

Stand: 06. August 2020

# **Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

## **Stellungen 62**

Stellungnahmeverschickung / Öffentliche Auslegung (Ergänzendes Verfahren)

# INHALTSVERZEICHNIS

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Anlass der Planung</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>  | <b>2</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Planerische Rahmenbedingungen</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>   | <b>3</b>  |
| 3.1.1      | Flächennutzungsplan  | 3         |
| 3.1.2      | Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz   | 3         |
| <b>3.2</b> | <b>Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen</b>   | <b>4</b>  |
| 3.2.1      | Bestehende Bebauungspläne  | 4         |
| 3.2.2      | Altlastenverdächtige Flächen   | 4         |
| 3.2.3      | Kampfmittelverdacht  | 4         |
| 3.2.4      | Bauschutzbereich   | 5         |
| 3.2.5      | Fluglärmschutzbereich  | 5         |
| 3.2.6      | Siedlungsbeschränkungsbereich  | 5         |
| 3.2.7      | Gesetzlich geschützte Biotope  | 5         |
| 3.2.8      | Baumschutz   | 5         |
| 3.2.9      | Schutzgebiete  | 6         |
| 3.2.10     | Denkmalschutz  | 6         |
| <b>3.3</b> | <b>Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b>  | <b>6</b>  |
| 3.3.1      | Städtebaulicher Wettbewerb   | 6         |
| 3.3.2      | Hamburger Maß  | 6         |
| 3.3.3      | Bezirkentwicklungsplanung  | 6         |
| 3.3.4      | Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel  | 6         |
| 3.3.5      | Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel   | 7         |
| 3.3.6      | Verkehrstechnische Untersuchung  | 7         |
| 3.3.7      | Lärmtechnische Untersuchung  | 7         |
| 3.3.8      | Luftschadstoffuntersuchung   | 7         |
| 3.3.9      | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag  | 7         |
| 3.3.10     | Baumgutachterliche Stellungnahme   | 8         |
| 3.3.11     | Erschließungskonzept   | 8         |
| 3.3.12     | Oberflächenentwässerungskonzept  | 8         |
| 3.3.13     | Baugrundgutachten  | 8         |
| 3.3.14     | Verschattungsstudie  | 8         |
| <b>3.4</b> | <b>Angaben zum Bestand</b>   | <b>8</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Umweltbericht</b>   | <b>10</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>  | <b>10</b> |
| 4.1.1      | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans                                     | 10        |
| 4.1.2      | Beschreibung der Festsetzungen des Plans   | 10        |
| 4.1.3      | Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben   | 12        |
| 4.1.4      | Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes   | 12        |
| 4.1.5      | Fachgutachten  | 16        |
| <b>4.2</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>   | <b>17</b> |
| 4.2.1      | Schutzgut Luft   | 17        |
| 4.2.2      | Schutzgut Klima  | 19        |
| 4.2.3      | Schutzgut Wasser   | 20        |
| 4.2.4      | Schutzgut Boden  | 21        |
| 4.2.5      | Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild   | 23        |
| 4.2.6      | Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange | 25        |
| 4.2.7      | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter   | 30        |
| 4.2.8      | Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit  | 30        |
| <b>4.3</b> | <b>Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen</b>   | <b>35</b> |
| 4.3.1      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 35        |
| 4.3.2      | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)                 | 36        |
| 4.3.3      | Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)                            | 36        |
| <b>4.4</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>   | <b>36</b> |

|                |  |           |
|----------------|--|-----------|
| 4.4.1          | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... | 36        |
| 4.4.2          | Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....   | 37        |
| 4.4.3          | Zusammenfassung des Umweltberichts .....   | 37        |
| <b>5</b>       | <b>Planinhalt und Abwägung .....</b>   | <b>38</b> |
| <b>5.1</b>     | <b>Mischgebiet .....</b>   | <b>40</b> |
| 5.1.1          | Art der baulichen Nutzung .....  | 40        |
| 5.1.2          | Maß der baulichen Nutzung .....  | 43        |
| 5.1.3          | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....  | 51        |
| <b>5.2</b>     | <b>Allgemeines Wohngebiet .....</b>  | <b>52</b> |
| 5.2.1          | Art der baulichen Nutzung .....  | 52        |
| 5.2.2          | Maß der baulichen Nutzung .....  | 53        |
| 5.2.3          | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....  | 60        |
| <b>5.3</b>     | <b>Verkehrsflächen .....</b>   | <b>62</b> |
| 5.3.1          | Öffentliche Verkehrsflächen .....  | 62        |
| 5.3.2          | Ruhender Verkehr .....   | 64        |
| 5.3.2          | Mobilitätsangebote .....   | 64        |
| <b>5.4</b>     | <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....</b>  | <b>65</b> |
| <b>5.5</b>     | <b>Gestalterische Festsetzungen .....</b>  | <b>65</b> |
| <b>5.6</b>     | <b>Technischer Umweltschutz .....</b>  | <b>66</b> |
| 5.6.1          | Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm .....  | 67        |
| 5.6.2          | Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm .....   | 69        |
| <b>5.7</b>     | <b>Wasser .....</b>  | <b>70</b> |
| 5.7.1          | Regenwasser .....  | 70        |
| 5.7.2          | Schmutzwasser .....  | 70        |
| <b>5.8</b>     | <b>Grün- und Freiflächen .....</b>   | <b>70</b> |
| <b>5.9</b>     | <b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>   | <b>71</b> |
| 5.9.1          | Biotopersatz .....   | 71        |
| 5.9.2          | Baumschutz .....   | 71        |
| 5.9.3          | Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....   | 72        |
| 5.9.5          | Grundwasserschutz .....  | 73        |
| <b>5.10</b>    | <b>Abwägungsergebnis .....</b>   | <b>74</b> |
| <b>5.11</b>    | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>   | <b>75</b> |
| 5.11.1         | Denkmalschutz .....  | 75        |
| <b>5.12</b>    | <b>Kennzeichnungen .....</b>   | <b>75</b> |
| 5.12.1         | Vorhandene Gebäude .....   | 75        |
| <b>6</b>       | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....</b>  | <b>75</b> |
| <b>7</b>       | <b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>   | <b>75</b> |
| <b>8</b>       | <b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>  | <b>75</b> |
| <b>Anlagen</b> | <b>.....</b>   | <b>75</b> |

# 1 Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan 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, dass ein neues, identitätsstiftendes Stadtteilzentrum entsteht. Durch die geplanten öffentlichen Grünflächen und Plätze werden qualitätsvolle Freiräume geschaffen.

Hintergrund für dieses Vorhaben ist die Entscheidung der Universität Hamburg, den Fachbereich Informatik von der Vogt-Kölln-Straße zum Geomatikum an der Bundesstraße in den Stadtteil Rotherbaum zu verlagern. Da auf dem Gelände an der Vogt-Kölln-Straße aufgrund des Fluglärms kein Wohnungsbau zulässig ist, sollen die Sportflächen vom Sportplatzring an die Vogt-Kölln-Straße verlagert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind durch den Bebauungsplan Stellingen 61 geschaffen worden, der am 31. Juli 2019 Rechtskraft erlangt hat. An der Vogt-Kölln-Straße wurden bereits zwei Sportplätze sowie ein Vereinsgebäude neu errichtet. Dadurch stehen die ehemaligen Sportflächen am Sportplatzring für die geplante Entwicklung des neuen Stadtquartiers zur Verfügung.

Das zwischen Sportplatzring, Dörpkamp, Stellingener Steindamm und Basselweg gelegene Plangebiet stellt eine der letzten großen zusammenhängenden städtischen Liegenschaftsflächen in Eimsbüttel dar.

Laut Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel befindet sich Stellingen innerhalb der Urbanisierungszone im Sinne des Räumlichen Leitbilds Hamburgs, in der eine nachhaltige bauliche Verdichtung vorgesehen ist. Die Bevölkerungsprognose für Hamburg kommt zu dem Ergebnis, dass für den Zeitraum 2010 bis 2030 ein Zuwachs um 70.000 Menschen<sup>1</sup> für das Stadtgebiet Hamburgs zu erwarten ist. Im Sinne einer vorausschauenden Planung ist durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig noch die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl. 2018, S. 215); eine Änderung dieser Situation ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (HmbGVBl. S. 341) stellt zudem befristet bis 2025 fest, dass die Freie und Hansestadt Hamburg als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB zu definieren ist. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen soll insbesondere auch der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden. Die Entwicklung des Plangebiets zu einem lebendigen, verdichteten Quartier mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten kann hierzu einen Beitrag leisten.

---

<sup>1</sup> Statistikamt Nord, statistischer Bericht vom 15. April 2010

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591).

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.

Im Frühjahr 2013 startete das Bezirksamt Eimsbüttel eine umfangreiche Bürgerbeteiligung zu den Planungen für die Bebauungspläne Stellingen 61 und Stellingen 62 unter dem Titel „Ideen für Stellingen“. In mehreren Informationsveranstaltungen, Stadtteilrundgängen und Workshops wurden Bürger über die Planungen informiert und hinsichtlich ihrer Wünsche und Anregungen zur Entwicklung der Fläche befragt.

Für das Plangebiet wurde im März 2014 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses sind dabei in die Planungsvorgaben aufgenommen und bei der Juryentscheidung berücksichtigt worden. In der Preisgerichtssitzung im Juni 2014 wurde ein 1. Preis gekürt. Das Preisgericht formulierte Überarbeitungsempfehlungen und empfahl dem Auslober, den 1. Preisträger für die weitere Bearbeitung auszuwählen. Auf Grundlage der Überarbeitungsempfehlungen wurde der städtebauliche Wettbewerbsbeitrag konkretisiert und zu einem Funktionsplan ausgearbeitet, der als Grundlage für den Bebauungsplan diene.

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 3/16 vom 23.08.2016 (Amtl. Anz. S. 1442) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 29.05.2015 (Amtl. Anz. S. 949 f.) am 09.06.2015 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 23.08.2016 (Amtl. Anz. S. 1442ff) in der Zeit vom 31.08.2016 bis einschließlich 30.09.2016 stattgefunden.

Die Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Stellingen 62 wurde am 07. September 2017 bekanntgemacht (HmbGVBl. S. 253).

Der 2. Senat des Hamburgischen Obergerichtes hat mit Urteil vom 10. Dezember 2019 (2 E 24/18.N) festgestellt, dass die Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Stellingen 62 unwirksam ist. Die Entscheidung ist rechtskräftig. Das Bezirksamt Eimsbüttel hat diese Entscheidung am 07.02.2020 im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt bekannt gemacht (HmbGVBl. S.98).

Das Bezirksamt Eimsbüttel führt ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern nach § 214 Abs. 4 des Baugesetzbuches durch, um den Bebauungsplan Stellingen 62 rückwirkend in Kraft zu setzen. Das Verfahren wird mit dem Verfahrensschritt einer öffentlichen Auslegung / Behördenbeteiligung wieder aufgenommen.

Die zwischenzeitlichen Veränderungen der örtlichen Verhältnisse werden unter 3.4 dargestellt und in der vorliegenden Begründung nebst Umweltbericht an erforderlicher Stelle thematisiert.

Die für eine städtebauliche Neuordnung vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet wurden z.T. bereits neu parzelliert; die Flurstücksbezeichnungen haben sich z.T. geändert. Die Planzeichnung bildet bereits die jetzige Situation ab. Nachfolgend ist der Bestand im Jahr 2017 dargestellt:



Auszug aus dem Liegenschaftskataster aus September 2017  
(Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Der südliche Sportplatzring ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Zentrale Versorgungsbereich Sportplatzring am Sportplatzring und am Dörpkamp ist als „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“, dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

##### 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 den Bereich des Plangebiets die Milieus „Etagenwohnen“ und „Verdichteter Stadtraum“, den südlichen Sportplatzring als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Verbesserung des Naturhaushalts“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Begleitend zur Kieler Straße ist der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Mit Bekanntmachung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Stellingen 62 sollen die bisher bestehenden Bebauungspläne für das Gebiet aufgehoben werden:

Für die Sport- und Schulflächen galt der Bebauungsplan Stellingen 18 vom 10. Juni 1975 (HmbGVBl. S. 124). Dieser setzte für den Bereich der Sportplätze Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplätze (Freie und Hansestadt Hamburg) fest. Im Bereich der Sportplätze war zudem eine südöstlich gelegene Teilfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt. Die Straßen Sportplatzring und Basselweg waren als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Schulfläche inklusive Bolzplatz und der Fläche für das Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen waren als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Jugendheim (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt. Der nordwestlich gelegene Spielplatz war als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Stellingen 34 vom 7. Oktober 1968 (HmbGVBl. S. 220) setzte für den Bereich des Vereinsheims des TSV Stellingen von 1888 e.V. ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, geschlossenen Bauweise und einer baukörperähnlichen Baugrenze fest. Daneben waren nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Für das nördlich gelegene Flurstück und die westlich angrenzende Stichstraße galt die Festsetzung Gemeinschaftsstellplätze. Auf dem Flurstück 4754 war im Bereich des Bestandsgebäudes am Dörpkamp ein allgemeines Wohngebiet mit einer baukörperbezogenen Baugrenze, einer geschlossenen Bauweise und einer Überbauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Der übrige Teil des Flurstücks war als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Straße Dörpkamp war in ihrem Bestand als öffentliche Straße festgesetzt.

