

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Archiv Nr. 24504

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 36

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
3.1.3	Fachplanung	3
3.1.4	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden	3
3.1.5	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bebauungspläne.....	3
3.2.2	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.3	Baumschutzverordnung.....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Städtebauliches Gutachten	4
3.3.2	Lärmtechnische Untersuchung	4
3.3.3	Bodengutachten	4
3.4	Angaben zum Bestand	4
3.4.1	Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld	4
3.4.2	Naturräumliche Gegebenheiten	5
4	Umweltbericht	6
5	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	6
5.2	Tiefgaragen	12
5.3	Verkehr und Erschließung.....	12
5.4	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
5.4.1	Baum- und Landschaftsschutz, Biotopschutz	13
5.4.2	Begrünungsmaßnahmen	13
5.4.3	Gewässer- und Bodenschutz	15
5.5	Oberflächenentwässerung	15
5.6	Immissionsschutz	16
5.7	Energieversorgung	19
5.8	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden – Alllasten	19
5.9	Anbauverbotszone	20
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	21
6.1	Pflanzen- und Tierwelt.....	21
6.2	Boden	21
6.3	Wasserhaushalt.....	21
6.4	Lokalklima.....	22
6.5	Orts- und Landschaftsbild	22
6.6	Zusammenfassung	22
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
8	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	22
9	Flächen- und Kostenangaben	23
9.1	Flächenangaben.....	23
9.2	Kostenangaben	23

Anlage 1: Pflanzenliste
Anlage 2: Funktionsplan

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H6/03 vom 16. Dezember 2003 (Amtl. Anz. S. 5267) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 08. Oktober 2003 und 20. Oktober 2004 (Amtl. Anz. 2003 S. 4292, 2004 S. 2047) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in geändert. Den von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

2 Anlass der Planung

Das Grundstück Vinzenzweg 10 in Harburg Wilstorf liegt nach Betriebsaufgabe eines Baustoffmarkts brach und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Wohnungsbaugenossenschaft plant auf diesem Grundstück ein Angebot für betreutes Wohnen. Die Seniorenwohnanlage soll den Genossenschaftsmitgliedern die Möglichkeit bieten, in ihrem angestammten Wohnquartier auch dann in einer Wohnung ihrer Genossenschaft wohnen zu bleiben, wenn altersbedingt eine unterstützende Betreuung bzw. Serviceleistungen in Anspruch genommen werden müssen. Zusätzlich zum betreuten Wohnen für Senioren soll auf dem Grundstück im südöstlichen Baukörper (siehe Anlage 2) eigentumsfähiger Wohnraum in gehobener Qualität geschaffen werden. Diese Wohnungen sollen auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes geteilt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

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 gemischte Bauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu "Verdichteter Stadtraum" dar. Diese Darstellung ist überlagert mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. An der westlichen Plangebietsgrenze ist die milieübergreifende Funktion "Landschaftsachse" dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dar.

3.1.3 Fachplanung

Nördlich des Plangebiets befinden sich planfestgestellte Flächen der Bundesautobahn (BAB) A 253. Längs der Bundesfernstraßen gilt gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 287), geändert am 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128, 1137) ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 40 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung und Ziffer 5.9).

3.1.4 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Für das Plangebiet liegen aus dem Fachinformationssystem Boden zwei Hinweise auf Altlasten vor. Dabei handelt es sich um Standorte zweier Eigenverbrauchtankstellen. Beide Tankstellen befinden sich im Untersuchungsprogramm der zuständigen Fachbehörde. Im Plangebiet haben ferner unterschiedliche gewerbliche Nutzungen (unter anderem ein Omnibusbetrieb und ein Baustoffhandel) stattgefunden. In Folge dieser gewerblichen Nutzungen sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen (siehe auch Ziffer 5.8).

3.1.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Wilstorf 4 vom 30. November 1976. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 und eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

3.2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Eine Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass für das Vorhabengebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

3.2.3 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Städtebauliches Gutachten

Im August 2003 wurde für das Plangebiet ein konkurrierendes Gutachterverfahren ausgeschrieben. Zu dem Gutachterverfahren wurden vier Architekturbüros eingeladen.

3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im Juli 2003 wurde für das Plangebiet ein Gutachten über dessen Belastung durch den von der Bundesautobahn A 253 ausgehenden Verkehrslärm sowie für den von den westlich angrenzenden Sportanlagen ausgehenden Sportlärm erstellt. Das Gutachten wurde im Februar 2004 ergänzt.

3.3.3 Bodengutachten

Im Februar 2004 und Mai 2004 wurde den im Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen vorliegenden Hinweisen auf Altlasten im Rahmen gutachterlicher Untersuchungen nachgegangen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Im Oktober 2003 ist der Gebäudebestand auf dem Grundstück Vinzenzweg 10 vollständig zurückgebaut worden. Bis zu diesem Zeitpunkt befanden sich auf dem Grundstück drei hallenartige, ein- oder zweigeschossige Gewerbebauten. Eines der Gebäude wurde als Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude, die beiden anderen Gewerbebauten als Lagerhallen genutzt. Zusätzlich befand sich auf dem Grundstück ein aus der Zivilschutzbindung entlassener Luftschutzbunker, der ebenfalls durch den Baumarkt genutzt wurde.

Das Plangebiet war weitgehend versiegelt und wird an der Süd-, West- und Nordseite von einem ortsbildprägenden, erhaltenswerten Baumbestand eingerahmt.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt. In Richtung Osten schließt – entlang der Winsener Straße – eine mischgebietstypische Nutzungsstruktur mit Einzelhandel und Dienstleistungen in den Erdgeschossbereichen, einer Wohnnutzung in den Obergeschossen und einer gewerblichen Nutzung (überwiegend Kfz-bezogenes Gewerbe) oder Stellplatzanlagen in den hinteren Grundstücksbereichen an. Die drei- bis fünfgeschossige Bebauung bildet einen weitgehend geschlossenen Blockrand.

