarkts mit einem Tor versehen wird, das während des Entladevorgangs geschlossen wird. Das Tor benötigt einen Schalldämmwert von  $R_w=10$  dB oder mehr. Eine entsprechende Torqualität ist im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Eine allgemeine Beschränkung der Betriebszeiten ist laut schalltechnischem Gutachten nicht erforderlich, da die Richtwerte der TA-Lärm an den Immissionsorten in der Nachbarschaft (Spitzbergenweg, Wildschwanbrook) eingehalten werden, sofern die Anlieferung nur zwischen 6 und 22 Uhr erfolgt und die Einfahrt zur Anlieferung während Verladetätigkeiten durch ein Tor geschützt wird. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Einhaltung dieser Anforderungen sichergestellt.

#### 5.8.1.3 Tiefgarage

Im Rahmen der schalltechnischen Prognose wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Beurteilungspegel durch den An- und Abfahrtverkehr der Tiefgarage ermittelt.

Die Tiefgaragenzufahrt wird über eine im Gebäude liegende Rampe von der Stichstraße des Spitzbergenwegs aus erfolgen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung im Vorhabengebiet und eine mögliche Wohnnutzung im gegenüberliegenden Mischgebiet angenommen, für die jeweils die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets gilt.

Die in der Prognose berechneten Immissionen betragen an den Testpunkten bis zu 40 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Sie liegen damit unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete. Lärmtechnische Konflikte aufgrund der geplanten Tiefgarage liegen somit nicht vor.

### 5.8.2 Klimaschutz

Der Bebauungsplan leistet mit der Nachverdichtung im Innenbereich einen Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz. Die Bereitstellung von Wohnraum auf bereits vormals genutzten Flächen im Innenbereich ist einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich auch aus Gründen des Klima- und Naturschutzes vorzuziehen. Die zentrale Lage der Nutzungen und die Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel können einen Beitrag zur Verminderung des Verkehrsaufkommens leisten. Die kompakte Bauweise spart Fläche und ist energetisch vorteilhaft.

Für die Dachflächen des Vorhabengebiets und des Mischgebiets wird eine Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen als Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass je 3 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche errichtet werden kann, erforderliche technische Anlagen sind damit vereinbar. Der mit der Vorgabe verbundene Investitionsaufwand wird in Anbetracht der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Flächen als Teil des Nahversorgungsgebiets und der Möglichkeit einer technisch sinnvollen Kopplung zwischen der Energieerzeugung und den Bedarfen der Betriebe (insbes. permanenter Strombedarf durch Kühlaggregate der Einzelhandelsbetriebe) als zumutbar gewertet. Im Falle anderer technischer Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten sollen auch diese zugelassen werden können. Es wird festgesetzt:

*„In den mit „(y)“ bezeichneten Bereichen sind auf den gesamten obersten Dachflächen Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 21 der Verordnung)*

Durch die gewählte Formulierung wird ein Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde verankert.

## 5.9 Wasser

### 5.9.1 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielgebiets der Hamburger Stadtentwässerung. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook sind vollständig mit Schmutzwassersielen und Regenwassersielen besetzt. Die anfallenden Schmutzwassermengen im Plangebiet können über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

Der Boden im Plangebiet ist von Geschiebelehm und -mergelschichten mit teilweise nur geringmächtiger Sandüberdeckung geprägt, so dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort nur in sehr geringem Umfang versickert werden könnte.

Für das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Für die Bemessung wurden als Grundlage ein zweijähriges Regenereignis und ein 30jähriges Überflutungsregenereignis angenommen. Zum Schutz der Vorflutgewässer Deepenhorngraben im Norden und Stellmoorer Quellfluss im Süden ist eine Drosselung der Einleitung des Oberflächenwassers in die Siele erforderlich. Das Konzept geht hier von einer maximalen Einleitmenge

von jeweils 16 l/s für die beiden vorhandenen Einleitpunkte am Spitzbergenweg aus. Um diese einzuhalten, ist die Schaffung von Rückhalteräumen für das Niederschlagswasser erforderlich, um damit eine gedrosselte Wasserabgabe zu ermöglichen. Die Rückhalteräume im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sollen mittels Füllkörperrigolen (Granulat-Verfahren) in einem Volumen von rund 590 m<sup>3</sup> im Bereich der Anlieferzonen bzw. der offenen Stellplätze geschaffen werden. Die vorhandenen Regensiele verfügen über ausreichende Kapazitäten, um das im Plangebiet anfallende und gedrosselt ins Sielnetz einzuleitende Niederschlagswasser aufzunehmen. Die Umsetzung dieses Konzepts wird im Rahmen der Baugenehmigung gesichert.

