

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den
Bebauungsplan Stellingen 62

Vorbemerkung

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

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 62 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Quartier mit vielfältigen Wohnnutzungen sowie ergänzenden Büronutzungen, Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadtteilhaus, Sportverein) so zu entwickeln, so dass ein neues, identitätsstiftendes Stadtteilzentrum entsteht. Mit der Planung kann vor allem auch ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage und zur Versorgung im Bezirk Eimsbüttel geleistet werden.

Die geplante Flächenherrichtung zur wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung hat eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge und greift erheblich in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein.

Zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Erhaltungs-, Anpflanz- und Begrünungsgebote sowie weitere Beschränkungen festgelegt. Um die in geringem Umfang verbleibenden Defizite auszugleichen und für den nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Trocken- oder Halbtrockenrasen ein Ersatzbiotop entwickeln zu können, wird außerhalb des Plangebiets eine Ausgleichsfläche zugeordnet.

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind die im Plangebiet heute vorhandenen offenen, unversiegelten Sportflächen, die sich als Kaltluftentstehungsgebiet positiv auf das Klima auswirken und eine weitgehend intakte Bodenfunktion aufweisen. Darüber hinaus tragen der Großbaumbestand in Form einer Baumallee um die Sportplätze und prägende Einzelbäume sowie strauch- und heckenartige Gehölzstrukturen zum Grünvolumen bei. Die Gehölze sind sowohl Lebensraum für Tiere als auch Luftfilter und prägend für das Landschaftsbild.

Mit einer Bebauung des Plangebiets werden große Teile der Fläche versiegelt. Ein Ausgleich für die Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion und den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Teilen, die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, Dachbegrünungen und Anpflanzgebote geschaffen. Die geplante Bebauung hält mittels Baugrenzen einen erforderlichen Abstand zum Straßenbaumbestand ein, der Kronen und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt. Hierdurch können zwei Drittel des Straßenbaumbestands erhalten werden. Die Baumalleen um die Sportplätze bleiben fast vollständig erhalten und können zusammen mit festgesetzten besonders erhaltenswerten Bäumen die Funktion als landschaftsbildprägendes Element aufrecht erhalten. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist ein nachhaltiges wasserwirtschaftliches Konzept vorgesehen, das Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser auf unbebauten Flächen und Verdunstung auf Dachflächen vorsieht.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen. Es ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel und Quellverkehre der Einzelhandels- und Wohnnutzungen auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre. Die Belastungen durch Straßenverkehrslärm werden bei der Neubebauung durch Lärmschutzmaßnahmen minimiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die geplanten Grünverbindungen durch das Quartier sowie Park-, Spiel- und Platzflächen ermöglichen attraktive Aufenthaltsflächen.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen.

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

Der Ersatz für den Verlust des gesetzlich geschützten Trockenrasens kann auf geeigneten planexternen Flächen erfolgen. Die vorgesehenen Maßnahmen tragen den Belangen des Naturschutzes und des Artenschutzes hinreichend Rechnung. Sie sind zugleich sinnvoll und zumutbar.

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

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

Viele Stellungnahmen befassten sich mit dem städtebaulichen Konzept und dem Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt allerdings ein in einem Wettbewerbsverfahren prämiertes städtebauliches Konzept um. Änderungen an diesem Konzept waren nicht Ziel des Bebauungsplanverfahrens. Im Wettbewerbsverfahren und zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde die Öffentlichkeit umfänglich beteiligt.

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

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

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

In einer Stellungnahme wurde durch die Festsetzungen westlich der Planstraße 2 die Einschränkung einer baulichen Entwicklung des dort ansässigen Sportvereins auf eigenem Grundstück geltend gemacht. Diese Bedenken können nicht geteilt werden, die Festsetzungen erlauben im Vergleich zu dem bisher geltenden Planungsrecht eine deutlich größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks.

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

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

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit ca. 660 neuen Wohneinheiten sind am vorgesehenen Standort aufgrund der zentralen, integrierten Stadtlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung optimal. Die Schaffung von Wohnungen kann im Hinblick auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Hamburg und gemäß des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ einen positiven Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Die Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im städtischen Eigentum. Eine mittelfristige Realisierung ist wahrscheinlich. Eine Standortalternative in diesem Flächenumfang und mit diesen Qualitäten ist zurzeit nicht gegeben. Eine Entwicklung auf bislang nicht versiegelten Flächen oder im Außenbereich, wie in der Landschaftsachse oder der Feldflur, entspricht nicht den Zielen des Bezirksamts zur verträglichen Innenentwicklung.

Eine Verlagerung der bisherigen großflächigen Sportnutzungen ist bereits konkret geplant und steht kurz vor dem Abschluss, so dass die Flächen künftig keiner Nutzung mehr unterliegen. Die Inanspruchnahme solcher innerhalb des besiedelten Raums liegenden Flächen für die Nachverdichtung bietet den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt und effizienter ausgelastet werden kann. Eine vergleichbare bauliche Entwicklung auf außerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Offenlandflächen würde stärkere Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen, zudem kann das Planungsziel, das Stadtteilzentrum Stellingen (C-Zentrum) nach Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu stärken und weiter zu entwickeln, nicht an einem alternativen Standort verwirklicht werden.