In Richtung Süden grenzt eine aufgelockerte ein- bis dreigeschossige Bebauung an, die sowohl aus Einzelhäusern als auch aus Geschosswohnungsbau in offener Bauweise besteht. Es dominiert eine Wohnnutzung, die durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen ergänzt wird.

Westlich des Plangebiets befinden sich auf einem Sportplatzgelände ein Kleinspielfeld und daran anschließend ein Tennensplatz. Der zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und den Sporteinrichtungen verlaufende Fuß- und Radweg ist wichtiger Teil des Freiraumverbundes zum Außenmühlenteich und zum Stadtpark. Der Weg wird von dichtem Baumbestand begleitet.

Im Norden wird das Plangebiet von einem Grünzug entlang des Engelbacheichs flankiert. Über dem Engelbacheich verläuft zum Teil in Hochlage die Bundesautobahn A 253, die im Stadtraum eine deutliche städtebauliche Zäsur darstellt.

Das Plangebiet ist durch den Vinzenzweg erschlossen. Die Straße ist nur gering belastet und weist auf Höhe des Plangebiets einen Zweirichtungsverkehr auf. Allerdings darf der Kfz-Verkehr von der Winsener Straße aus nicht in den Vinzenzweg einbiegen. Über den Vinzenzweg ist das Plangebiet an die Winsener Straße (Bundesstraße 4) als Hauptverkehrsstraße angebunden. Über die Winsener Straße ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auch ein Anschluss zur Bundesautobahn A 253 gegeben. Die Erschließung des Plangebiets durch Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch zahlreiche Buslinien mit Haltestelle an der Winsener Straße (etwa drei Minuten Fußweg) und dem Gotthelfweg (etwa fünf Minuten Fußweg) gegeben. Die S-Bahn- und Fernbahnhaltstelle Harburg liegt etwa 10 bis 15 Minuten Fußweg entfernt.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Bereich der Geest am Rand des Elbstromtales. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Engelbacheich auf. Die Geländehöhen variieren von rund 7 m über

Normal-Null (NN) an der Kehre Vinzenzweg bis rund 6,3 m über NN an der Grundstücksgrenze zum Engelbacheich.

Das Grundwasser fließt in Richtung Norden zum Elbetal. Der Gradient bzw. die Flussgeschwindigkeit ist stark morphologieabhängig. Es sind Sande mit Schluffanteil vorhanden. Die Böden werden als frisch-feucht eingestuft. Das oberflächennahe Grundwasser steht rund 1,5 m unterhalb der Geländeoberfläche an.

Der westliche und nördliche Rand des Plangebiets wird von einem dichten Baumbestand gerahmt. Der Bestand am Ufer des Engelbacheiches ist vorwiegend aus Pappeln aufgebaut, die Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein gemischter Bestand aus Linden, Ahorn, Birke und Platane. Am südlichen Rand des Planungsgebiets stehen auf öffentlichem Grund einige Eschen, Platanen und Linden.

Der Baumbestand ist angepflanzt worden und diente ursprünglich zur Eingrünung des ehemals vorhandenen Baumarktes. Der Baumbestand ist Lebensraum für Insekten und somit auch ein Nahrungsbiotop für Vögel, wobei davon auszugehen ist, dass der Baumbestand von sogenannten Naturfolgearten frequentiert wird.

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung durch die ehemalige Nutzung, insbesondere der bis zum Jahr 2003 vorhandenen großen mit Pappdächern versehenen Hallenbauten, wurde das Lokalklima durch die Abgabe von Strahlungswärme mit entsprechender Staubentwicklung negativ beeinflusst. Der beschriebene Baumbestand wirkte hier klimatisch ausgleichend und hat durch Staubfilterung zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beigetragen.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.4).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Grundstück Vinzenzweg 10 (Flurstücke 2635, 2396 und 2206) war bisher gewerblich durch einen Baustoffmarkt genutzt. Für eine gewerbliche Nutzung ist das Grundstück aufgrund der Erschließungssituation nur bedingt geeignet. Zudem schränkt die Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Baugrundstücks die Entwicklungsspielräume für eine gewerbliche Nutzung stark ein.

Hingegen besteht im Stadtteil Wilstorf ein Mangel sowohl an großen Wohnungen als auch an Wohnungen für Senioren mit zusätzlichem Betreuungsangebot. Das größtenteils in den 20er bis Mitte der 30er Jahre entstandene Wohnungsangebot des Stadtteils wird durch die

seinerzeit üblichen Wohnungen kleinerer und mittlerer Größe geprägt. Größere Wohnungen gibt es zumeist nur in Doppel- und Einzelhäusern, aber nicht in verdichteter Bebauung. Ein Angebot an modernen, seniorengerechten Wohnungen fehlt völlig.

Aus den oben genannten Gründen soll das Plangebiet im Bebauungsplan zukünftig überwiegend einer Wohnnutzung dienen. Es wird daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird geregelt, dass innerhalb des Plangebiets 90 bis 120 Seniorenwohnungen sowie 10 bis 20 weitere große Wohnungen zu schaffen sind. Durch diese vertragliche Regelung und die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll gesichert werden, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sollen aber auch Spielräume für eine stadtteiltypische Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle und soziale Nutzungen ergänzt wird.

Diese Nutzungen (z.B. Friseurbetrieb, Schank- und Speisewirtschaft, Veranstaltungsraum, Zeitungskiosk etc.) können insbesondere für die Senioren ein attraktives ergänzendes Infrastrukturangebot darstellen und die Wohnqualität für diese Zielgruppe erheblich verbessern.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung gefährden könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe über NN geregelt.

Die baulichen Nutzungen sollen in dem verkehrlich gut erschlossenen, relativ zentral gelegenen Quartier konzentriert werden. Die Grundflächenzahl ist daher für das Baugebiet mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft.

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl gewährleisten einerseits, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes innerstädtisches Quartier gewahrt bleibt. Sie entsprechen aber

andererseits der zentralen Lage, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen als in typischen Vorortbereichen rechtfertigt.

Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe stellt in Verbindung mit den getroffenen Baukörperfestsetzungen die Umsetzung des ursprünglich aus dem Gutachterverfahren (vergleiche Ziffer 3.3 und Funktionsplan Anlage 2) hervorgegangenen und im Rahmen der Feinplanung modifizierten städtebaulichen Konzepts sicher.

Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Daraus ergeben sich auch Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden sollen.

In der Mehrzahl der Fälle erfolgen die Abstandsflächenunterschreitungen zwischen den im Plangebiet zulässigen Gebäudekörpern. Lediglich der nördliche, sich von Osten nach Westen erstreckende Gebäuderiegel rückt dicht an die benachbarten Flurstücke heran, so dass die üblicherweise nach § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen geringfügig in die Nachbargrundstücke hineinragen. Die betroffenen Nachbargrundstücke werden jedoch gewerblich genutzt und sind im rückwärtigen Bereich mit eingeschossigen Nebengebäuden bebaut. Zudem wäre eine bauliche Erweiterung mit Hauptgebäuden im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Wilstorf 4 (vgl. Ziffer 3.2.1) nicht zulässig. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ergibt sich durch die Baukörperausweisungen des Bebauungsplans folglich nicht.

Auch innerhalb des Plangebiets führen die Abstandsflächenunterschreitungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse und gewährleisten - mit einer Ausnahme - eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume. Lediglich in den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets muss im Erdgeschoss mit einer für eine Wohnnutzung unzumutbaren Verschattung durch den südlich liegenden, turmartigen Gebäudekörper mit seiner zulässigen Gebäudehöhe von 32 m über NN gerechnet werden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung: Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

In allen Bereichen des Plangebiets wird durch das städtebauliche Konzept ein ausreichender Sozialabstand gewahrt. Die Abstände zwischen den Wohnräumen betragen jeweils

mindestens 15 m. In Wohngebieten mit Einfamilienhausbau in verdichteter Bauweise sind geringere Gebäudeabstände üblich.

Zudem müssen bei der Beurteilung der Qualität der Wohnverhältnisse alle die Wohnnutzung beeinflussenden Determinanten berücksichtigt werden. Dazu gehört unter anderem die Organisation der Grundrisse, die Funktionalität und Leistungsfähigkeit der Erschließung, das Freiflächenangebot und dessen gestalterische und funktionale Qualität sowie die Gestaltung der Gebäude. Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann innerhalb des Plangebiets eine gute Wohnqualität erwartet werden. Die Qualität der Wohnverhältnisse lässt sich nicht primär auf die gebotenen Abstandsflächen abstellen.

Insgesamt lassen sich aus den gebotenen Abstandsflächen keine Umstände ableiten, die darauf schließen lassen, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt sind.

Darüber hinaus stellt die Wohnbebauung ein Angebot für eine spezifische Nutzergruppe dar. Dem angesprochenen Klientel kommt es dabei nicht auf große Sozialabstände und eine optimale Besonnung, sondern auf die gebotene zentrale Lage, die städtebauliche Qualität und die Kommunikation und das Gemeinschaftsgefühl fördernde städtebauliche Komposition an. Für die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Die städtebauliche Struktur wird hier durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt.

Auf dem Baugrundstück soll durch die ausgewiesene überbaubare Fläche ein Baublock errichtet werden (siehe Funktionsplan in Anlage 2). Der Blockinnenbereich wird durch weitere Gebäudeteile in verschiedene Platzbereiche gegliedert. Die Blockkanten sind jeweils in Anlehnung an die kleinteiligen städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebiets perforiert. So wird die südliche Blockkante zur Schaffung eines Zufahrtsbereichs nahezu mittig unterbrochen. Die westliche und nördliche Blockkante soll jeweils durch einen Versatz aufgelockert werden. Darüber hinaus wird der Baublock auch im Bereich der östlichen Blockkante nördlich der hier vorgesehenen Reihenhäuser geöffnet. Der nicht für eine bestimmte Zielgruppe vorgesehene Wohnraum soll im südöstlich liegendem Baukörper untergebracht werden.

Für den westlichen und nördlichen Blockrand sowie den westlich der zentralen Zufahrt liegenden Abschnitt des südlichen Blockrandes wird die Gebäudehöhe auf ein Höchstmaß von 23 m über Normal-Null (NN) begrenzt, was einer Gebäudehöhe von etwa 16,5 m über Geländeoberfläche entspricht und die Errichtung von vier Vollgeschossen ermöglichen soll. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an der entlang der Winsener Straße vorhandenen Bebauung und stellt sicher, dass sich der Baublock harmonisch in den Stadtteil einfügt.

Zusätzlich zum Höchstmaß wird für den westlichen und nördlichen Blockrand für die Gebäudehöhe auch ein Mindestmaß festgesetzt. Für den westlichen Blockrand wird die Gebäudehöhe mit mindestens 18 m über NN festgelegt, um einen effektiven Schallschutz vor Sportlärm für die dahinter liegende Bebauung bzw. Außenwohnbereiche zu erreichen. Durch das für den nördlichen Blockrand festgelegte Mindestmaß von 20 m über NN wird zum einen eine effektive Eigenabschirmung sowie eine Abschirmung der südlich liegenden Bebauung und des Blockinnenbereichs vor Verkehrslärm sichergestellt und zum anderen eine Abschirmung für die unteren vier Vollgeschosse des im Zentrums des Baublocks befindlichen turmartigen Gebäudekörpers vor Sportlärm erreicht. Die erforderlichen Gebäudehöhen sind im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens ermittelt worden (vergleiche auch Ziffer 3.3 und 5.6). Die für den Blockrand festgesetzten Gebäudetiefen von 11,5 m bzw. 13,5 m ermöglichen eine gute Belichtung der Räume sowie ein ausreichendes Spektrum funktionsfähiger und qualitätvoller Wohnungsgrundrisse.