Nach der Aufhebung der vorstehend genannten Bebauungspläne ist das Plangebiet in Teilen dem unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie in Teilen dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

### 3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Für den Bereich des Bebauungsplans Stellingen 62 sind im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten (Altlastenhinweiskataster) keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen und/ oder Grundwasserschäden verzeichnet.

Es liegen somit keine Hinweise auf Schadstoffverunreinigungen des Bodens vor, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen.

### 3.2.3 Kampfmittelverdacht

Für Teile des Plangebiets liegt eine Kampfmitteluntersuchung vom August 2016 vor. Demnach befindet sich ein Verdachtspunkt eines Bombenblindgängers aus dem II. Weltkrieg mittig auf dem Flurstück 4889 (vormals: 4259). Außerdem gibt es drei weitere allgemeine Bombenblindgängerverdachtsflächen, eine im Norden des Flurstücks 4889 (vormals: 4259) und zwei in der Nähe des Hauses für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen. Um diese Punkte herum gilt jeweils ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht.

Nach heutigem Kenntnisstand kann auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### 3.2.4 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 1, Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1368), im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 12,2 m Höhe bis 112,2 m Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt, durchdringen. Dieses gilt auch für einzusetzendes Baugerät (Mobil- bzw. Baukräne).

### 3.2.5 Fluglärmschutzbereich

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) wurde durch die Fluglärmschutzverordnung Hamburg (FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77), geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 251) in Landesrecht umgesetzt. Gemäß den für den Flughafen Hamburg-Airport festgesetzten Fluglärmschutzzonen liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Fluglärmschutzzonen.

### 3.2.6 Siedlungsbeschränkungsbereich

Der Senat hat im Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg zwei Fluglärmschutzbereiche festgelegt, für die der „Orientierungsrahmen für planerische Anforderungen an Wohnbauflächen im Flughafenbereich“ gilt. Aus diesem können Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Siedlungsplanung abgeleitet werden.

Der Teil des Plangebiets nördlich des nördlichen Sportplatzrings befindet sich nach dem Senatsbeschluss vom 23.09.1996 (Senatsdrucksache Nr. 96/1261) im Bereich 2. Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, für den hinsichtlich der Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen Einschränkungen gelten. Planungsrechtlich abgesicherte Wohngebiete können im Bestand gesichert werden. Wenn es baurechtlich zulässig ist, ist auch eine maßvolle Arrondierung unter Berücksichtigung des prägenden Bestands möglich.

### 3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotop

Auf den Sportanlagen (Flurstück 4894, vormals: 3311) hatten sich zum Zeitpunkt der Kartierung auf den südexponierten Tribünen der Nordkurve verschiedene Trockenrasenarten sowie die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99), besonders geschützte Rentierflechte entwickelt.

Eine im Rahmen der Biotopkartierung abgegrenzte Teilfläche mit dominanten Vorkommen dieser Arten wurde als „Sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen“ eingestuft und unterliegt damit dem gesetzlichen Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92).

Durch die fortgeschrittenen Bauarbeiten wurde das Biotop verlagert und besteht seither nicht mehr im Plangebiet. Die entsprechenden Ersatzmaßnahmen wurden durchgeführt. Ein Ersatzbiotop ist auf dem außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf hergestellt worden.

### 3.2.8 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).



### 3.2.9 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets Stellingen-Süd, dessen Bearbeitung momentan zurückgestellt ist. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme ist nicht auszuschließen, dass Kosten zur Erfüllung der dann geltenden Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen.

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

### 3.2.10 Denkmalschutz

Bei dem vor dem Vereinsheim befindlichen Gedenkstein für die gefallenen Mitglieder des TSV Stellingen von 1888 e.V. handelt es sich um ein Denkmal.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### 3.3.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Für das Plangebiet wurde im Juli 2014 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

### 3.3.2 Hamburger Maß

Gemäß der Leitlinie „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ sind Senat und Bezirke dazu aufgefordert, dafür zu sorgen, dass in der Bauleitplanung die Regelobergrenzen bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen des § 17 BauNVO in den Baugebieten möglichst ausgenutzt werden. Darüber hinaus soll jeweils geprüft werden, ob auch eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist. Das Plangebiet ist in der Urbanisierungszone und unmittelbar an der geplanten Schnellbahnhaltestelle der Linie U5 gelegen. Insbesondere an derartigen Standorten sollen bei der Neuplanung möglichst verdichtete, nutzungsgemischte und mehrgeschossige Bebauungen in einem urbanen Maßstab vorgesehen werden.

### 3.3.3 Bezirksentwicklungsplanung

In der Bezirksentwicklungsplanung von 2014 - 2018 wird die „Entwicklung Stellingen“ als ein wesentlicher Baustein für die Stadtteilentwicklung herausgestellt. Die Sport- und Schulfäche ist dabei als zentral gelegene Potentialfläche für eine zusammenhängende, städtische Wohnungsbauentwicklung mit ergänzenden kulturellen und sozialen Nutzungen vorgesehen. Ein wichtiges Element der Entwicklung soll das von den Bürgern gewünschte Stadtteilhaus Stellingen sein, das Räumlichkeiten für Stadtteilaktivitäten bereithalten soll und wirtschaftliche Synergieeffekte durch die Zusammenlegung von bislang über den Stadtteil verteilter sozialer Dienstleistungen und einer möglichen Mehrfachnutzung der geplanten Gemeinschaftsräume erzielen könnte.

### 3.3.4 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.

Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel wurden im November 2019 fortgeschrieben. Demnach ist das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich E13 Nahversorgungszentrum Sportplatzring gelegen.

### 3.3.5 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel

Die Fortschreibung der bezirklichen Nahversorgungskonzepte im Jahr 2018 erfolgte nach einheitlichen Maßstäben für alle sieben Hamburger Bezirke in Abstimmung mit dem gesamtstädtischen Zentrenkonzept sowie unter Berücksichtigung der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel. Die Nahversorgungskonzepte stellen zum einen den Einzelhandelsbestand dar und analysieren zum anderen die Nahversorgungssituation in allen Stadtteilen des jeweiligen Bezirks. Für jeden Stadtteil werden hier zudem individuelle Handlungsempfehlungen getroffen.

Das Plangebiet liegt nach dem bezirklichen Nahversorgungskonzept im zentralen Versorgungsbereich Sportplatzring. Das Nahversorgungskonzept empfiehlt, den bestehenden Zentrumsbereich nördlich des Sportplatzrings fortzuführen und das Einzelhandelsangebot zur Verdichtung des Bestands quantitativ auszubauen. Durch die Planungen für die Entwicklung der Mitte Stellingen soll dem historischen Zentrum des Stadtteils wieder eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne eines Stadtteilzentrums zukommen. Mit den geplanten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen und sozialen Angeboten wird die Zentrenfunktion gestärkt. Durch den geplanten umfangreichen Wohnungsneubau wird die Nachfrage erhöht.

### 3.3.6 Verkehrstechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im September 2015 eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrsflächen im Hinblick auf die zukünftige Nutzung geprüft. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.3 der Begründung dargestellt. Im Juli 2020 wurde durch den Gutachter überprüft, ob unter Berücksichtigung aktueller Daten und Erkenntnisse zur Verkehrserzeugung an den Ergebnissen der Untersuchung festgehalten werden kann. Im Ergebnis haben die Aussagen der Untersuchung aus 2015 weiterhin Bestand.

### 3.3.7 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2015 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden der Verkehrs- und der Gewerbelärm, die auf die Umgebung bzw. das Plangebiet einwirken können, ermittelt und gutachterlich geprüft. Diese wurde im Januar 2016 und im Dezember 2016 ergänzt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.6 der Begründung dargestellt. Im August 2020 wurde durch den Gutachter überprüft, ob unter Berücksichtigung aktueller Daten und Erkenntnisse an den Ergebnissen der Untersuchung festgehalten werden kann. Im Ergebnis haben die Aussagen der Untersuchung aus 2015/2016 weiterhin Bestand.

### 3.3.8 Luftschadstoffuntersuchung

Für das Plangebiet wurde im Januar 2016 eine Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung durch den Straßenverkehr erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Belastung durch Luftschadstoffe, die auf das Plangebiet und seine Umgebung einwirken können, ermittelt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.2.1 der Begründung dargestellt. Im August 2020 wurde durch den Gutachter überprüft, ob unter Berücksichtigung aktueller Daten und Erkenntnisse an den Ergebnissen der Untersuchung festgehalten werden kann. Im Ergebnis werden die einschlägigen Grenzwerte weiterhin eingehalten.

### 3.3.9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurden in den Jahren 2013 bis 2014 eine Biotopkartierung sowie eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt.

Für die Beurteilung des Baumbestands wurden das vom Bezirksamt Eimsbüttel fortlaufend geführte Straßenbaumkataster sowie ein im Auftrag vom Schulbau Hamburg in 2013 erstelltes Baumkataster für das Schulgelände herangezogen. Die bestehenden Datengrundlagen wurden durch in den Jahren 2014 und 2015 vorgenommene Begehungen überprüft und durch ein im April 2014 durchgeführtes Aufmaß besonders erhaltenswerter Einzelbäume ergänzt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag führt die Aussagen der vorhandenen Datengrundlagen zum Baumbestand und die Ergebnisse der speziell für den Bebauungsplan durchgeführ-

ten Bestandserfassungen zusammen. Er stellt den Bestand an Pflanzen und Tieren dar, bewertet ihn und trifft auf dieser Grundlage Aussagen über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter.

Die Ergebnisse sind in den Ziffern 4.2.5 und 4.4 der Begründung dargestellt.

#### 3.3.10 Baumgutachterliche Stellungnahme

Für das Plangebiet wurde im Juli 2015 eine Untersuchung des Wurzelraums der Straßenbäume um den Sportplatzring erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden die Wurzelräume der Straßenbäume untersucht und gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.9 der Begründung dargestellt.

#### 3.3.11 Erschließungskonzept

Für das Plangebiet wurde im März 2016 eine Erschließungsplanung zur Anordnung und Dimensionierung der Erschließungsanlagen (Leistungsphase 1-2) erstellt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.3 der Begründung dargestellt.

#### 3.3.12 Oberflächenentwässerungskonzept

Für das Plangebiet wurde im Januar 2016 ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.7.1 der Begründung dargestellt.

#### 3.3.13 Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurde im März 2016 ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in den Ziffern 4.2.3 und 4.2.4 der Begründung dargestellt.

#### 3.3.14 Verschattungsstudie

Für das Plangebiet wurde im Juni 2020 eine Verschattungsstudie erstellt. Die Ergebnisse sind in unter Ziffer 4.2.8 der Begründung dargestellt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7,4 ha und befindet sich im Stadtteil Stellingen in unmittelbarer Nähe zum historischen Rathaus Stellingen. Es umfasst die Flächen der Sportplätze (Kampfbahn Stellingen) am südlichen Sportplatzring, die Flächen des Oberstufenzentrums der Stadtteilschule Stellingen und die Fläche des Hauses für Jugend Kultur und Stadtteil am nördlichen Sportplatzring sowie die Flächen des Spiel- und Bolzplatzes am Stellingener Steindamm.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke, 1130, 2194, 3096, 3097, 3098, 4754, 4757, 4864 (alt: 3311), 4867 (alt: 3310), 4886 (alt: 3099), 4887 (alt: 3099), 4888 (alt: 4259), 4889 (alt: 4259), 4892 (alt: 3311), 4893 (alt: 3311), 4894 (alt: 3311), 4895 (alt: 3310), 4896 (alt: 3310) und Teile der angrenzenden Straßen der Gemarkung Stellingen im Bezirk Eimsbüttel.

Im Jahre 1927 wurde das Sportplatzgelände als „Kampfbahn Stellingen“ mit zwei Sportplätzen aus wassergebundener Decke und einem dritten Rasenplatz mit umlaufender Kampfbahn angelegt. Die Plätze wurden zu Trainingszwecken und Ligaheimspielen vom TSV Stellingen von 1888 e.V. und SV West-Eimsbüttel von 1923 e.V. genutzt. An der Westseite stand ein sanierungsbedürftiges, eingeschossiges Funktionsgebäude mit Umkleiden. Im Nordosten befindet sich eine Gasdruckregelanlage, die für die Versorgung des umliegenden Quartiers von Bedeutung ist. Zwischen den beiden Trainingsplätzen lagen zwei Förderbrunnen, die nicht mehr benötigt wurden und zwischenzeitlich zurückgebaut worden sind.

Nach Feststellung des Bebauungsplans im Jahr 2017 wurden die Sportanlagen im zentralen Bereich des Plangebiets bereits zurückgebaut. Die Flächen (Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets WA3 und WA4, Teilgebiete des Mischgebiets MI4, MI5) sind derzeit brachliegend. Der auf dem Flurstück 4894 (vormals: 3311) ehemals vorhandene Trockenrasen wurde außerhalb des Bebauungsplangebiets verlagert.

Im Bereich der geplanten Planstraße 1 (Borchertstraße) wurde zwischenzeitlich eine Baustraße errichtet.

Mit dem Bau der Sportplätze in den 1920er Jahren ist eine Lindenallee rund um das Sportplatzgelände angelegt worden, die im Westen, Norden und Osten der Sportplätze bis heute fast vollständig erhalten ist. An der Südseite mussten die Bäume für den Ausbau des Sportplatzrings in den 1970er Jahren weichen. Um die Sportplätze verläuft ebenfalls eine 2 – 3 m hohe historische Buchenhecke, die nur an den Zufahrten und im Verlauf des südlichen Sportplatzrings unterbrochen ist.