## **5.10 Grünflächen**

Die nordöstlich des zukünftigen Mischgebiets gelegene Teilfläche des Grünzugs, der sich von der Straße Wildschwanbrook zum Nordlandweg zieht, wird ihrer Nutzung entsprechend als öffentliche Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt. Im bisher geltenden Bebauungsplan war die Flächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (vgl. Ziff. 5.5).

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

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Als Beurteilungsmaßstab ist hierfür das geltende Baurecht heranzuziehen.

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Rahlstedt 9 (Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 9 vom 1. Dezember 1969). Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 130 setzt der Bebauungsplan Rahlstedt 9 bisher Sondergebiet – Läden, Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen mit einer öffentlichen Parkfläche und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf fest. Auf der Grundlage des geltenden Planrechts können die Flächen mit Ausnahme der Grundstücke für den Gemeinbedarf weitgehend überbaut und versiegelt werden. Dies betrifft auch die aktuell einzige Freifläche, nördlich der Straße Wildschwanbrook gelegen, die im Bebauungsplan Rahlstedt 9 als öffentliche Parkfläche festgesetzt ist.

Insoweit entfallen die Eingriffsregelung, eine Bilanzierung des Eingriffs und die naturschutzrechtliche Abwägung nach der Eingriffsregelung. Das Vermeidungsgebot ist jedoch anzuwenden.

Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bewirkt, sondern die Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds in einigen Aspekten verbessert. Hierzu zählen zum Beispiel die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen.

### **5.11.1 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung.

Die außerhalb des Plangebiets stehenden, aber mit ihrer Baumkrone in dieses hineinkragenden vier Bäume nordöstlich des Vorhabengebietes werden gegen Eingriffe im Kronentraufbereich durch den Ausschluss von Nebenanlagen ausreichend geschützt (vgl. Ziff. 5.6).

### **5.11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vegetationsbedingte Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Verdunstung, ferner erfolgt eine Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser durch

die Wasserspeicherkapazität des Substrats. Dadurch wird die Oberflächenentwässerung entlastet. Bei einer Substratstärke von 8 cm wird die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus gegenüber einer nur 5 cm starken Mindestüberdeckung zusätzlich reduziert. Damit werden das Vegetationsbild und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Zudem wird die Dachaufsicht und damit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Für das Plangebiet wird daher für alle Baugebiete eine Dachbegrünung festgesetzt, mit der die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen der Funktionen von Natur und Landschaft gemildert werden können:

*„Im Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 22 der Verordnung)*

Die Überstellung der Dachbegrünung mit Anlagen zur Solarenergienutzung stellt eine technische Regelbauweise dar. Durch Kühlungseffekte der Dachbegrünung wird die Energieeffizienz erhöht. Diese Anlagen erfordern insofern keine Ausnahme von der Dachbegrünung.

Bereiche, die zur Belichtung, für Terrassen und für technische Anlagen bzw. im Falle der Sockelzone auch für Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Zuwegungen und Fahrradstellplätze genutzt werden sollen, sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, um diese damit zu ermöglichen.

Die extensive Dachbegrünung wird auch für das Vorhabengebiet festgesetzt. Da die Dachflächen über dem Lebensmittelmarkt und der Parkgarage auch zur Erschließung der Wohnnutzungen dienen, wird für diese Flächen eine intensive Dachbegrünung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass auf den zu Erschließungszwecken, zum Kinderspiel und Aufenthalt genutzten Dachflächen ein für die Bewohner erlebbares Grünvolumen entsteht, das sich positiv auf die Wohnqualität, die Nutzbarkeit, den Naturhaushalt und das Kleinklima auswirkt:

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Dachflächen mit Ausnahme der mit „(z)“ bezeichneten Flächen, soweit sie nicht zur Belichtung, für Terrassen und für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sind die Dachflächen der mit „(z)“ bezeichneten Flächen, soweit sie nicht für Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Zuwegungen, Fahrradstellplätze oder technische Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. In mit Bäumen bepflanzten Bereichen muss die Substratstärke mindestens 80 cm betragen.“ (§ 2 Nr. 23 der Verordnung)*

Auf Intensivdachbegrünungen können aufgrund der Bodensubstrathöhen von 50 cm auch Sträucher und Gräser angepflanzt werden. In Bereichen anzupflanzender Bäume muss die Bodensubstratstärke 80 cm aufweisen, um hier ein nachhaltiges Wachstum und effektives Ausbilden von Haltewurzeln zu gewährleisten.