Der östliche Teilbereich des südlichen Blockrandes schließt baulich direkt an das benachbarte Wohnhaus Vinzenzweg 6 (außerhalb des Plangebiets) an. Damit wird die geschlossene Bauweise der östlich angrenzenden Gebäude Vinzenzweg 2 bis 6 aufgenommen und die Bebauungsstruktur zwischen Vinzenzweg, Sportanlagen, Hochstraße und Winsener Straße weiterentwickelt. In der Sichtachse von der Winsener Straße aus wird das neue Quartier durch den deutlichen Versatz in der Bauflucht städtebaulich betont.

Der südöstliche Blockrand soll fünfgeschossig ausgebildet werden, wobei das oberste Geschoss abgestaffelt werden soll. Durch das zusätzliche Staffelgeschoss können in einem im Hinblick auf Besonnung und Lärmimmissionen besonders begünstigten Bereich des Plangebiets eine bauliche Konzentration erreicht und besonders hochwertige Geschosswohnungen errichtet werden.

Das Staffelgeschoss darf bis zu 25 m über NN, die unteren vier Geschosse bis zu 21 m über NN hoch werden. Durch die Zurückstaffelung des obersten Geschosses von der straßenseitigen Fassade um 5 m hat der Baukörper aus der Fußgängerperspektive die Wirkung eines viergeschossigen Gebäudes. Durch die Abstufung und die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen fügt sich der Gebäudekörper in die benachbarte Bebauungsstruktur ein.

Für den östlichen Blockrand, der durch eine Gruppe von sechs Reihenhäusern gebildet wird, die in erster Linie ein Wohnraumangebot für Familien darstellen sollen, wird die Gebäudehöhe mit 20 m über NN und damit auf etwa 13,5 m über Gelände begrenzt. Diese Gebäudehöhe erlaubt die Errichtung von Reihenhäusern mit drei Vollgeschossen. Dadurch wird die

Errichtung eines der urbanen Lage des Quartiers angemessenen Reihen- bzw. Stadthautyps ermöglicht und der planerischen Zielsetzung, großzügigen und familiengerechten Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche wird dem Verlauf der Grundstücksgrenze Rechnung getragen. Zudem wird für die nördlichen Reihenhäuser ein ausreichender Abstand zum im Zentrum des Plangebiets befindlichen turmartigen Gebäude erreicht, so dass angemessene Sozialabstände gesichert werden können. Innerhalb der überbaubaren Fläche sollen die Reihenhäuser jeweils seitlich zueinander versetzt angeordnet werden. Durch die mit 14 m bzw. 15 m festgesetzte Gebäudetiefe verbleiben ausreichende Spielräume für die Anordnung der einzelnen Hausscheiben.

Im Zentrum des Blocks soll ein zwei- bis dreigeschossiger, sich von Norden nach Süden erstreckender Gebäuderiegel mit Ost-/Westorientierung und ein siebengeschossiges, turmartiges Gebäude errichtet werden. Der Gebäuderiegel wird auf Gebäudehöhen von 14 m und 20 m als Höchstmaß begrenzt. Durch die im Vergleich zum Blockrand geringere Gebäudehöhe und die Abstufung des Baukörpers zum Blockinnenbereich kann eine ausreichende Belichtung der Blockrandbebauung gewahrt werden.

Für den turmartigen Gebäudekörper wird eine Gebäudehöhe von 32 m über NN (ca. 25,5 m über Gelände) zugelassen. In den oberen Geschossen dieses turmartigen Gebäudes entsteht dadurch für die Bewohner des Quartiers eine Aussichtsmöglichkeit in Richtung Westen zum Außenmühlenteich und in Richtung Norden über die in Hochlage befindliche Bundesautobahn A 253 hinweg zum sogenannten Phönix-Viertel.

Durch dieses Gebäude wird innerhalb des Quartiers und des Baublocks eine spannungsreiche Höhenentwicklung geschaffen und eine städtebauliche Akzentuierung erreicht.

Zur Wahrung planerischer Spielräume sind in den Bebauungsplan zusätzlich folgende Regelungen aufgenommen worden: Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptnutzung zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Hinsichtlich der Lage der Außenterrassen besteht kein Regelungserfordernis, da sie anders als Gebäudekörper städtebaulich, insbesondere im Hinblick auf die Silhouette des Ortes, keine wesentlichen Auswirkungen haben. Großzügige Terrassenbereiche stellen jedoch ein geeignetes Mittel dar, die Qualität des Außenwohnbereichs erheblich zu erhöhen und damit die Wohnnutzung insgesamt aufzuwerten.

Im allgemeinen Wohngebiet kann die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuservorbauten, Erker, Balkone und Loggien jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer

Breite von 32 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Im Rahmen der Detailplanung sollen Spielräume für die Fassadengliederung durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien verbleiben. Um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Konzepts zu vermeiden, darf die Baugrenze nur um 1,5 m überschritten werden. Allerdings erlauben es die langen Fassadenabschnitte des Baukonzepts, dass eine solche Überschreitung auf einer Länge von 32 m zugelassen werden kann.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Dachflächen um bis zu 2,5 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 2,5 m und der Begrenzung auf höchstens 10 v.H. der Dachflächen nicht zu rechnen.

Mit der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf 2,5 m wird berücksichtigt, dass durch die festgesetzte Gebäudehöhe bereits vertretbare Entwicklungsspielräume für die Höhenentwicklung gegeben wurden. Sofern technische Anlagen höher als 2,5 m sind, können diese nur dann errichtet werden, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist.

5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptgebäude zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung wird die Unterbringung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen gefördert und die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze reduziert, so dass im allgemeinen Wohngebiet zur Sicherung der Wohnqualität größere Anteile an Gartenflächen geschaffen werden können. Um angesichts der Baukörperfestsetzungen für die Tiefgaragen funktionale und wirtschaftliche Grundrisslösungen realisieren zu können, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. auch Funktionsplan in Anlage 2).