Westlich der Sportplatzflächen liegt am südlichen Sportplatzring auf dem Flurstück 1130 das zweigeschossige Vereinshaus des TSV Stellingen von 1888 e.V. mit Vereinsheim und Sporthalle. Östlich des Vereinshauses befindet sich im Gehwegbereich ein Gedenkstein für die in beiden Weltkriegen gefallenen Mitglieder des TSV Stellingen von 1888 e.V. Nördlich an das Vereinshaus anschließend befindet sich ein Besucherparkplatz (Flurstück 2194). Westlich davon befindet sich auf dem Flurstück 4754 am Dörpkamp ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Im Südosten der Sportflächen, auf dem Flurstück 3310, befand sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der vom Basselweg zugänglich war. Der Spielplatz war nicht ausgebaut und enthielt keine Spielgeräte.

Auf dem Gelände des ehemaligen Oberstufenzentrums der Stadtteilschule Stellingen (Flurstücke 4888, 4889 (alt: 4259)) befinden sich mehrere ein- bis zweigeschossige Schulgebäude und von der Schule genutzte Freibereiche. Neben vielen versiegelten Bereichen gibt es jedoch auch Teilflächen mit erhaltenswertem Großbaumbestand. Zur Schule gehörte westlich angrenzend auf dem Flurstück 3097 am Stellingener Steindamm ein solitärer Pavillon mit Klassenräumen. Der Schulbetrieb am Standort wurde im Jahr 2019 an den Hauptstandort der Stadtteilschule Stellingen verlagert

Im Südwesten der Stadtteilschule befindet sich auf den Flurstücken 4886 / 4887 das Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen in einem zweigeschossigen Gebäude.

Auf dem Flurstück 3096 befand sich bis zum Jahr 2018 ein Bolzplatz und auf dem Flurstück 3098 ein öffentlicher Spielplatz. Die Flurstücke 3096, 3097, 3098 sind zwischenzeitlich bereits vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend neu bebaut worden.

Das Gelände ist über die Straßen Sportplatzring, Dörpkamp, Basselweg und Stellingener Steindamm erschlossen. Der westliche und nördliche Sportplatzring sowie der Dörpkamp sind derzeit als Einbahnstraßen (Einrichtungsverkehr) eingerichtet. Der südliche Sportplatzring ist eine vierspurige Hauptverkehrsstraße, die in unmittelbarer Nähe des Plangebiets die Bundesstraße B5/ Kieler Straße kreuzt.

Die Topographie des Geländes stellt sich ohne spürbare Höhenunterschiede dar. Tatsächlich fällt das gesamte Gelände auf einer Länge von ca. 300 m von Westen nach Osten von ca. 23 m auf 20 m über Normalhöhennull (NHN) ab. Um die Kampfbahn herum ist eine erhöhte Rasentribüne mit drei Stufen angelegt.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsleitungen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptverkehrsstraße Sportplatzring/ Koppelstraße und ist über die B5 (Kieler Straße) und die Autobahnauffahrt Stellingen etwa 500 m in nordwestlicher Richtung an die Bundesautobahn 7 angeschlossen. Am Knotenpunkt Sportplatzring und Kieler Straße halten an der Station „Volksparkstraße“ die Metrobuslinien 4, 22 und 39 sowie die Buslinien 183, 283 und 603. Eine ebenfalls nahe gelegene Busstation ist „Rathaus Stellingen“, unmittelbar südwestlich des Plangebiets gelegen. In rund 700 m Entfernung in östlicher Richtung befindet sich die U-Bahn-Haltestelle „Hagenbecks Tierpark“ der Linie U2. In rund 800 m Entfernung in westliche Richtung die S-Bahn-Haltestelle „Stellingen“.

Das Umfeld ist insgesamt durchgrünt und bietet in fußläufiger Entfernung große Kleingartenanlagen, Parkanlagen und – eingeschränkt zugänglich – Hagenbecks Tierpark zur Naherholung, sie sind Bestandteil der Eimsbütteler Landschaftsachse.

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Vorbemerkungen

Die Begründung legt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dar. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er legt die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange gemäß Anlage 1 zum BauGB dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht soll sich demnach vorrangig auf die für den jeweiligen Bebauungsplan abwägungsrelevanten Inhalte konzentrieren, d.h. auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans.

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

Durch den Bebauungsplan 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, dass ein neues, identitätsstiftendes Stadtteilzentrum entsteht. Durch die geplanten öffentlichen Grünflächen und Plätze werden qualitätvolle Freiräume geschaffen.

Das Plangebiet umfasst die Flächen der Sportplätze (Kampfbahn Stellingen) am südlichen Sportplatzring und die angrenzende Blockrandbebauung zwischen Dörpkamp und südlichem Sportplatzring, die Flächen des derzeitigen Oberstufenzentrums der Stadtteilschule Stellingen und die Fläche des Hauses für Jugend Kultur und Stadtteil am nördlichen Sportplatzring sowie die Flächen des Spiel- und Bolzplatzes am Stellingener Steindamm. Zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage soll das rund 7,4 ha große Plangebiet, das innerhalb der Urbanisierungszone im Sinne des räumlichen Leitbilds Hamburgs liegt, nachverdichtet werden. Durch die Verlagerung der bestehenden Nutzungen sind die Flächen ab 2018 für eine städtebauliche Entwicklung freigeworden.

Der Bebauungsplan spiegelt das Wettbewerbsergebnis des 2014 durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wider.

#### 4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben beschrieben.

Das Plangebiet soll überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4-0,5 und einer kleinteiligen Bebauungsstruktur mit III-V-geschossigen Gebäuden festgesetzt werden. Die genaue Verortung der Baukörper mit baukörperähnlichen Baugrenzen ermöglicht den Erhalt der Baumallee am Sportplatzring und Basselweg sowie erhaltenswerter Bäume im Norden des Plangebiets. Zur Unterstützung des Baumerhalts werden Grundwasserabsenkungen ausgeschlossen.

Entlang des südlichen Sportplatzrings sollen die Wohnnutzungen im Quartier durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und kulturelle sowie soziale Nutzungen, insbesondere in den unteren Geschossen, ergänzt werden. In diesem Bereich ist deshalb eine Ausweisung als Mischgebiet mit einer GRZ von 1,0 und einem zusammenhängenden Gebäudekomplex mit IV-VIII-geschossigen Gebäudeteilen und Innenhöfen auf dem Dach des Erdgeschosses vorgesehen.

Um vor allem die geplante Wohnnutzung vor Lärmimmissionen des Straßenverkehrs zu schützen, werden verschiedene Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Zwei geplante öffentliche Parkanlagen am nördlichen Sportplatzring und eine private Grünfläche mit öffentlichem Gehrecht werden festgesetzt und bilden einen zusammenhängenden Grünzug mit einer öffentlichen Durchwegung von Ost nach West durch das Quartier.

Die Erschließung erfolgt zum einen über die angrenzenden Bestandsstraßen, zum anderen über eine neu herzustellende öffentliche Verkehrsstraße (Borchertstraße (alt: Planstraße 1)), die in ost-westlicher Richtung parallel zum südlichen Sportplatzring verläuft sowie eine Verlängerung des westlichen Sportplatzrings (Planstraße 2). Außerdem werden zwei Platzflächen entlang der Borchertstraße festgesetzt, die als Treffpunkte und für Veranstaltungen dienen

sollen. Die privaten Stellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzungen sowie öffentliche Kundenparkplätze für die Einzelhandelsnutzung werden in Tiefgaragen angeordnet, so dass ein verkehrsberuhigtes Quartier entsteht und eine Begrünung der unbebauten Flächen stattfinden kann. Für die Unterbauung des Geländes wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten als zulässig festgesetzt. Die Begrünung der Tiefgaragen mit gärtnerisch anzulegenden Flächen und Baumpflanzungen wird durch einen festgesetzten Mindestsubstrataufbau ermöglicht.

Es wird außerdem festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen und zusätzlich mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen sind.

Für das Trockenrasenbiotop, das sich im Plangebiet befindet, wird außerhalb des Plangebiets Ersatz geschaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen folgende städtebauliche Entwicklung:

| Teilgebiet       | Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland) | festgesetzte GRZ | zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup> | festgesetzte GF in m <sup>2</sup> (Vollgeschosse) | ca. GF Wohnen in m <sup>2</sup> | ca. Wohneinheiten | ca. benötigte Kinderspielfläche in m <sup>2</sup> | ca. GF Gewerbe in m <sup>2</sup> |
|------------------|------------------------------------|------------------|---|---|---------------------------------|-------------------|---|----------------------------------|
| Teilgebiet „WA1“ | 5.475                              | 0,4              | 2.190                                   | 6.200   | 4.720                           | 47                | 470   | 1.480 (KiTa)                     |
| Teilgebiet „WA2“ | 12.820*                            | 0,4              | 5.128                                   | 15.100  | 15.100                          | 151               | 1.510   | -                                |
| Teilgebiet „WA3“ | 7.980                              | 0,5              | 3.990                                   | 14.500  | 14.500                          | 145               | 1.450   | -                                |
| Teilgebiet „WA4“ | 9.265*                             | 0,5              | 3.706                                   | 16.000  | 16.000                          | 160               | 1.600   | -                                |
| Teilgebiet „MI1“ | 580                                | 0,5              | 290                                     | 1.100   | 550                             | 6                 | 60  | 550                              |
| Teilgebiet „MI2“ | 460                                | 1,0              | 460                                     | 1.900   | 950                             | 10                | 100   | 950                              |
| Teilgebiet „MI3“ | 935                                | 1,0              | 935                                     | 3.900   | 1.950                           | 20                | 200   | 1.950                            |
| Teilgebiet „MI4“ | 3.230                              | 1,0              | 3.230                                   | 11.800  | 5.900                           | 59                | 590   | 5.900                            |
| Teilgebiet „MI5“ | 5.875                              | 1,0              | 5.875                                   | 17.000  | 8.500                           | 85                | 850   | 8.500                            |

\* ohne GFL-Flächen

Aus städtebaulichen Gründen (vgl. Kap. 5.1, 5.2) setzt der Bebauungsplan für einzelne Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets zulässige Grundflächenzahlen und Geschossflächen fest, die über die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen hinausgehen. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, bezieht sich grundsätzlich auf alle Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Allerdings werden durch

eine hohe bauliche Dichte insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) angesprochen. Diese Umweltbelange können infolge einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nachteilig betroffen sein. Es wurde daher geprüft, welche Auswirkungen die Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen in den betroffenen Teilgebieten der Baugebiete auf die Umweltschutzgüter auslösen können und welche Umstände oder Maßnahmen geeignet sind, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Diese umfangreiche Prüfung ist in einem gesonderten Dokument dokumentiert. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht und in Kapitel 5 der Begründung zusammengefasst. Der Umweltbericht beschreibt hingegen die gesamten Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

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

Das Gebiet des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von 7,35 ha.

In der folgenden Tabelle sind die Flächengrößen der verschiedenen Nutzungsbereiche bzw. der Grad der Versiegelung für Bestand und Planung aufgeschlüsselt:

| Nutzung                  | Bestand in m <sup>2</sup> | Planung in m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet   | 1.517                     | 37.034                    |
| Mischgebiet              | -                         | 11.065                    |
| Gemeinbedarfsfläche      | 20.882                    | -                         |
| Park und Spielplätze     | 4.129                     | 7.318                     |
| Sportplätze              | 36.075                    | -                         |
| Straße und Platzfläche   | 9.823                     | 18.107                    |
| private Stellplatzfläche | 1.098                     | -                         |
| Gesamt                   | 73.524                    | 73.524                    |

#### 4.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

##### Schutzgut Luft

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222, 1231) werden zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Partikel PM10 festgelegt, die einzuhalten sind.

Laut § 1 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340), sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen von schädlicher Umwelteinwirkung (z.B. Luftverunreinigungen) ist vorzubeugen.

Den Zielen wird im Bebauungsplan mit Begrünungsmaßnahmen in Form von Pflanz- und Erhaltungsgeboten und Dachbegrünungen entsprochen, die zur Förderung der Luftqualität und der Staubbildung beitragen. Außerdem werden im Rahmen der Flächengestaltung Grünflächen vorgesehen, die lufthygienisch positive Wirkung entfalten können. Da es sich bei der

Gebietsentwicklung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann auf eine Inanspruchnahme von landschaftlichen, lufthygienisch bedeutsameren Flächen verzichtet werden.

### Schutzgut Klima

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Teilplan Naturhaushalt Klima/ Luft zum Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg sind die Sportplätze als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion gekennzeichnet, da der südliche Sportplatzring als bioklimatischer und lufthygienischer Belastungsraum auf die offenen Flächen negativ einwirkt. Um einer Verschlechterung des Klimas entgegenzuwirken sollen Austauschbarrieren vermieden und eine Vernetzung von Grünflächen angestrebt werden.

Den Zielen wird im Bebauungsplan mit Begrünungsmaßnahmen, wie Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung und Baumerhalt, die das Kleinklima fördern, entsprochen. Durch die Festsetzung zusammenhängender Grünflächen können Austauschbarrieren vermieden werden. Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz von Boden, Grundwasser und Bestandsbäumen getroffen, die die natürlichen Kreisläufe des Naturhaushalts unterstützen. Da es sich bei der Gebietsentwicklung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann auf eine Inanspruchnahme von landschaftlichen, klimatisch bedeutsameren Flächen verzichtet werden.

### Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) sieht in § 1 vor, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu schützen. § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes beinhaltet u.a. die Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan mit Maßnahmen, die zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags auf unbebauten Flächen oder Rückhaltung und Verdunstung bzw. verzögerte Ableitung mittels Dachbegrünung dienen, entsprochen. Zudem werden bauliche oder technische Maßnahmen, die zur Absenkung des Grundwassers führen, untersagt. Es wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von privaten Geh- und Fahrwegen festgelegt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, die beeinträchtigt werden könnten.

### Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833) ist der Boden hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers langfristig zu schützen.

§ 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz verlangt, die Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan entsprochen, indem die Überplanung einer in Teilen bereits versiegelten, innerstädtischen Fläche dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachkommt. Die Beschränkung der oberirdischen Versiegelung und der Unterbauung durch eine baufeldbezogene Grundflächenzahl sowie die Ausweisung von mehreren Grünflächen sorgt für den Erhalt von natürlichen Böden.



Zudem wird festgesetzt, dass private Geh- und Fahrrechte mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zur Absenkung des Grundwassers führen, werden untersagt. Begrünungsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen, gärtnerisch anzulegende Flächen oder Festsetzungen zum Baumerhalt tragen zur Förderung der Bodenentwicklung bei.

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung kann ein Alternativstandort erschlossen werden, der teilweise die Funktionen des natürlichen Bodens übernehmen kann. Durch Dachbegrünungen kann der Wasserkreislauf unterstützt, die Luftqualität verbessert und ein positiver Beitrag zum Klima geleistet werden. Pflanzen und Tiere finden hier einen neuen Lebensraum.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Außerdem sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan entsprochen, indem größere zusammenhängende Grünflächen ausgewiesen und baukörperähnliche Baugrenzen festgesetzt werden, die einen weitgehenden Erhalt von in ihrer Eigenwirkung herausragenden und als Lebensraum für andere Arten wertvollen Gehölzstrukturen (Baumreihe/ Allee entlang des Basselwegs und des Sportplatzrings, herausragende Einzelbäume im nördlichen Plangebiet) ermöglichen. Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche am südlichen Sportplatzring schafft dort die Möglichkeit, eine neue Baumreihe zu pflanzen. Weiterhin werden für vier Einzelbäume Erhaltungsgebote festgesetzt. Über die Festsetzung von Anpflanzgeboten wird eine Durchgrünung des künftigen Baugebiets und damit auch eine Struktur- und Lebensraumvielfalt sichergestellt. Über die festgesetzten Dachbegrünungen werden Sekundärlebensräume für spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

Einen besonderen Lebensraum stellte zum Zeitpunkt der Kartierung der als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG erkannte Trockenrasen auf der Nordtribüne der Kampfbahn dar. Da dieser nicht innerhalb des Plangebiets erhalten bzw. wiederhergestellt werden kann, wurde mit dem Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf eine Ausgleichsfläche bereitgestellt, auf der ein Trockenrasenbiotop neu geschaffen werden kann. Das Biotop ist zwischenzeitlich auf dem genannten planexternen Standort verlagert worden.

Für Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzbedarf benennt der § 44 BNatSchG Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote und konkretisiert deren Anwendbarkeit in Bebauungsplanverfahren. Im Bebauungsplanverfahren wurde die Betroffenheit von besonders zu berücksichtigenden Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG untersucht. Betroffenheiten wurden insbesondere hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten festgestellt. Eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Zugriffsverbote kann für die Vogelarten dadurch vermieden werden, dass die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Da entsprechende Fällfristen bereits im § 39 BNatSchG gesetzlich geregelt sind, bedarf es keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Für die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Rentierflechte gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht. Ihre Lebensraumansprüche werden jedoch bei der Ausgestaltung der Trockenrasen-Ersatzfläche berücksichtigt.

#### Schutzgut Landschaft- und Stadtbild

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sieht u.a. auch die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds vor.

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg wird für den Bereich des Plangebiets das Milieu „Etagenwohnen“ und „Verdichteter Stadtraum“, für den südlichen Sportplatzring „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Verbesserung des Naturhaushalts“ dargestellt. Der Naturhaushalt kann durch die Schaffung von zusammenhängenden Freiflächen, eine Durchgrünung der Wohnbebauung, Baumpflanzungen und Dachbegrünung, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, verbessert werden.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wird für das Plangebiet der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt. Begleitend zur Kieler Straße ist der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt. Zur Entwicklung der Biotopräume werden die Anlage von Grünflächen, die Schaffung von Dachbegrünung und die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen festgesetzt, sowie eine Großteil der vorhandenen Bäume im Plangebiet erhalten.

Der Bebauungsplan entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds werden die prägende Baumallee erhalten, weitere Erhaltungsgebote für wertvolle Bäume, Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung gärtnerisch anzulegender Flächen vorgesehen.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines qualitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, werden aus städtebaulichen Gründen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen angeordnet. Die Tiefgaragen müssen unter Erdgleiche liegen, um die natürliche Topographie zu wahren. Zudem sind sie mit einem mindestens 50 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Mit öffentlichen Platz- und Grünflächen als auch Rad- und Fußwegeverbindungen durch das Quartier wird das Ortsbild erlebbar gemacht.

Durch die Konversion innerstädtischer Flächen wird das Ortsbild weiterentwickelt. Hierdurch kann auch die Inanspruchnahme von andersartig und landschaftlich geprägten Bereichen beispielsweise im Außenbereich vermieden werden. Eine rücksichtsvolle Integration der Neubebauung geschieht durch eine am Bestand orientierte Baudichte und durch die Ergänzung fehlender Nutzungen. Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zum Schutz des bestehenden Wohnumfelds vor störenden Nutzungen ausgeschlossen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen.

Nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) ist es Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten, sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landespflege einbezogen werden.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan mit dem Verbleib des vorhandenen Gedenksteins als Denkmal im Plangebiet entsprochen.

#### Schutzgut Mensch

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes legt fest, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen sind.

Laut § 50 Satz 2 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB sind bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der

Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

In § 4 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532, 2537) sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung).

Dem Ziel der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im oben genannten Sinne wird im Bebauungsplan mit einer Gliederung des Plangebiets in allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet und insgesamt mit einer verträglichen Bebauungsdichte entsprochen.

Mehrere Maßnahmen tragen zum Schutz von Lärmimmissionen bei: Planerisch-städtebaulich wird auf die Lärmvorbelastung durch den südlichen Sportplatzring dahingehend reagiert, indem ein lärmabschirmender Gebäuderiegel eine lärmabgewandte Gebäudeseite und ein ruhiges dahinterliegendes Wohnquartier schafft. Wohn- und Schlafräume können zu den lärmabgewandten Innenhöfen orientiert werden. Außerdem werden bauliche Maßnahmen zum Schallschutz an den lärmzugewandten Fassaden festgesetzt.

Folgende Maßnahmen werden zur Verminderung von Luftimmissionen eingesetzt: Begrünnungsmaßnahmen, wie Dachbegrünungen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Anlegen von Grünflächen und weitestgehender Baumerhalt fördern die Luftfilterung und Staubbindung und tragen zur Lufthygiene bei.

In Bezug auf die Ziele der Kreislaufwirtschaft werden erforderlichen Betriebs-/ Aufstellflächen für das Überlassen, Sammeln und Einsammeln von Abfällen durch Hol- und Bringsysteme bereitgestellt.

#### 4.1.5 Fachgutachten

Es wurden folgende Gutachten erstellt, die die Bestandssituation erhoben und bewertet und mit Sekundärdaten und teilw. Simulationen die Auswirkungen der Planung abgeschätzt haben:

##### 4.1.5.1 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Oktober 2015 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt und im Juni 2016 überarbeitet. Er basiert auf Kartierungen und Artenerfassungen aus den Jahren 2013 und 2014.

##### 4.1.5.2 Entwässerungskonzept

Es liegt ein Entwässerungskonzept aus dem Januar 2016 vor.

##### 4.1.5.3 Gutachten zur Luftschadstoffbelastung

Zur Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen durch den Straßenverkehr am südlichen Sportplatzring wurde im Januar 2016 ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Im August 2020 wurde durch den Gutachter überprüft, ob unter Berücksichtigung aktueller Daten und Erkenntnisse an den Ergebnissen der Untersuchung festgehalten werden kann. Im Ergebnis werden die einschlägigen Grenzwerte weiterhin eingehalten.

##### 4.1.5.4 Lärmtechnische Untersuchung

In Hinblick auf bestehende Vorbelastungen und den zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen wurde im Oktober 2015 eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Diese wurde im Januar 2016 und im Dezember 2016 ergänzt. Die Annahmen und Einschätzungen der Lärmtechnischen Untersuchung wurden im August 2020 vom Gutachter verifiziert und bestätigt.

#### 4.1.5.5 Verkehrstechnische Untersuchung

Es liegt eine verkehrstechnische Untersuchung aus dem September 2015 vor. Die Annahmen und Einschätzungen der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden im Juli 2020 vom Gutachter verifiziert und bestätigt.

#### 4.1.5.6 Baumgutachterliche Stellungnahme

Für das Plangebiet wurde im Juli 2015 eine Untersuchung des Wurzelraums der Straßenbäume um den Sportplatzring erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden die Wurzelräume der Straßenbäume untersucht und gutachterlich geprüft.

#### 4.1.5.7 Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurde im März 2016 ein Baugrundgutachten erstellt.

#### 4.1.5.8 Verschattungsstudie

Für das Plangebiet wurde im Juni 2020 eine Verschattungsstudie erstellt.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter sowie eventuelle Wechselwirkungen unter diesen dargestellt und erläutert.

Die Bestandsaufnahme, Entwicklung des Umweltzustands und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter werden einheitlich nach folgendem Gliederungsschema erläutert:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie sein unmittelbares Umfeld. Die Größe des Untersuchungsraums hängt dabei von der potenziellen Betroffenheit des jeweiligen Schutzguts ab.

### 4.2.1 Schutzgut Luft

#### 4.2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet Eimsbüttels mit dichter Bebauung. Die offenen Freiflächen insbesondere des heutigen Sportplatzes sind ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu einem belasteten Siedlungsraum. Eine unmittelbare Belastung besteht durch die Abgase des Straßenverkehrs.

Im Teilplan Naturhaushalt Klima/ Luft zum Landschaftsprogramm sind die Sportplätze als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion gekennzeichnet, da der südliche Sportplatzring als bioklimatischer und lufthygienischer Belastungsraum auf die offenen Flächen negativ einwirkt.

Älterer bzw. dichter Baumbestand, wie insbesondere der Straßenbaumbestand entlang des Sportplatzrings und des Basselwegs, aber auch der Gehölzbestand der Schul- und Spielplatzflächen, erzeugt aufgrund seines großen Grünvolumens (Blätterdach) wertvolle Frischluft.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

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

Mit der Umsetzung der Planungen werden bisher unversiegelte Grünflächen sowie die Grand- und Rasenflächen der Sportanlage weitgehend überbaut und es wird ca. ein Drittel des Gehölzbestands beseitigt. Dadurch wird die derzeitige Wirksamkeit des Plangebiets als Kaltluft- und Frischluftentstehungsraum erheblich beeinträchtigt. Eine lokale Erwärmung der Luft insbesondere durch die Flächenversiegelung ist wahrscheinlich. Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird gemindert, aber nur teilweise beeinträchtigt.

Mit Neuausrichtung der Nutzungen, insbesondere durch die Bebauung der Sportflächen, wird im Umfeld des Gebiets zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entstehen. Dies hat zusätzliche Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Schadgase, Rußpartikel und Staub zur Folge, die in der Gesamtbetrachtung jedoch nicht erheblich sind.

Der zukünftige Anliegerverkehr wird zunehmen. Dies ist in dem Luftschadstoffgutachten bereits berücksichtigt, da die Zusatzbelastung durch Immissionen des Straßenverkehrs für das Jahr 2025 anhand der Planung und Prognosedaten berechnet wurde.

Die Annahmen und Berechnungen des Gutachtens aus dem Jahr 2016 wurden im August 2020 aufgrund zwischenzeitlich fortgeschriebener Emissionsfaktoren für den Straßenverkehr überprüft. Die Datenbank des Umweltbundesamtes zu den Emissionsfaktoren der Fahrzeugflotte wurde seit 2016 weiterentwickelt, was unter anderem zu einer Erhöhung der Emissionsfaktoren für Stickoxide führte. Auch liegen aktualisierte Daten zur Hintergrundbelastung in Hamburg vor.

In der aktualisierten Luftschadstoffprognose wurde die Gesamtbelastung durch die relevanten Luftschadstoffe  $\text{NO}_2$  (Stickoxyd),  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$  (Feinstaub) berechnet. Diese setzt sich zusammen aus der städtischen Hintergrundbelastung, die anhand vorliegender Daten des Hamburger Luftmessnetzes ermittelt wird, sowie aus der Zusatzbelastung aus Immissionsbeiträgen der Straßen im Umfeld des Plangebiets. Diese wurden anhand der für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets berechnet.

Im Vergleich zum Gutachten aus 2016 zeigt sich ein starker Anstieg der Emissionsfaktoren für  $\text{NO}_x$ . Für Partikel  $\text{PM}_{2,5}$  ist bei den Pkw eine Abnahme und bei schweren Nutzfahrzeugen ein deutlicher Anstieg festzustellen. Die in der Untersuchung für das Bezugsjahr 2025 abgestimmte Hintergrundbelastung 2015 wurde aus den Messwerten verschiedener Stationen des Hamburger Luftmessnetzes abgeleitet. Inzwischen liegen die Messreihen des Hamburger Luftmessnetzes bis zum Jahr 2019 vor. Die zwischenzeitlichen Messergebnisse zeigen einen positiven Trend.