Die geplante Bebauung des Vorhabengebiets und die zukünftig mögliche Bebauung im Mischgebiet grenzen im Nordosten unmittelbar an die öffentliche Parkanlage an. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung (u.a. als Parkgarage und Lager) ist davon auszugehen, dass die Fassade weitestgehend geschlossen ohne Fensteröffnungen ausgeführt wird. Um einen verträglichen Übergang zwischen Parkanlage und Bebauung sicherzustellen, wird eine Begrünung der Fassade in diesen Abschnitten festgesetzt. Die Begrünung ist auf das Erdgeschoss bzw. die ersten beiden Geschosse begrenzt, da insbesondere dieser Fassadenbereich durch den Parknutzer wahrgenommen wird:

*„In den mit „(x)“ bezeichneten Bereichen sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden bis zu einer Höhe von 6,5 m über Gelände mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.“ (§ 2 Nr. 24 der Verordnung)*

Die festgesetzte Pflanzqualität sichert ein angemessenes Maß der Fassadenbegrünung, um auch als Nahrungs- und Nistbiotop für Vögel dienen zu können. Darüber hinaus tragen begrünte Fassaden zur Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse durch Filterung von Stäuben und Reduzierung der Abstrahlungswärme von Gebäuden bei.

In Bezug auf Ersatzpflanzungen von Bäumen wird in der Verordnung folgende Regelung für das gesamte Plangebiet getroffen:

*„Für An- und Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 25 der Verordnung)*

Die Verpflichtung, im Falle von abgängigen Bäumen Ersatzpflanzungen vorzusehen, ist erforderlich, um den Baumbestand auf der Platzfläche (Verpflichtung der Anpflanzung im Durchführungsvertrag) und auf dem Kirchengrundstück (Baumbestand) langfristig zu sichern. Die Verwendung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen wird festgesetzt, damit sich Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können sowie als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen, zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen und der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

### **5.11.3 Grundwasserschutz**

Gehwege können aufgrund des hohen Nutzungsdrucks und ihrer Erschließungsfunktion nur in wasser- und luftundurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen können aufgrund der überlagernden Mehrfachnutzung in den mit einem Gehrecht festgesetzten Bereich des Vorhabengebiets ebenfalls nur in wasser- und luftundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Zur nachhaltigen Sicherung des geschützten Altbaumbestands, der sich mit seinem Wurzelwerk auf die bestehenden Grund-/ Stauwasserverhältnisse eingestellt hat, sind Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grund-/ Stauwasserabsenkung führen können untersagt:

*„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.“ (§ 2 Nr. 26 der Verordnung)*

### **5.11.4 Arten- und Biotopschutz**

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Fledermäuse haben potentielle Quartiere in zwei Gebäuden sowie in drei besonderen Bäumen am Nordrand des Kindergartens. Es handelt sich um eine Edelkastanie (Nr. 10; vgl. Baumgutachterliche Bestandsaufnahme vom Oktober 2015), einen Berg-Ahorn (Nr. 12) und eine Rotbuche (Nr. 13). In den übrigen Gehölzen bestehen keine Quartierspotentiale für Wochenstuben oder Winterquartiere. Zwei Einzelhandelsgebäude weisen Dachüberstände mit Hohlräumen hinter den Verkleidungen auf, die als Fledermausquartiere in Frage kommen können. Fledermäuse können durch die geplanten Vorhaben des Bebauungsplans Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren. Die ökologischen Funktionen können durch Ausgleichsmaßnahmen, nämlich der Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere, die nicht vorgezogen verwirklicht werden müssen, erhalten bleiben. Als notwendige Maßnahme soll die Installation von künstlichen Fledermausquartieren in benachbarten Bäumen oder an benachbarten oder neuen Gebäuden erfolgen. Empfohlen wird die Installation von 12 Fledermausquartieren (Fledermausgroßraumhöhlen und -höhlen). Wenn vor dem Abriss der Gebäude nachgewiesen wird, dass Fledermausquartiere nicht vorhanden sind, entfällt die vorstehende Ausgleichsmaßnahme. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 BNatSchG aufgeführten Lebensstätten. Die Gehölze im Plangebiet sind flächenmäßig unbedeutend, als Jagdhabitat für Fledermäuse von mittlerer Bedeutung und nicht limitierend für Vorkommen.