Durch die Einschränkung, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Anschluss an die Hauptgebäude zulässig sind, wird sichergestellt, dass es nicht durch baulich isoliert liegende Anlagen zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Gartenanlage und einer unnötigen Bodenversiegelung kommt.

5.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch den Vinzenzweg voll erschlossen. Eine Verbreiterung des Vinzenzwegs ist nicht erforderlich, zumal die dafür erforderlichen Straßenverkehrsflächen

bereits vollständig durch den Bebauungsplan Wilstorf 4 (vgl. Ziffer 3.2.1) planungsrechtlich gesichert wurden.

Allerdings werden durch das Vorhaben Änderungen der Gehwegüberfahrten erforderlich. Damit ist der Fortfall von öffentlichen Parkplätzen verbunden. Zukünftig werden im öffentlichen Straßenraum auf Höhe des Plangebiets sechs Längsparkstände vorhanden sein. Der hierfür vorgesehene Umbau des Vinzenzwegs kann auf Grundlage des Bebauungsplans Wilstorf 36 erfolgen. Um weitere Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr zu schaffen, sollen weitere öffentliche Besucherparkplätze südlich angrenzend an das im Zentrum der Anlage befindliche Regenrückhaltebecken auf dem privaten Grundstück der geplanten Seniorenwohnanlage errichtet werden.

Über den Durchführungsvertrag soll die Zugänglichkeit zu den auf Privatgrund befindlichen Besucherparkplätzen für die Allgemeinheit gesichert werden.

5.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.4.1 Baum- und Landschaftsschutz, Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Das Grundstück wird entlang der nordwestlichen und westlichen Grundstücksgrenze von einem ortsbildprägenden, erhaltenswerten Baumbestand eingerahmt. Es befindet sich nur der Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze noch innerhalb des Baugrundstücks. Die Baumkronen ragen jedoch auch bei den außerhalb des Plangebiets stehenden Bäumen jeweils in das Grundstück hinein. Die randliche Baumkulisse ist bedeutsam für die Einbindung des Vorhabens in die nördlich und westlich angrenzenden Grünflächen des Freiraumverbundes. Sie stellen zudem durch ihre lineare Vernetzungsfunktion einen bedeutsamen Biotoptyp im Plangebiet und für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten einen wertvollen Lebensraum dar. Der Bebauungsplan weist daher entlang der nordwestlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine 5 m bzw. 8 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aus.

5.4.2 Begrünungsmaßnahmen

Zusätzlich zur Sicherung der randlichen Gehölze sollen auch innerhalb des neuen Wohngebiets Baumanpflanzungen erfolgen. Die Neuanpflanzungen sollen den Verlust von 17 Bäumen durch Umsetzung des Bebauungsplans kompensieren. Die Anpflanzung von Grünsubstanz im Bereich von versiegelten Flächen verbessert die klimaökologischen und lufthygienischen Verhältnisse über Temperatúrausgleich durch Schattenwurf und

Verdunstungskälte, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Windschutz sowie Staub- und Schadstoffminderung und schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Um den Ersatz für die unvermeidbaren Baumfällungen sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 26 Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8).

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 9).

Die Festsetzung, dass nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind, erfolgt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und somit Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten können. Durch die festgesetzte Baumgröße von 18 cm Stammumfang wird sichergestellt, dass bereits mit der Baumpflanzung ein wirksames Grünvolumen geschaffen wird. Die Mindestgrößen für die Gehölzpflanzungen sichern zudem in absehbarer Zeit eine Einbindung der Baukörper in den Landschaftsraum. Die Anpflanzung von Gehölzbeständen führt darüber hinaus zu einer Attraktivitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes.

Um den Erhalt der festgesetzten Bäume dauerhaft zu sichern, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig, mit Ausnahme von Anlagen zur Oberflächenentwässerung (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung dient dem Schutz des Wurzelraums gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Derartige Beeinträchtigungen sollen weitgehend vermieden werden. Im Einzelfall kann das Verbot von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume jedoch im Widerspruch zu den Anforderungen der Oberflächenentwässerung stehen. Im Konfliktfall ist das Erfordernis einer funktionsfähigen Entwässerung durch ausreichend bemessene Retentionsräume höher zu gewichten. Daher gilt das Verbot von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume nicht für Anlagen zur Oberflächenentwässerung.

Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 11). Die Ersatzpflanzverpflichtung soll dazu führen, dass bei natürlichem Abgang ein neuer Baum beziehungsweise ein neues Gehölz die Funktionen des alten Gehölzes übernimmt. Die

Abschirmungs- und Schutzfunktion des rahmenden Baumbestandes soll durch diese Festsetzung dauerhaft erhalten werden.

Durch eine Unterpflanzung mit Gehölzen und Kleinsträuchern wird ergänzend ein arten- und strukturreicher Vegetationsraum geschaffen und das raumwirksame Erscheinungsbild des Gebietes aufgewertet.

Die Flächen des Anpflanzungsgebotes sind mit Gehölzen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 13). Dabei sollen die aus der Anlage 1 ersichtlichen Gehölzarten Verwendung finden. Mit dem Anpflanzgebot soll in Verbindung mit den dort vorgesehenen Baumpflanzungen ein gestufter, arten- und strukturreicher Gehölzbestand etabliert werden, der zum einen zur Abschirmung benachbarter Nutzungen dient und zum anderen ein Grundgerüst zur Durchgrünung und Biotopvernetzung darstellt. Die Flächen bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten.

Die mit „(C)“ bezeichnete östliche Grundstücksgrenze ist mit einem 1,8 m hohen Stabgitterzaun zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14). Dazu sollen die in der Pflanzenliste gemäß Anlage 1 aufgeführten Pflanzen verwendet werden. Der begrünte Stabgitterzaun dient zur Abschirmung benachbarter Nutzungen und aufgrund der räumlichen Enge als gliederndes Freiraumelement.