Die Gesamtbelastungen von Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ), Partikel  $\text{PM}_{10}$  und Partikel  $\text{PM}_{2,5}$  unterschreiten an den höchst belasteten Aufpunkten auch unter Berücksichtigung der geänderten Emissionsfaktoren und neuerlicher Abschätzung der Hintergrundbelastung weiterhin die Grenzwerte der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte.

Die 39. BImSchV legt einen Immissionstagesmittelwert für  $\text{PM}_{10}$  von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  Luft fest, der an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Angesichts des ermittelten höchsten Jahresmittelwerts von  $26,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegt die prognostizierte Anzahl der Tage mit Überschreitungen des Tagesmittelwerts bei weniger als 35.

Für  $\text{NO}_2$  legt die 39. BImSchV einen Stundenmittelwert von  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  Luft fest, der höchstens 18 mal im Jahr überschritten werden darf. Generell ist der Zusammenhang zwischen Jahresmittelwert und Stundenwert mit Unsicherheiten behaftet. Gemäß des Hamburger Leitfadens „Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ erfolgt die Bewertung für  $\text{NO}_2$  daher weiterhin anhand des Jahresmittelwerts. Angesichts eines ermittelten höchsten Jahresmittelwertes von  $37,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ist eine unzulässige Überschreitungshäufigkeit des Immissions-Stundenmittelwertes für das Prognosejahr 2025 nicht zu befürchten.

Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Luft und den anderen Schutzgütern bestehen insofern, dass die Luftqualität, die durch Pflanzen maßgeblich positiv beeinflusst wird, wichtig für die Lebensqualität von Mensch und Tier ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Brachfallen der Sportplätze würde das Kaltluftentstehungsgebiet durch eine Verbuschung der Fläche verlorengehen. Ohne Nachnutzung des

Schulgeländes würde das bestehende Grünvolumen vollständig erhalten bleiben. Im Falle einer Nachnutzung und weiteren Versiegelung könnte das Grünvolumen in höherem Maße reduziert werden als bei Durchführung der Planung. Es würden keine neuen Verkehre erzeugt, die Schadstoffemissionen verursachen.

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

Die beschriebenen Beeinträchtigungen können nicht vollständig vermieden werden. Das lokale Kaltluftentstehungsgebiet geht in jedem Fall bei einer Bebauung verloren. Eine Begrünung der unbebauten Flächen und die Anlage von öffentlichen Grünflächen sind geeignet, Aufwärmungseffekten entgegenzuwirken.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planung soweit berücksichtigt, dass voraussichtlich ca. zwei Drittel des Gesamt-Baumbestands erhalten bleiben. Insbesondere die wertvollen Alleebäume am Basselweg und Sportplatzring bleiben mit Ausnahme weniger Einzelbäume erhalten. Dies ist möglich, da zu Lasten des Baulandes im Plangebiet Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. In nördlichen Bereich des Plangebiets werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Freiflächen (siehe § 2 Nr. 18) wird die Filterfunktion von Staub und Luftschadstoffen optimiert und die Beeinträchtigung durch Baumfällungen teilweise ausgeglichen.

Darüber hinaus entstehen auf derzeit teilversiegelten Flächen zwei Parkanlagen von neu, die lufthygienisch positive Wirkungen entfalten können.

Die Festsetzung der Dachbegrünung flacher oder flach geneigter Dachflächen (siehe § 2 Nr. 8) kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Staub- und gasförmige Immissionen werden durch die Vegetationsschicht gefiltert und im Begrünungsaufbau gebunden. Besondere Maßnahmen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind daher nicht erforderlich.

Mit Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Luft verbleiben und auch keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auftreten.

#### 4.2.2 Schutzgut Klima

##### 4.2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit dichter Bebauung. Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urban geprägt. Der im Siedlungszusammenhang liegende, unbebaute Sportplatz hat als Kaltluftentstehungsgebiet eine bedingte stadtklimatische Bedeutung für das direkte Umfeld, da der südliche Sportplatzring als bioklimatischer und lufthygienischer Belastungsraum auf die offenen Flächen negativ einwirkt.

Auf den Teilflächen des Plangebiets mit dichterem Baumbestand wirkt dieser durch Beschattung und Verdunstung einer übermäßigen Aufheizung an heißen Sommertagen entgegen. Der Baumbestand besitzt damit eine bedeutsame lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

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

Mit der Umsetzung der Planungen werden bisher unversiegelte Grünflächen sowie die Grand- und Rasenflächen der Sportanlage weitgehend überbaut und es wird teilweise Gehölzbestand beseitigt. Dadurch wird die derzeitige stadtklimatische Ausgleichswirkung des Plangebiets gemindert. Eine lokale Erwärmung der Luft durch Flächenversiegelung, wie Dachflächen, Straßen, Wegeflächen und nach Süden orientierte Fassadenteile, ist wahrscheinlich.

Durch diese negativen lokalklimatischen Veränderungen entstehen graduelle Beeinträchtigungen des Lokalklimas. Auswirkungen auf das Makroklima sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch den Einfluss des Klimas auf den Lebensraum von Mensch, Tier und Pflanzen sowie auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Pflanzen und Boden können wiederum einen Beitrag zur Minderung der Lufterwärmung durch Versiegelung der Flächen leisten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des Mikroklimas auftreten und die lokalklimatische Ausgleichsfunktion der offenen Fläche würde erhalten bleiben.

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

Die beschriebenen Beeinträchtigungen können nicht vermieden werden.

Es werden zwei neue öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) mit einer Gesamtfläche von rund 6.500 m<sup>2</sup> sowie eine private Grünfläche mit rund 760 m<sup>2</sup> Fläche festgesetzt. Sie bilden einen von West nach Ost durch das Gebiet laufenden Grünzug und tragen positiv zum lokalen Klima bei. Darüber hinaus bleiben voraussichtlich ca. zwei Drittel des Baumbestands, darunter insbesondere die wertvollen Alleebäume am Basselweg und Sportplatzring, erhalten.

Auf den Baugrundstücken sowie auf ebenerdigen Stellplätzen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe § 2 Nr. 18). Darüber hinaus wird eine Begrünung der Tiefgaragen festgesetzt (siehe § 2 Nr. 16). Die Bepflanzung beeinflusst die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, indem sie Temperaturextreme mildert und durch Verschattung und Verdunstung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leistet.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Wohn- und Geschäftsgebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen (siehe § 2 Nr. 8). Diese Festsetzung wird aufgrund der positiven Auswirkungen begrünter Dachflächen auf das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) getroffen. Der Wärmeinseleffekt wird damit deutlich reduziert.

Mit Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass sich das Mikroklima zwar negativ verändert, jedoch keine nachteiligen, umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Klima verbleiben. Das Makroklima wird nicht verändert.

#### 4.2.3 Schutzgut Wasser

##### 4.2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im gesamten Plangebiet liegt kein oberflächennahes Grundwasser vor. Bedingt durch die hohen Sandanteile im Boden besteht ein hohes Versickerungspotenzial.

Die Baugrunduntersuchung hat im Bereich des geplanten Bauvorhabens ergeben, dass maximale Grundwasserstände zwischen etwa 12,7 m Normalhöhen null (NHN) im nördlichen Untersuchungsgebiet bzw. etwa 14,1 m NHN im südwestlichen Abschnitt zu erwarten sind. Die Wasserstände des Hauptgrundwasserleiters liegen daher mehr als 8 m unterhalb der vorhandenen Geländeoberkante.

Fließ- und Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebiets Stellingen-Süd. Der Schutz des Grundwassers hat dadurch eine hohe Bedeutung.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

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

Bei dem zulässigen Maß der Bebauung verbleibt nach Herstellung der Gebäude, Nebenanlagen, Tiefgaragen sowie dem Bau der neuen Erschließungsstraße und der Platzflächen eine nicht unterbaute Fläche von ca. 13.059 m<sup>2</sup>. Das sind ca. 18% der Plangebietsfläche. Im Bestand sind ca. 52.520 m<sup>2</sup> teil- oder unversiegelt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden/ Wasser ist daher erheblich.

Durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung, negative Auswirkungen auf die

bedeutsame Trinkwasserversorgung für den Menschen und die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen auftreten. Außerdem wird die Bodenzusammensetzung beeinflusst. Auf den bebauten Flächen und den versiegelten Verkehrsflächen sind die Folgen erheblich. Auf den unbebauten Flächen entstehen keine Beeinträchtigungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Grundwasserneubildung und der Wasserkreislauf nicht zusätzlich zu der bestehenden Versiegelung gestört. Die negativen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter würden ausbleiben. Im Falle einer weiteren Versiegelung des ehemaligen Schulgrundstücks treten hier dieselben Auswirkungen und Wechselwirkungen wie oben beschrieben auf.

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

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugleichen, soll entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen möglichst weitgehend verdunstet und versickert werden.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers mittels Dachbegrünung und Versickerungsmulden bzw. Rigolen vor. Dabei wird ein Abstand der Versickerungs- und Rückhaltungselemente zu schützenswerten Bäumen eingehalten.

Das Regenwasser von Straßen und Dächern kann überwiegend über ein unterirdisches Mulden-Rigolen-System zurückgehalten werden.

Die Abstellflächen für Pkw und die Geh- und Radwege zur Erschließung der Wohnquartiere werden mit offenporigen Belägen hergestellt (siehe § 2 Nr. 19), so dass anfallendes Regenwasser z.T. versickern kann. Belastbare Pflastersysteme ermöglichen eine Wasserdurchlässigkeit von 50% des anfallenden Oberflächenwassers. Damit werden ein Minimum dezentraler Oberflächenwasserversickerung und vegetationsverwertbaren Niederschlagswassers sichergestellt.

Durch die Erdüberdeckung und Begrünung der nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen in einer Größenordnung von ca. 5.773 m<sup>2</sup> sowie durch eine Dachbegrünung auf ca. 16.418 m<sup>2</sup> kann ein Wasserspeicher neu geschaffen und der Abfluss von Oberflächenwasser erheblich reduziert werden. So können große Mengen des jährlichen Niederschlags in Extensivdachbegrünungen mit einem Bodensubstrataufbau von mind. 8 cm zurückgehalten werden. Der Rauheitsfaktor begrünter Dächer führt darüber hinaus zu einer deutlichen Abflussverzögerung und Entspannung der Abflussspitzen.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. Hierfür wird ein Verbot von baulichen und technischen Maßnahmen, die zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels führen, festgesetzt (siehe § 2 Nr. 20). Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind laut Baugrunduntersuchung die Mindestabstände zum Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet flächendeckend eingehalten.

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zurückbleiben.

#### 4.2.4 Schutzgut Boden

##### 4.2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Bestand sind ca. 21.007 m<sup>2</sup> des Plangebiets durch Gebäude, Wege und Verkehrsflächen versiegelt, weitere ca. 20.800 m<sup>2</sup> sind teilversiegelt. Der Boden in der westlichen Hälfte des Plangebiets besteht aus gut wasserdurchlässigen Sanden aus Schmelzwasserablagerungen. Der östliche Teil weist vermehrt Schluffanteile in den Sanden auf, die in Teilbereichen in Geschiebemergel übergehen können.



Das Gelände im Plangebiet weist einen mittleren Reliefierungsgrad auf. Das gesamte Gelände fällt auf einer Länge von ca. 300 m von Westen nach Osten von ca. 23 m auf 20 m ü NHN ab. Um die Kampfbahn herum ist eine künstliche Rasentribüne mit 3 Stufen angelegt.

Auf dem Gelände der Sportplätze sowie dem Spiel- und Bolzplatz sind die Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überformung, insbesondere durch Einbringen künstlicher Bodenbestandteile und Verdichtung, beeinträchtigt. Diese Flächen besitzen aber im Gegensatz zu vollständig versiegelten Flächen immer noch eine Bedeutung für positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Das Gelände der ehemaligen Schule ist bebaut und fast zur Hälfte versiegelt. Die Flurstücke zwischen Dörpkamp und südlichem Sportplatzring sind teilweise bebaut, die Straße (Verlängerung westlicher Sportplatzring) ist versiegelt. Die private Stellplatzfläche ist zwar unversiegelt, der Boden weist jedoch durch seine Nutzung eine hohe Verdichtung auf.

Gemäß dem hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Hinweise auf schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Für das Schutzgut Boden ist im Bestand ein Wert von 145.780 Punkten ermittelt worden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

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

Bei dem zulässigen Maß der Bebauung verbleibt nach Herstellung der Gebäude, Nebenanlagen, Tiefgaragen sowie dem Bau der neuen Erschließungsstraße und der Platzflächen eine nicht unterbaute Fläche von ca. 13.059 m<sup>2</sup>. Das sind ca. 18% der Plangebietsfläche. Im Bestand sind ca. 52.520 m<sup>2</sup> teil- oder unversiegelt.

Die Zunahme der Bodenversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen erheblich. Die Bebauung bedingt umfangreiche Bodenabgrabungen mit einer Überformung der anstehenden Böden. Durch die Mehrversiegelung verliert der Boden seine bedeutsame Funktion als Filter und Speicher für einsickerndes Regenwasser bei der Grundwasserneubildung.