Die Potentialanalyse ergibt das potentielle Vorkommen von 19 Brutvogelarten. Es kommen potentiell keine Arten vor, die nach Roter Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet sind. Mit Ausnahme der Elster und des Haussperlings gehören sie zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden oder im Bestand stabilen Arten. Alle hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten. Mit dem Verlust eines Teils ihres Lebensraums bei gleichzeitiger Wiederherstellung von Vegetationsflächen und Dachbegrünungen bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten. Von den im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Brutvogelarten werden Gebäudebrüter (Haussperling, Hausrotschwanz) vom Verlust von Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sein. Durch Ausgleichsmaßnahmen, die nicht vorgezogen verwirklicht werden müssen, nämlich der Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen, können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Es sind insgesamt 18 Nisthöhlen als Ersatz an Fassaden neuer Gebäude zu installieren. Empfohlen werden Nischenbrüterhöhlen, Nisthöhlen und Sperlingsmehrfachquartiere.

Durch Maßnahmen wie

- den Erhalt der drei potentiellen Quartiersbäume für Fledermäuse,
- die Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse und künstlichen Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter (Gebäudevögel) aus der Gruppe der Vögel,
- keine Rodung von Bäumen in der Brutzeit nach den allgemein gültigen Regelungen des § 39 BNatSchG,

- kein Abriss des Lebensmittelmarkts und des ehem. Textildiscounts in der Zeit vom März bis November zur Vermeidung von Tötungen von Fledermäusen

kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen getroffen, insbes. die Verpflichtung zur Anbringung und zur Unterhaltung von zwölf künstlichen Fledermausquartieren und 18 künstlichen Nistgelegenheiten für Vögel vor Abriss der ersten Gebäude und Vorgaben zum Artenschutz im Zuge des Gebäudeabbruchs. Der Verwirklichung des Bebauungsplans stehen keine unüberwindlichen Hindernisse entgegen.

Im Zusammenhang einer potentiellen Gefährdung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abriss der Gebäude werden vorsorglich Ersatzquartiere bereitgestellt. Die Installation von künstlichen Fledermausquartieren stellt eine grundsätzlich streng geschützte Art stützende Maßnahme dar. Die Maßnahme ist mit vertretbarem Aufwand umsetzbar und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Potentielle weitere Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind, da sie sehr spezielle Lebensraumsansprüche haben, die im Plangebiet nicht vorkommen, nicht betroffen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Für das Vorhaben wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Rahlstedt 9 in seiner Fassung vom 01. Dezember 1970 aufgehoben.

## **8 Flächen-und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 27.150 m<sup>2</sup>. Davon werden etwa 7.070 m<sup>2</sup> als Straßen (davon etwa 650 m<sup>2</sup> neu) benötigt. Etwa 3.600 m<sup>2</sup> werden als Fläche für den Gemeinbedarf benötigt. Gegenüber dem Bebauungsplan Rahlstedt 9 in seiner Fassung vom 1. Dezember 1969 werden rund 3.400 m<sup>2</sup> weniger öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Etwa 280 m<sup>2</sup> werden für eine bestehende Parkanlage benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche am Wildschwanbrook entlang des Kirchengrundstücks sowie am Spitzbergenwegs und der Stichstraße entlang des Mischgebiets. Die kosten-, nutzungs- und lastenfreie Übereignung und Herrichtung der Straßenerweiterungsflächen auf der nordöstlichen Seite des Spitzbergenwegs im Bereich der Flurstücke 5318, 5317, 4342, 4324 und 3173 und des südwestlichen Bereichs des Wildschwanbrooks im Bereich der Flurstücke 3342

und 3173 wird über den Durchführungsvertrag und einen ergänzenden öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.