5.4.3 Gewässer- und Bodenschutz

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung dient der Förderung der Grundwasseranreicherung bei gleichzeitiger Gewährung eines ausreichenden Grundwasserschutzes. Ein wasserdurchlässiger Wegeaufbau begünstigt eine flächenhafte Versickerung im Gegensatz zu einer Ableitung und punktuellen Versickerung an anderer Stelle.

5.5 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet auf den befestigten Flächen und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach den Prinzipien der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung im unmittelbaren Einzugsgebiet bewirtschaftet werden. Es soll zunächst drei innerhalb des Plangebiets liegenden Wasserbecken zugeleitet werden, die im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt sind.

Das eine Rückhaltebecken im Zentrum des Plangebiets weist eine Fläche von etwa 240 m² auf. In dem Rückhaltebecken soll das Oberflächenwasser von etwa 30 Prozent der

Dachflächen gesammelt und überschüssiges Wasser gedrosselt an das zweite Becken abgegeben werden. Der Abfluss von den Dachflächen zu dem Rückhaltebecken ist in Mulden vorgesehen, die in Wege- und Verkehrsbereichen abgedeckt sind.

Das zweite, landschaftlich gestaltete Rückhaltebecken liegt im nördlichen Plangebiet. Der Abfluss von den Dachflächen zu diesem Rückhaltebecken ist in erdverlegten Rohren vorgesehen. Der Wasserabfluss vom ersten zum zweiten Rückhaltebecken erfolgt entlang der östlichen Grundstücksseite über Rohrleitungen.

Als Vorflut dient der nördlich des Plangebiets verlaufende Engelbach. Die Ableitung des Wassers aus dem Rückhaltebecken in den Engelbachtich ist gedrosselt (maximal 1,2 l / sek.) über einen offenen Graben (offenes Gerinne) geplant. Die erforderlichen Wegequerungen des Grabens werden als Brücken oder Stegkonstruktionen hergestellt.

Als zusätzlicher Stauraum ist ein drittes landschaftlich gestaltetes Becken im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Die Verbindung zum zweiten Becken ist über eine offene Mulde geplant.

Die westlichen und nördlichen Freiflächen werden nicht versiegelt und entwässern über die natürliche Topographie (von der Kehre am Vinzenzweg mit Höhen von etwa 7 m über NN fällt das Gelände in Richtung Engelbachtich auf Höhen von etwa 6,2 m über NN) in die Rückhaltebecken, wobei ein Großteil des Niederschlagswassers bei normalen Regenereignissen über die belebten Bodenschichten versickern wird.

Das im offenen System zurückgehaltene bzw. abgeführte Niederschlagswasser kommt zum Teil zur Verdunstung und trägt so im Landschaftsraum im Zusammenspiel mit der Vegetation zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Zudem stellen die Wasserbecken belebende Elemente der Freiraumgestaltung dar.

5.6 Immissionsschutz

Auf den mit „(A)“, „(B)“ und „(D)“ bezeichneten überbaubaren Flächen sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Schaffung eines ausreichenden Schallschutzes durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist, muss durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume gewährleistet werden. Soweit auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen Aufenthaltsräume ausnahmsweise an den lärmzugewandten Seiten angeordnet werden müssen, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ausreichender Lärmschutz sicherzustellen (vgl. § 2 Nummer 7).

Aufgrund der Nähe zur in Hochlage befindlichen Bundesautobahn A 253 ist das Vorhabengebiet einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Da sich das Plangebiet zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Sportanlage befindet, wirkt auf das Baugrundstück auch Sportlärm ein. Östlich grenzt an das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung an, aus der sich ebenfalls Störungen für die Wohnnutzung ergeben können. Die bestehende Lärmbelastung ist im Vorfeld des Gutachterverfahrens und im Hinblick auf das anschließende Bebauungsplanverfahren gutachterlich abgeschätzt worden (vgl. Ziffer 3.3).

Zum Verkehrslärm:

Die vom Verkehrslärm am stärksten betroffene nördliche Blockkante ist an der Nordfassade in einer Höhe von 12 m über Gelände tagsüber einer Lärmbelastung von etwa 68 dB(A) und nachts einer Lärmbelastung von etwa 61 dB(A) ausgesetzt. Durch die Festsetzung in § 2 Nummer 7 wird sichergestellt, dass die Wohnungen im nördlichen Gebäuderiegel und die nicht mehr im Schallschatten dieses Riegels liegenden Wohnungen im Turm so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet sind. Diese Forderung ist leicht zu erfüllen, da die Wohnräume in der Regel ohnehin bevorzugt nach Süden orientiert werden.

Für die Südfassade der nördlichen Blockkante liegt die nächtliche Lärmbelastung bei etwa 42 dB(A). Somit findet sich im allgemeinen Wohngebiet mindestens eine qualifizierte (also gut besonnte und dem Verkehrslärm abgewandte) Gebäudeseite, an der 49 dB(A) nachts als Außenpegel vor den Außenwänden (in Anlehnung an den Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)) eingehalten wird.

Aufgrund der durch die nördliche Blockkante ausgebildeten geschlossenen Projektionsfläche mit einer Mindesthöhe von 20 m über NN sind im Blockinnenbereich tagsüber nur maximal 53 dB(A) und nachts nur maximal 46 dB(A) zu erwarten, so dass für die wohnungsbezogenen Freiflächen im Blockinnenbereich eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch Lärm nicht zu erwarten ist.

Zum Sportlärm:

An der Westseite des Baublocks werden die Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790) um bis zu 10 dB(A) tags überschritten. Eine Nachtnutzung findet nicht statt. Anders als gegenüber dem Verkehrslärm ist gegenüber den von Sportplätzen ausgehenden Geräuschimmissionen kein passiver Schallschutz möglich, da gemäß der 18. BImSchV ein Nachweis des ausreichenden Geräuschimmissionsschutzes jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des nächst benachbarten Aufenthaltsraums nachzuweisen ist. Dies würde bedeuten, dass bei Anordnung

von Aufenthaltsräumen an der zum Sportplatz gewandten Fassade des Baublocks aktiver Schallschutz, z.B. in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls, erforderlich ist. Für einen Lärmschutzwall ist im vorliegenden Fall nicht der Platz vorhanden.