Bezogen auf die Wechselwirkungen geht aufgrund des höheren Versiegelungsgrads und die Bodenentnahme durch Tiefgaragen Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen verloren. Ebenso werden die Funktionen als Wasserspeicher und Grundwasserfilter sowie die Entstehung von Kaltluft auf den vorher unbebauten Flächen erheblich beeinträchtigt. Das Relief des Plangebiets bleibt erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die beschriebenen Folgen aus. Bei weiterer Versiegelung des nördlichen Plangebiets treten dieselben Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Wasser auf.

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

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Durch die Umnutzung und Verdichtung einer innerstädtischen Fläche, kann die Inanspruchnahme von landschaftlich geprägten Flächen im Außenbereich verhindert werden.

Das städtebauliche Konzept zielt daher auf eine kompakte Bauweise und eine Minimierung der Versiegelung ab. Durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Versiegelung beschränkt.

Die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen sichert Flächen im Gebiet, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen langfristig erhalten bleiben bzw. durch Rückbau bestehender Versiegelungen (ehemalige Schulfläche) wiederhergestellt werden können.

Die zwei Teilflächen der öffentlichen Parkanlage am Sportplatzring haben zusammen eine Größe von rund 6.556 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt eine private Grünfläche von rund 760 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,4 und 0,5 (zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen) auf den überwiegenden Teilen der Wohnbauflächen verbleibt in den allgemeinen Wohngebieten eine gärtnerisch anzulegende Fläche von ca. 12.125 m<sup>2</sup> (siehe § 2 Nr. 16). Von dieser Fläche entfallen

ca. 5.773 m<sup>2</sup> auf durch Tiefgaragen unterbaute Gartenbereiche. Die Unterbauung durch Tiefgaragen wird in den allgemeinen Wohngebieten baufeldbezogen in Lage und Größe beschränkt (siehe § 2 Nr. 4). Dadurch kann der Erhalt der natürlich gewachsenen Bodenschichten in Teilen gesichert werden. Für die durch Tiefgaragen beanspruchten Flächen wird festgesetzt, dass diese mit 50 cm Bodensubstrat zu überdecken und gärtnerisch anzulegen sind (siehe § 2 Nr. 16). Die Maßnahme sichert dort eine ausreichende Bodenüberdeckung. Damit werden Standorte geschaffen, auf denen, wenn auch mit Einschränkungen, wichtige Bodenfunktionen wie die Eignung als Lebensraum für Vegetation, das Puffer- und Filtervermögen und die Regelung des Wasserhaushalts wiederhergestellt werden können.

Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Gehölzanpflanzungen (siehe § 2 Nr. 18) sichern eine langfristige Bodenentwicklung, ebenso wie der größtmögliche Erhalt der Bestandsbäume durch rücksichtsvolle Anordnung der geplanten Gebäude. Die genannten Maßnahmen mindern die negativen Auswirkungen auf den Boden und tragen damit auch zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung bei.

Die festgesetzte Dachbegrünung (siehe § 2 Nr. 8) stellt ebenfalls eine Minderungsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden dar. Der organisch-mineralische Bodensubstrataufbau der Dachbegrünung ermöglicht die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf dem künstlichen Standort Dach. In Verbindung mit standortangepassten Vegetationsgesellschaften werden dauerhafte Lebensraumstrukturen geschaffen. Die Dachbegrünung übernimmt Oberflächenwasserrückhalte- und -reinigungsfunktionen und ersetzt somit teilweise die natürlichen Bodenfunktionen. Auf einer Fläche von ca. 16.418 m<sup>2</sup> kann ein Wasserspeicher neu geschaffen und der Abfluss von Oberflächenwasser erheblich reduziert werden.

Abstellflächen für Pkw und die Gehwege zur Erschließung des Wohn- und Geschäftsgebiets werden mit offenporigen Belägen hergestellt (siehe § 2 Nr. 19), so dass anfallendes Regenwasser versickern kann.

Maßnahmen, die zur Absenkung des Grundwassers führen, werden untersagt (siehe § 2 Nr. 20).

Die Maßnahmen erreichen für das Schutzgut Boden einen Wert von 127.011 Punkten. Zur Neuanlage eines Trockenbiotops wurde in der Gemarkung Niendorf auf dem Flurstück 613 eine Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Mit dieser Maßnahme wird das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden teilweise kompensiert. Nach Umsetzung dieser Maßnahme verbleibt ein Kompensationsdefizit von 11.344 Wertpunkten für das Schutzgut Boden.

#### 4.2.5 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

##### 4.2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet lässt sich in zwei Landschaftsbildbereiche einteilen: die ehemaligen Sportplatzflächen der Stellingener Kampfbahn und das Gelände der ehemaligen Stellingener Stadtschule mit dem westlich angrenzenden Spiel- und Bolzplatz.

Das Sportplatzgelände war eingezäunt und war nur im Bereich des Umkleidegebäudes zugänglich. Die Fläche war sonst unbebaut. Die Trainingsplätze waren als Sandflächen hergerichtet und das zur Kampfbahn innenliegende Fußballfeld als Rasenfläche ausgebaut worden. Die Kampfbahn war von einer treppenartigen Tribüne umringt. Der Charakter der Sportanlage und deren Randgestaltung entsprachen weitestgehend der Herrichtung in den 1920er Jahren. Die Anlagen wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Als Außenring der Gesamtanlage und als Trennung zwischen der Kampfbahn und den Trainingsplätzen ist damals eine Buchenhecke angepflanzt worden, die noch heute als regelmäßig geschnittene Hecke erhalten ist. Die Stämme haben inzwischen eine Dicke von bis zu 35 cm erreicht.

Der Sportplatzring im Westen und Norden der Sportfläche und der Basselweg weisen einen dichten und gut erhaltenen Baumbestand in Form einer Lindenallee auf, der die Straßenflächen und Randbereiche mit seinem beinahe geschlossenen Blätterdach beschattet, so dass im Sommer nur wenig Sonnenlicht auf die Straßen und die abgestellten Fahrzeuge fällt. Die Baumkulisse rund um die Sportflächen hat einen sehr hohen Wert für das Landschaftsbild.

Westlich der Sportplätze befinden sich das Vereinshaus bzw. die Sporthalle des TSV Stellingen sowie die zugehörige private Stellplatzfläche. Angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude.

Das Areal der ehemaligen Stadtteilschule Stellingen ist durch Schulgebäude geprägt. Neben dem Zentralgebäude gibt es barackenähnliche Pavillongebäude mit Klassenräumen. Die einzelnen Gebäudetrakte sind durch überdachte Laubengängen miteinander verbunden. Sie bilden kleine, begrünte Innenhöfe, von denen einer parkartig gestaltet ist. Hier stehen reihenartig mehrere alte Laubbäume. In der Mitte verläuft eine Mulde zur Aufnahme von Regenwasser, die von kleinen Brücken überspannt wird. Bis auf die beiden befestigten Schulhofflächen sind alle Grünflächen von großen Laubbäumen bestanden.

Die Schulgebäude haben überwiegend Klinkerfassaden und flache bzw. flach geneigte Dächer.

Im umliegenden Stadtquartier zwischen der Kieler Straße und Hagenbecks Tierpark befinden sich zum einen Nachkriegssiedlungen, die aus Geschosswohnungsbauten und Einzelhäusern bestehen. Zum anderen wurde Anfang der 2000er Jahre auf nicht mehr benötigten Flächen des Tierparks ein Neubaugebiet mit Geschosswohnungsbau errichtet. Insgesamt ist das Umfeld durch einen hohen Grünanteil und nur wenige gewerbliche Nutzungen geprägt.

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet die Milieus „Etagenwohnen“, „Verdichteter Stadtraum“ sowie die milieugreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

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

Im nördlichen Teil des Plangebiets kann das Entfernen des Baum- und des Strauchbestands im Bereich des Schulgeländes und des Spielplatzes teilweise zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds führen. Im Bereich des Spiel- und Bolzplatzes gehen Grün- und Freiflächen teilweise durch Überbauung verloren. Durch die Veränderung des Gebäudebestands von den Zweckbauten des Schulgeländes und der Jugendeinrichtung hin zu Mehrfamilienhaus-Wohnbauten ist dagegen keine Verschlechterung des Landschaftsbilds zu erwarten.

Die Schließung der Blockrandbebauung westlich der Planstraße 2 sorgt für ein zusammenhängendes Erscheinungsbild.

Vom landschaftsbildprägenden Baumbestand im Straßenraum am Basselweg und nördlichen Sportplatzring müssen einzelne Bäume im Bereich der Anschlüsse der neuen Erschließungsstraße und vor geplanten Zufahrten gefällt werden. Der Gesamteindruck der Allee bleibt jedoch erhalten. Dagegen muss die den Sportplatz umgebende Buchenhecke voraussichtlich vollständig entfernt werden. Ihr derzeitiger gestalterischer Wert ergibt sich aber in besonderem Maße aus der Ensemble-Wirkung mit der alten Sportanlage.

Mit der Umsetzung der Planungen wird aus dem offenen, großflächigen Sportgelände ein dicht bebauter Wohn- und Geschäftsgebiet. Damit einher geht der Verlust der Weite des Landschaftsraums. Die von allen Seiten sichtbaren Baumkulissen der Straßenbäume am Basselweg und Sportplatzring umrahmen dann eine Fläche, die von großen Gebäudekubaturen geprägt ist.

Mit der Beleuchtung der Planstraßen sowie der Wohnnutzung ist eine Zunahme an Lichtimmissionen verbunden.

Das aktuelle Stadtbild verändert sich erheblich durch die Bebauung, die Entwicklung eines urbanen Wohn- und Geschäftsquartiers fügt sich aber in den städtischen Siedlungsbereich der Umgebung ein. Die Planung entspricht damit den Darstellungen des Landschaftsprogramms.

Im Hinblick auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern treten keine wesentlichen Veränderungen oder sich negativ verstärkenden Wirkungen auf.

Bei Verzicht auf die Planung und ohne Veränderung des Bestands verändert sich das Landschaftsbild zunächst nicht. Ohne Pflege des Grünbestands würde sich dieser unkontrolliert entwickeln. Bei Nachnutzung des Schulgeländes würde sich das Landschaftsbild des nördlichen Teils des Plangebiets deutlich gegenüber dem Bestand und der Planung verändern.

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

Mit der Entwicklung von innerstädtischen Flächen wird grundsätzlich die Inanspruchnahme von landschaftlichen Flächen im Außenbereich vermieden. Zur Integration der Bebauung in

ein durch Wohngebäude geprägtes Umfeld werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die städtebauliche Dichte orientiert sich am Bestand der Umgebung und der Zentralität des Ortes.

Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind innerhalb des geplanten Stadtquartiers vor allem über den Erhalt prägnanter Gehölzstrukturen wie der Lindenallee entlang des Sportplatzrings und des Basselwegs sowie mehrerer herausragender Einzelbäume auf dem Schulgelände möglich.

Bei Einhaltung der GRZ von 0,4 und 0,5 in den Wohnquartieren verbleiben Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 12.125 m<sup>2</sup>, die gärtnerisch anzulegen sind (siehe § 2 Nr. 16). Zudem sollen Anpflanzgebote eine gestalterische Durchgrünung auch mit raumbildenden Gehölzen bewirken (siehe § 2 Nr. 18). Mit einer maßvollen Bebauung wird die Planung in das Stadtbild des Umfelds integriert und entspricht den Zielen des Landschaftsprogramms.

Die Verbreiterung des Straßenraums am südlichen Sportplatzring ermöglicht die Anlage eines Grünstreifens zur Pflanzung einer Baumreihe.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines qualitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, werden aus städtebaulichen Gründen Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet (siehe § 2 Nr. 7). Durch die Festsetzung zur Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Erdgleiche wird die Geländetopographie nicht beeinträchtigt (siehe § 2 Nr. 9).

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG sind im besiedelten Bereich Freiräume zu erhalten oder neu zu schaffen. Dieser Forderung wird mit der Festsetzung der beiden öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen. Durch die Neugestaltung der beiden Parkanlagen und einer privaten Grünfläche, die zusammen eine Größe von rund 7.318 m<sup>2</sup> haben, können Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds kompensiert werden. Außerdem werden im Quartier zwei Platzflächen angelegt, die als Treffpunkt und qualitative Freifläche dienen können.

Durch die von den beiden Parkanlagen gebildete Grünachse und die Schaffung von Rad- und Fußwegen durch das Quartier (siehe § 2 Nr. 15) wird das Stadtgebiet erlebbar gestaltet.

Mit Umsetzung der Planung liegt ein verändertes Landschafts- und Stadtbild vor. Unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben kann an dieser Stelle keine Wiederherstellung des Landschaftsbilds erfolgen, so dass erhebliche Umweltauswirkungen verbleiben. Mit den dargelegten Maßnahmen zur landschaftsgerechten Gestaltung, Durchgrünung und städtebaulichen Einbindung wird ein verträgliches Maß der verbleibenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild erzielt.

Eine Kompensation außerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich, da die Bestandssituation des Landschaftsbilds, insbesondere auf dem Sportfeld, als gering beurteilt wird. Das veränderte Stadtbild fügt sich in die urbane Umgebung ein.

#### 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

### **Vögel**

Im Zuge einer Revierkartierung wurden anhand von Sichtbeobachtungen oder akustischen Hinweisen 17 Vogelarten, davon 13 mit Brutplätzen, im Plangebiet festgestellt. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt. Es kommt mit dem Haussperling, der im gesamten Plangebiet als Nahrungsgast beobachtet wurde, vermutlich aber im angrenzenden Siedlungsbereich brütet, eine Art vor, die nach Roter Liste Hamburgs (Mitschke 2007) auf der hamburgischen Vorwarnliste geführt wird.

Insgesamt ist hier eine Brutvogelwelt vertreten, wie sie fast allerorts im Siedlungsbereich Hamburgs gefunden werden kann. Alle Arten zählen zu den anpassungsfähigen und häufigsten Arten in Hamburg. Besondere Lebensraumqualitäten werden durch dieses Artenspektrum nicht angezeigt. Lediglich das Vorkommen des Gartenbaumläufers in einem Nistkasten am

Nordrand des Schulgeländes zeigt an, dass der Baumbestand inzwischen so alt und strukturreich geworden ist, dass diese Waldart hier Nahrung finden kann. Sein Lebensraum reicht wahrscheinlich aus dem Untersuchungsgebiet nach Norden in die dort vorhandenen Altbaumbestände hinein.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

### **Fledermäuse**

Bei der Begehung des Plangebiets im Jahr 2013 wurde nach geeigneten Lebensraumstrukturen für Fledermäuse gesucht. Während dieser Termine wurden nur im Gebiet nördlich des nördlichen Sportplatzrings umherfliegende einzelne Zwergfledermäuse festgestellt. Dabei gab es keine Hinweise auf Jagdverhalten und es wurde kein Schwärmen vor einem Quartier festgestellt. Das Vorhandensein von bedeutenden Quartieren konnte daher für die untersuchte Saison ausgeschlossen werden.

Mit der Zwergfledermaus kommt nur die häufigste und verbreitetste Siedlungsfledermaus Deutschlands vor, deren Erhaltungszustand in Hamburg derzeit als günstig eingestuft wird. Selbst diese Art hat hier keine Quartiere und offenbar auch keine besonders herausragenden Jagdgebiete, so dass insgesamt das Fledermausvorkommen im Bereich der Sportanlage und Schule als unbedeutend einzustufen ist.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

### **Pflanzen**

In Bezug auf den Baumbestand lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedern: das ehemalige Sportplatzgelände mit nur wenigen Bäumen am Rand und die Gelände der ehemaligen Stadtteilschule und des Spielplatzes, die maßgeblich von Bäumen gestaltet sind. Im Plangebiet sind insgesamt 180 Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm vorhanden.

Der Sportplatz bestand aus mehreren Grandplätzen sowie einem von einer Laufbahn umgebenen Rasenspielfeld mit ebenfalls rasenbewachsenen Tribünen. Er wird von einer Buchenhecke eingefasst und an seinen Rändern stehen vereinzelt Gehölze und Ziergebüsche. Die ganze Anlage ist auf drei Seiten von einer Lindenallee umgeben. Als Besonderheit fand sich auf schmalen Zuschauer-Tribünen in Süd-Exposition ein sehr flechtenreicher Trockenrasen. Die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenart „Rentierflechte“ wurde am nördlichen Rand des ehemaligen Sportplatzes kartiert.

Im Norden besteht das Gelände der ehemaligen Stadtteilschule Stellingen aus teilweise versiegelten Schulhöfen im Wechsel mit begrünten Innenhöfen und Beetflächen. Neben einigen Rasenflächen und Ziergebüschen sowie einzelnen prägnanten Laubbäumen fallen vor allem randliche Gehölzpflanzungen auf, die das Schulgelände gegenüber der umgebenden Wohnbebauung abgrenzen.

Auch das ehemalige Haus der Jugend, der Bolzplatz sowie der öffentliche Spielplatz sind von Gehölzpflanzungen eingefasst. Am Haus der Jugend sticht eine Gruppe Kiefern aus dem überwiegend aus jüngeren Laubbäumen aufgebauten Gehölzbestand heraus.

Insgesamt hat das Bestandsgrün einen Wert von 145.997 Punkten. Zur Bilanzierung von Bestand, Eingriff und Ausgleich kommt das Hamburger „Staatsrätemodell“ vom 28. Mai 1991 mit den Hinweisen zur Handhabung vom 12.07.1999 zur Anwendung.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

### **Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten**

Alle im Plangebiet vorkommenden Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Eine Bestandserfassung ergibt das Vorkommen von 17 Vogelarten, von denen 11 Brutreviere im Plangebiet haben. Es handelt sich ausnahmslos um in Hamburg weit verbreitete, häufige Arten.

Als einzige gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art wurde im Untersuchungsgebiet die in Hamburg häufige Zwergfledermaus erfasst. Quartiere oder bedeutende Jagdgebiete dieser Art wurden nicht festgestellt.

Im Bereich des Trockenrasens auf der Nordtribüne kommt die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Rentierflechte vor.

### **Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG**

Für einen Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz kommt auf der untersuchten Fläche nur der Trockenrasen auf den Tribünen der Nordkurve in Betracht, der dem Biotoptyp „Sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen“ zuzuordnen ist.

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

##### **Tiere**

Der überwiegende Teil der betroffenen Vogelarten ist in Hamburg weit verbreitet und kann in das ähnlich ausgebildete Umfeld ausweichen. Die vorhandenen Fledermausarten haben keine Quartiere oder bedeutenden Jagdgebiete im Plangebiet. Die Beeinträchtigungen der Tierwelt werden als gering bewertet. Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entstehen nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Erhalt der Bestandsstrukturen bliebe, hauptsächlich in Bezug auf die Sportplätze, der Lebensraum für Vögel und ortstypische Kleintiere erhalten und stünde ohne Nutzung auch einer größeren Population zur Verfügung. Ohne gärtnerische Pflege würde sich der Lebensraum verändern und damit auch eine Veränderung der Fauna bedingen.

##### **Pflanzen**

Durch den Neubau der Wohn- und Geschäftsgebäude, Straßen und Stellplätze ergeben sich im Bereich der Sportfelder nur geringfügige Beeinträchtigungen auf die Pflanzenwelt, da das Plangebiet entweder weitgehend vegetationsfrei ist bzw. die dort vorkommenden Vegetationsbestände von Allerweltsarten geprägt sind.

Der im Norden der Kampfbahn gelegene Trockenrasen, für den eine Schutzwürdigkeit nach § 30 BNatSchG erkannt wurde, wird durch Überbauung beseitigt.

Vom vorhandenen Baumbestand wurden außerhalb der Straßenverkehrsfläche 8 Einzelbäume als herausragend bewertet. Davon müssen zur Umsetzung der Planung 3 Bäume gerodet werden. In den Randbereichen und außerhalb der Baugrenzen können vereinzelt Bäume erhalten bleiben. Durch Baumfällungen wird das Grünvolumen des herausragenden Baumbestands reduziert. Insgesamt werden von 180 Bäumen mit Stammdurchmessern ab 25 cm voraussichtlich 55 Bäume gefällt.

Bei der späteren Bebauung der Sportplatzfläche, des Geländes der Stadtteilschule und des westlich angrenzenden Spielplatzes ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl und deren Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen von einer vollständigen Flächenversiegelung von 35.376 m<sup>2</sup> auf einer Gesamtbaufäche von 47.501 m<sup>2</sup> auszugehen.

Weiterhin werden auf 7.483 m<sup>2</sup> zusätzliche, neue Straßenverkehrs- und Platzflächen angelegt. Die Straßenverkehrsfläche am südlichen Sportplatzring wird um bis zu 8,0 m nach Norden erweitert. Zur Neuanlage eines Fuß- und Radwegs auf der Nordseite des Sportgeländes wird der Straßenraum um 2,2 m nach Süden erweitert, um einen normgerechten Fuß- und Radweg zwischen der zu erhaltenden Lindenallee und der neuen Grundstücksgrenze zu ermöglichen. In den Bereichen, wo die Borchertstraße (alt: Planstraße 1) sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragen in den Basselweg bzw. den Sportplatzring münden, müssen jeweils ein bis zwei Bäume gefällt werden, unter denen auch zwei große alte Eichen sind. Der Gesamtcharakter des überwiegend aus Linden aufgebauten Gehölzbestands als durchgängige Baumreihe/ Allee entlang des Basselwegs und des Sportplatzrings bleibt jedoch erhalten.

Die Ermittlung des Eingriffs beruht im Wesentlichen auf einer Einschätzung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen anhand der Zusammenhänge zwischen Ursache und Wirkung (Eingriffsfaktoren wie Flächenversiegelung und Beseitigen von Vegetationsstrukturen), die

sich auf die einzelnen Ressourcen unterschiedlich auswirken können. Der Baumbestand wird im Wesentlichen über die Bewertung der Biotoptypen berücksichtigt. Für die herausragenden Einzelbäume im Sinne des Staatsrätepapiers wird das Grünvolumen ermittelt und in der Bilanzierung berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung, eine Erfassung der Bestandsbäume, eine faunistische Kartierung und eine Prüfung nach EU-Artenschutzrecht vorgenommen. Die Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung der Bewertung des Bestands und der Bewertung der Festsetzungen im Bebauungsplan Stellingen 62. Kompensationsmaßnahmen werden nur für die Beeinträchtigungen erforderlich, die sich zusätzlich im Vergleich zum kartierten Bestand ergeben.

Die Pflanzen stehen in Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern und haben einen bedeutenden Einfluss auf den Naturhaushalt. Für die im Plangebiet vorhandenen Tiere stellen sie einen Lebensraum dar, sie tragen mit ihrer Sauerstoffproduktion und Luftfilterfunktion, v.a auch im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsimmissionen zur Verbesserung der Luftqualität bei, die wiederum bedeutsam für Tiere und Menschen ist. Durch das Wurzelwerk der Pflanzen wird der Boden vor Erosion geschützt und durch Verdunstung über das Blattwerk wird das Mikroklima beeinflusst. Der vorhandene Gehölzbestand trägt außerdem wesentlich zum Landschaftsbild bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung und dem Szenario Aufgabe der Schulnutzung würden die vorhandenen Gehölzstrukturen nicht erhalten bleiben. Auch das Biotop würde nicht erhalten bleiben, da es zu einer Verbuschung und Verschattung käme und sich eine andere, nicht geschützte Vegetationsgesellschaft entwickeln würde.

#### **Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten sowie besonders geschützten Biotopen**

Im Plangebiet wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt, so dass eine Betroffenheit dieser Tiergruppe im Sinn des § 44 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bezüglich der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten werden die in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens dadurch vermieden, dass die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Die Einhaltung des nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohnehin allgemein gültigen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutzes (Rodungsverbot für die Zeit vom 01. März bis 30. September) ist hierfür ausreichend.

Da die im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten sämtlich zu den verbreiteten Arten zählen, denen aufgrund der allgemeinen Landschaftsentwicklung in zunehmendem Umfang gehölzgebundene Bruthabitate zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und die lokale Population nicht gefährdet ist. Eine Betroffenheit der im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten im Sinne des § 44 BNatSchG liegt daher nicht vor.

Der im Plangebiet vorkommende gemäß § 30 BNatSchG geschützte Trockenrasen und die darauf siedelnde gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Rentierflechte wurden vor Ort entfernt und planextern verlagert.

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

##### **Tiere**

Mittels Festsetzungen zum Baumerhalt und einer rücksichtsvollen Bebauung im Hinblick auf die Baumallee am Sportplatzring und am Basselweg sollen bestehende Lebensräume geschützt werden.

Festsetzungen von Grünflächen, gärtnerisch herzustellenden Flächen (siehe § 2 Nr. 16), Baumpflanzungen (siehe § 2 Nr. 18) und Dachbegrünung (siehe § 2 Nr. 8) als Sekundärstandorte (s.u.) tragen dazu bei, verlorene Lebensräume für Tiere zu ersetzen und neue Lebensräume im räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

Bezüglich der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten werden die in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände dadurch vermieden, dass die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr durchgeführt werden sollen.

## **Pflanzen**

Im Bereich der Schulfläche wird ein Teil des prägenden Baumbestands durch Erhaltungsgebote festgesetzt. Insgesamt sollen vier Einzelbäume der Gattungen Ahorn und Eiche mit einer herausragenden Qualität und einem Stammdurchmesser > 60 cm erhalten werden. Die Festsetzung legt fest, dass bei Abgang eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen ist (siehe § 2 Nr. 17).

Bei Baumfällungen sind die „Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung und der dabei zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften“ (FHH Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Natur und Ressourcenschutz 2015) zu beachten.

Hinsichtlich der Straßenbäume entlang des Sportplatzrings und des Basselwegs wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens darauf geachtet, dass der Gesamtcharakter einer durchgehenden Baumreihe/ Allee gewahrt bleibt. Das Wettbewerbsergebnis, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, berücksichtigt die entsprechenden Vorgaben aus der Auslobung.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der baumgutachterlichen Stellungnahme zur Wurzelausdehnung der Straßenbäume wurden die Baugrenzen in ausreichendem Abstand zu den Kronen- und Wurzelbereichen der Alleebäume festgesetzt. Darüber hinaus wurde bei der Bemessung der Straßenverkehrsfläche am südlichen Sportplatzring eine Breite gewählt, die die Neupflanzung einer Baumreihe ermöglicht.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden eine mehrstämmige Amerikanische Roteiche und eine Stiel-Eiche erhalten bleiben.