Eine Lärmschutzwand wäre in der erforderlichen Höhe - sie müsste so hoch wie das oberste Geschoss des zu schützenden Baukörpers sein - als einzelstehendes Bauwerk statisch nicht möglich und städtebaulich nicht erwünscht. Daher muss entweder auf die Anordnung von Aufenthaltsräumen an der zum Sportplatz hin gewandten Fassade des Baublocks verzichtet werden (Bäder und abgeschlossene Küchenräume gelten im Sinne des Geräuschimmissionsschutzes nicht als Aufenthaltsräume), oder es ist - soweit auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen Aufenthaltsräume ausnahmsweise an den lärmzugewandten Seiten angeordnet werden müssen - durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ausreichender Lärmschutz sicherzustellen (vgl. § 2 Nummer 7).

Da die westliche Blockkante in ihrer Projektion als geschlossene Bebauung ausgebildet werden soll und die dahinter liegenden Baukörper - mit Ausnahme des siebengeschossigen, turmartigen Baukörpers - jeweils nur die gleiche oder eine geringere Gebäudehöhe aufweisen, können bei den übrigen Gebäudekörpern die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

Obwohl die oberen drei Geschosse des Turms nicht mehr durch den Blockrand vor Sportlärm abgeschirmt werden, ist ein Ausschluss der Wohnnutzung hier nicht erforderlich. Der Turm befindet sich bereits in einem ausreichendem Abstand von den Sportanlagen, so dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV oberhalb von 20 m über NN eingehalten werden können.

Zum Gewerbelärm:

Nach Überplanung der ehemaligen Fläche des Baustoffhandels durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbleiben auf den östlich angrenzenden Grundstücken kleinere Restflächen, die weiterhin eine Gewerbegebietsausweisung haben werden. Auf diesen Flächen findet eine gewerbliche Nutzung durch Kfz-bezogenes Gewerbe statt. Die dort ansässigen Betriebe werden als mischgebietsverträglich eingestuft. Ein unmittelbarer Immissionskonflikt wird daher nicht ausgelöst. Die ansässigen Gewerbebetriebe müssen durch die heranrückende Wohnbebauung mit keinen wesentlichen betrieblichen Auflagen rechnen, die ihre wirtschaftliche Existenz gefährden könnten. Zudem wird die heranrückende Wohnnutzung keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt sein als die bereits vorhandene Wohnnutzung an der Winsener Straße.

5.7 Energieversorgung

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass für die Seniorenwohnanlage die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwasserbedarfs in Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen muss. Sollte eine wirtschaftlich sinnvolle Kombination mit der Solarthermie möglich sein, ist der Vorhabenträger verpflichtet, zusätzlich zur Kraft-Wärme-Kopplung seinen Warmwasserbedarf über den Einsatz von Solarenergie zu decken.

Für die Warmwasserversorgung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energien zu nutzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Der Einbau von Solaranlagen oder anderen Anlagen mit erneuerbaren Energien im Neubau ist immer dann sinnvoll, wenn ein nennenswerter Warmwasserbedarf besteht, so dass eine zentrale Warmwasserversorgung aus energetischen Aspekten geboten ist. Dies ist in der Regel bei Wohngebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und anderen der Fall.

Für Gebäude, die einen geringeren Warmwasserbedarf haben, wie beispielsweise Bürogebäude, ist die zentrale Warmwasserversorgung und damit der Einbau von Anlagen mit erneuerbaren Energien nicht vorgesehen.

Für die Beheizung und Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs der Seniorenwohnanlage ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen. Diese vertragliche Regelung erfolgt, um Schadstoffimmissionen zu vermeiden und den Anforderungen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung und den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen.

5.8 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden – Altlasten

Im Bebauungsplangebiet fanden unterschiedliche gewerbliche Nutzungen statt (unter anderem Omnibusbetrieb mit Eigenverbrauchertankstelle und Baustoffhandel). Bei Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle sowie in den geplanten sensibel genutzten Bereichen (Kinderspielplatz und Wohngärten) wurden oberflächennahe Auffüllungen mit zum Teil anthropogenen Beimengungen festgestellt.

Untersuchungen des Oberbodens auf Schadstoffe waren unauffällig; lediglich im Bereich der geplanten Wohngärten liegt eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielplätze der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für den Parameter Benzo(a)pyren vor.

Bei der Gestaltung von Kinderspielbereichen sowie von Haus- und Vorgärten ist sicherzustellen, dass oberflächennah (0-30 cm) keine anthropogenen Beimengungen oder Bodenbelastungen durch Benzo(a)pyren vorliegen. Eine Neugestaltung hat unter Verwendung von unbelastetem Material gemäß den Vorgaben der BBodSchV zu erfolgen.

Anfallendes Aushubmaterial im Bebauungsplanbereich ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704, 3708) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Im Hinblick auf die Verwertung von Bodenaushub ist die Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft „Abfall“ (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -“, in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgaben bestehen keine Bedenken gegen die geplante Gebietsausweisung.

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern ist nicht auszuschließen. Alle Aushub- und Baumaßnahmen sind deshalb im Vorfeld mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

5.9 Anbauverbotszone

Nördlich des Plangebiets befinden sich planfestgestellte Flächen der Bundesautobahn A 253. Längs der Bundesfernstraße gilt gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 287), zuletzt geändert am 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128, 1137) ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 40 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung). Dieser Abstand ist einzuhalten und von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien bis zu 1,5 m in die Anbauverbotszone hineinragen (vgl. § 2 Nummer 4).

Darüber hinaus werden gemäß § 9 Absatz 2 FStrG längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m im Anbaubeschränkungsbereich im Baugenehmigungsverfahren für bauliche Anlagen besondere Bedingungen gestellt:

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesautobahn A 253 – Harburger Umgehung – darf durch die neuen Nutzungen des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden.
- Es ist sicherzustellen, dass durch Baukörper und sonstige Anlagen sowie Betrieb und Nutzungen keine Blendungen und Reflexe entstehen können. Hier wird besonders auf Fassadenelemente, Fenster, Innen- und Außenbeleuchtungen sowie Fahrzeugbeleuchtungen hingewiesen.

- Es darf für die Fahrzeugführer auf der Bundesautobahn A 253 – Harburger Umgehung – keine Beeinträchtigung durch Form, Farbgebung sowie sonstige Gestaltung der Baukörper bzw. Anlagen erfolgen, die eine Ablenkung herbeiführen könnte.
- Durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der Baulichkeiten sowie sonstiger Anlagen darf weder die Bundesautobahn A 253 – Harburger Umgehung – noch deren Verkehr beeinträchtigt werden.
- Der Träger der Straßenbaulast der Bundesautobahn A 253 – Harburger Umgehung – ist von allen Ansprüchen Dritter, die durch die Zustimmung zu den Ausweisungen und deren Realisierung bzw. durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der dadurch zulässigen Baulichkeiten und sonstigen Anlagen entstehen, freizuhalten.
- Werbeanlagen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährden, sind unzulässig.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Pflanzen- und Tierwelt

Mit der langfristigen Erhaltung des rahmenden Baumbestandes und mit der zusätzlichen Anlage von Vegetationsflächen wird gegenüber dem ursprünglichen Zustand eine deutliche Verbesserung für die Pflanzen- und Tierwelt erreicht. Auch die Anlage von Niederschlagsrückhalteflächen und naturnah gestalteten Abflusseinrichtungen trägt zur Verbesserung für die Pflanzen- und Tierwelt bei.

Die zur Umsetzung der baulichen Maßnahme und Herrichtung der Erschließung unvermeidbaren Baumfällungen erfassen 17 erhaltenswerte Bäume. Als Ersatzpflanzung sind mindestens 26 Bäume mit einem Stammumfang von 18 cm, 1 m über dem Erdbogen gemessen, vorgesehen. Der Verlust ist hiermit ausgeglichen.

6.2 Boden

Mit der Entsiegelung von Flächen und der Anlage von Vegetationsflächen wird eine Verbesserung für den Boden erreicht.

6.3 Wasserhaushalt

Von den bislang fast komplett versiegelten Flächen wurde das Niederschlagswasser abgeleitet und der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Mit der Verbesserung der Bodenfunktion und mit der Rückhaltung und der verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut wird eine erhebliche Verbesserung für den Wasserhaushalt erreicht.

6.4 Lokalklima

Mit der Entsiegelung von Flächen und der Anlage von Vegetations- und Wasserflächen kommt es im Hinblick auf eine Kalt- und Frischluftentstehung zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Mit Sicherung des westlichen und nördlichen Baumbestandes und einer Ergänzung im östlichen Grundstücksteil bleibt ein wesentliches Element für das Orts- und Landschaftsbild erhalten und wird verbessert. Mit der Anlage von Vegetations- und Wasserflächen erfolgt eine städtebauliche und freiraumbezogene Aufwertung.

6.6 Zusammenfassung

Durch die ehemalige Nutzung war das Plangebiet zu über 97 Prozent mit Gebäude- und Betonpflasterflächen versiegelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert den vorhandenen Baumbestand im westlichen und nördlichen Bereich, unvermeidbare Baumfällungen im südlichen Planbereich werden ausgeglichen. Der Versiegelungsgrad wird erheblich reduziert, eine offene Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, und es werden Freiräume mit arten- und strukturreichen Vegetationsflächen insbesondere im nordwestlichen Grundstücksbereich angelegt. Insgesamt ergibt sich für den Natur- und Landschaftshaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild eine Verbesserung der Situation.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens ist auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen worden. Danach wird der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung durchzuführen.

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Wilstorf 4 vom 30. November 1976 (HmbGVBl. S. 229) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserrechtliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) in

Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97) verbindlich festgesetzt.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1,4 ha groß.

9.2 Kostenangaben

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Anlage 1 zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 36

Pflanzenliste

Pflanzenliste für Flächen des Anpflanzgebots (§ 2 Nummer 13)

1. Cornus sanguinea	Str. verpfl. o.B. 5 Tr. 100-150	roter Hartriegel
2. Corylus avellana	Str. verpfl. o.B. 5 Tr. 100-150	Haselnuss
3. Lonicera xylosteum	Str. verpfl. o.B. 5 Tr. 100-150	gem. Heckenkirsche
4. Ligustrum vulgare	Str. verpfl. o.B. 8 Tr. 60-100	gem. Liguster
5. Sambucus nigra	Str. verpfl. o.B. 5 Tr. 100-150	Holunder
6. Viburnum opulus	Str. verpfl. o.B. 5 Tr. 100-150	gem. Schneeball
7. Salix in Arten	Str. verpfl. o.B. 5 Tr. 60-100	Weide
8. Rosa in Arten	Str. verpfl. o.B. 5 Tr. 40-60	Wildrose

Pflanzabstände 100 cm

Bäume

9. Carpinus betulus	H 3 x v. aus e.w. Stand m.Db.	18-20 Hainbuche
10. Sorbus aucuparia	H 3 x v. aus e.w. Stand m.Db.	18-20 Eberesche

Pflanzenliste für den zu begrünenden Stabgitterzaun (§ 2 Nummer 14)

12. Hedera helix	Büsche 4-6 Tr.	2 x v. m.Tb. 40-60	Efeu
13. Euonymus fortunei	Büsche 2 x v. Co	30-40	Spindelstrauch
14. Lonicera henryi	2 x v. m.Tb.	60-100	immergr. Geißblatt

Pflanzabstand 5,0 m

Heckenkirsche und Schneeball sind Gehölzarten, deren Blätter, Blüten und Früchte Giftstoffe enthalten. Sie sollten in der Nähe von Kinderspielflächen nicht verwendet werden.

Anlage 2