Auf den privaten Grünflächen, auf den Flächen der öffentlichen Parkanlage, entlang der neuen Erschließungsstraße, im verbreiterten Straßenraum des südlichen Sportplatzrings und an den neuen Stadtplätzen können Baumpflanzungen mit standortgerechten Arten die Verluste ausgleichen (siehe § 2 Nr. 18).

Bei einer GRZ von 0,4 und 0,5 (zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen) auf den überwiegenden Teilen der Wohnbauflächen ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten eine gemäß § 2 Nr. 15 und § 9 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) gärtnerisch anzulegende Fläche von ca. 12.125 m<sup>2</sup>.

Von dieser Fläche entfallen ca. 5.773 m<sup>2</sup> auf durch Tiefgaragen unterbaute Gartenbereiche. Durch die Anlage von Tiefgaragen (siehe § 2 Nr. 7) wird ein höherer Anteil an Grünflächen ermöglicht als bei der Anlage von oberirdischen Stellplätzen. Die Unterbauung durch Tiefgaragen wird in den allgemeinen Wohngebieten baufeldbezogen in Lage und Größe beschränkt (siehe § 2 Nr. 4). Für die durch Tiefgaragen beanspruchten Flächen wird festgesetzt, dass diese mit 50 cm Bodensubstrat zu überdecken und unter Verwendung einheimischen Pflanzguts gärtnerisch anzulegen sind (siehe § 2 Nr. 16).

Durch die Neugestaltung der beiden Parkanlagen und einer privaten Grünfläche, die zusammen eine Größe von rund 7.317 m<sup>2</sup> haben, werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Dachbegrünungen mit einer Substratauflage von mind. 8 cm sind auf 60% der Dachflächen der Wohn- und Geschäftsgebäude festgesetzt (siehe § 2 Nr. 8). Dies entspricht einer Fläche von ca. 16.418 m<sup>2</sup>. Mit Dachbegrünungen können Sekundärstandorte mit Vegetation geschaffen werden. Solche Flächen sind für typische Stadtvögel (Hausrotschwanz, Haussperlinge) attraktiv, die auf der deutschen Vorwarnliste geführt werden.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen entstehen Grünstrukturen, die einen Wert von 145.085 Punkten haben. Es verbleibt rechnerisch ein Defizit in Höhe von 912 Wertpunkten.

Negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entstehen nicht.



Um den Eingriff in den nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Trocken- oder Halbtrockenrasen zu kompensieren, ist eine 1.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 613 in der Gemarkung Niendorf vorgesehen (siehe § 2 Nr. 21). Die für eine Verlagerung des Trockenbiotops erforderliche Befreiung gem. § 67 BNatSchG wurde von der zuständigen Behörde erteilt. Für die Entfernung der besonders geschützten Rentierflechte gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht. Ihre Lebensraumsprüche werden bei der Ausgestaltung der Trockenrasen-Ersatzfläche berücksichtigt.

Mit dieser Maßnahme wird das geringe rechnerische Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Tiere und Pflanze kompensiert.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### 4.2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das einzige Kulturgut im Plangebiet ist ein denkmalgeschützter Gedenkstein für gefallene Mitglieder des TSV Stellingen.

Als Sachgüter befinden sich im Plangebiet Gebäude der Stadtteilschule, des Hauses für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen, des TSV Stellingen im Sinne der vorhandenen Bausubstanz sowie Erschließungs- und Versorgungsanlagen. Außerdem befinden sich mehrere Spielgeräte auf dem Spielplatz am Stellingener Steindamm. Diese Sachgüter haben keinen bedeutenden Wert.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

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

Mit der Neuplanung werden die vorhandenen Gebäude abgebrochen. Der Gedenkstein verbleibt innerhalb des Plangebiets.

Erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut entstehen durch die Planung nicht. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und den anderen Schutzgütern entstehen ebenfalls nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung und ohne Nachnutzung der Gebäude würden diese verfallen und an Wert verlieren. Dadurch könnte das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt werden.

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

Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

##### 4.2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet hatte bis zur Aufgabe der Sportflächen eine große Bedeutung als Freizeit- und Erholungsraum für sportliche Zwecke. Durch den Vereinsbetrieb waren die Sportflächen jedoch nicht für jedermann und zu jederzeit zugänglich.

Der Bolzplatz und der gestaltete Kinderspielplatz versorgten das Wohnumfeld mit öffentlichen Kinderspielmöglichkeiten. Sie wurden inzwischen aufgegeben.

Für das Plangebiet wurde ein lärmtechnisches Gutachten für die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm erstellt sowie ein Gutachten zur Untersuchung der Luftschadstoffe.

Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht insbesondere durch den Verkehr auf dem Sportplatzring, dem Basselweg und dem Stellingener Steindamm. Ausweislich der Berechnung zum Verkehrslärm von öffentlichen Straßen kann gefolgert werden, dass einige Bereiche entlang des südlichen Sportplatzrings bereits heute mit Pegeln von bis zu 74 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts vorbelastet sind.

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der Tagschutzzone und der Nachtschutzzone gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Der nördliche Teil des Plangebiets (Bezeichnung „WA1“ und „WA2“) liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs 2 nach Senatsbeschluss von 1996.

Der Straßenverkehr trägt hinsichtlich der Schadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> in relevantem Umfang zur Vorbelastung der Luft bei. Stickstoffdioxid und Feinstaubpartikel wirken vor allem als starkes Reizgas auf die Atemwege und Schleimhäute des Menschen.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

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

Der Stadtteil wird durch die Ansiedlung von Wohnnutzung und Einzelhandelsnutzungen gestärkt. Im Quartier werden öffentliche Parkflächen, die der Erholung und dem Kinderspiel dienen sowie zwei Quartiersplätze, die als Treffpunkt und für Veranstaltungen genutzt werden können, neu hergestellt. Diese Flächen können zukünftig im Gegensatz zu den heutigen Sportplätzen jederzeit von jedem genutzt werden, so dass im Vergleich den Bewohnern des Stadtteils eine höhere Freiraumqualität zu Gute kommt.

Die ehemaligen Sportflächen werden vollständig überplant und größtenteils bebaut. Der Sportlärm entfällt dadurch. Die Sportanlagen wurden an der Vogt-Kölln-Straße zwischenzeitlich neu hergestellt.

Der Bereich entlang des südlichen Sportplatzrings ist bereits jetzt schon durch hohen Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehre auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen.

Gemäß Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 werden für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) herangezogen.

Im Ergebnis der Untersuchung bewegen sich die Beurteilungspegel am südlichen Sportplatzring zwischen 71 und 74 dB(A) am Tage sowie 64 und 67 dB(A) in der Nacht. Für das Gebäude am Westrand des Plangebiets ergeben sich noch etwas höhere Beurteilungspegel bis zu 76/69 dB(A) tags/nachts. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird deutlich überschritten. Auch an den seitlichen Gebäudeseiten ist - zumindest in der Nacht - noch mit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu rechnen.

Im Bezug auf die Bestandsbebauung am südlichen Sportplatzring und am Basselweg werden die ohnehin schon erheblich vorbelasteten Bereiche durch die Planung kaum zusätzlich beeinträchtigt. Es kann zu einer Pegelsteigerung um 1 dB(A) kommen, die durch die Verkehrszunahme sowie zusätzliche Reflexionen verursacht wird.

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Baukörper am südlichen Sportplatzring können die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 64/54 dB(A) tags/nachts aufgrund der geschlossenen Randbebauung ausnahmslos eingehalten werden. Überwiegend bleiben die Beurteilungspegel auch unterhalb der IGW für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/ nachts.

In den WA-Gebieten stellt sich die Lärmsituation aufgrund der Abschirmwirkung der geschlossenen Randbebauung am südlichen Sportplatzring vergleichsweise günstig dar. Beurteilungspegel im gesundheitsgefährdenden Bereich werden nicht erreicht. Die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden am Basselweg (einschließlich erster Baukörper an der Planstraße 1), am Dörpkamp und am in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil des nördlichen Sportplatzrings überschritten. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten werden die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) deutlich unterschritten. Hier entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. schalltechnische Konflikte.

Die lärmtechnische Untersuchung hat auch mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die umliegende Bestandsbebauung untersucht. Maßgeblich waren die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den angrenzenden öffentlichen Straßen unter Berücksichtigung der planinduzierten Verkehrszunahme. Die bestehenden Lärmimmissionen (Prognose Nullfall) außerhalb

des Plangebiets sind nicht maßgeblich und nicht durch diesen Bebauungsplan zu lösen. Nur durch die Planung ausgelöste Immissionskonflikte sind innerhalb des Plangebiets zu lösen. Für die Gebäude Stelling Steindamm 12b bis 12d sind ausweislich der Rasterlärmkarte der lärmtechnischen Untersuchung für den Planfall an der lärmexponiertesten Stelle zum nördlichen Sportplatzring Beurteilungspegel zwischen 52 und 55 dB(A) tags und 44 bis 48 dB(A) nachts ermittelt worden. Damit liegen die zu erwartenden Pegel tags und nachts unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) und tags im Rahmen des Orientierungswerts der DIN 18005 (55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts).

Gegenüber dem Prognose-Nullfall ist an den genannten Immissionsorten – trotz Zunahme der Verkehrszahlen auf dem nördlichen Sportplatzring - mit einer Minderung der Beurteilungspegel um 2 Dezibel zu rechnen, da der Lärmeintrag vom südlichen Sportplatzring durch die geplante Neubebauung wesentlich begrenzt werden wird.

Eine Nachberechnung des Fachgutachters zur Immissionssituation an den neu geplanten Wohngebäuden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 hat ergeben, dass der IRW für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mindestens 7 dB(A) unterschritten wird. In der Nachtzeit werden die IRW im WA 1 an der westlichen Giebelseite des nördlichen geplanten Wohngebäudes um bis zu 6 dB(A) überschritten, im übrigen eingehalten. Der direkt über der Zufahrt zur Tiefgarage berechneten Überschreitung kann voraussichtlich durch lärmindernde Maßnahmen (z.B. Einhausung/ Überdachung der Zufahrt, lärmarme Ausführung der Rampe und der Rolltore), die in der Baugenehmigung als Auflage festzuschreiben sind, begegnet werden. Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass die IRW eingehalten werden. Im WA 2 wurde eine Überschreitung der IRW zur Nachtzeit an vier Immissionsorten um bis zu 2 dB(A) und an einem Immissionsort um bis zu 4 dB(A) (dem Fahrweg zugewandtes Erdgeschoss, 1. OG des südöstlichsten geplanten Wohngebäudes) berechnet. Den Immissionen, die durch die Tiefgaragenrampe ausgelöst werden, kann durch entsprechende Maßnahmen (s.o.) begegnet werden. Die Überschreitungen an dem am Fahrweg gelegenen Immissionsort kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht begegnet werden, hier sind an der betroffenen Gebäudefassade Immissionsorte auszuschließen.

Als weitere Lärmquelle sind die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet zu nennen.

Der Gewerbelärm wird gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt. Für das Mischgebiet beträgt der maßgebliche Immissionsrichtwert 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für die allgemeinen Wohngebiete betragen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Aufgrund der gemäß Funktionsplan vorgesehenen Nutzungen (Verbrauchermarkt, Einzelhandel, Büro, Dienstleister, Stadtteilhaus) werden Schallemissionen im Wesentlichen durch Kunden- und Lieferverkehre verursacht. Im Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung stellt sich heraus, dass die Beurteilungspegel an den in der Nähe der Anlieferung und der Tiefgaragen-Zufahrt des Verbrauchermarkts gelegenen Immissionsorten maximal 55 dB(A) erreichen und somit die Immissionsrichtwerte für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet tagsüber einhalten. Dieses Ergebnis lässt sich auch auf die übrigen Mischgebiete übertragen. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Nachtstunden wird es voraussichtlich keinen Kundenverkehr geben und keine Anlieferung stattfinden und die Emissionen sind durch technische oder organisatorische Maßnahmen so zu begrenzen, dass die einschlägigen Richtwerte im angrenzenden Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Dies kann im Planvollzug geregelt werden. Im Ergebnis ist durch die geplanten Nutzungen weder tags noch nachts mit erheblichen Umweltauswirkungen, die auf den Menschen einwirken, zu rechnen und es sind keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Schallreflexionen, die die geplante Bebauung auslöst, könnten an den Fassaden der Bestandsbebauung am Basselweg und am südlichen Sportplatzring zu erhöhten Verkehrslärmbelastungen führen, sofern keine Minderungsmaßnahmen getroffen werden.

Auf Basis der verkehrlichen Kurzstellungnahme von ARGUS vom 31.07.2020 wurde im ergänzenden Verfahren geprüft, ob die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2015 weiterhin gültig sind. Ergänzend wurde betrachtet, ob eine Berechnung gemäß der Rechenvorschrift RLS-19 aus dem Jahr 2019 höhere Beurteilungspegel zur Folge hätte. Die Prüfung im Rahmen der verkehrlichen Kurzstellungnahme von ARGUS vom 31.07.2020 hat

ergeben, dass an den Prognosedaten der Verkehrsuntersuchung von 2015 weiterhin festgehalten werden kann, da die angenommenen Verkehrsmengen im Bestand geringfügig höher liegen als aktuelle Messwerte (und damit tendenziell auf der sicheren Seite) und sich die prognostizierten Neuverkehre nur geringfügig ändern. Daraus folgt, dass sich auch für die berechneten Beurteilungspegel des Verkehrslärms keine relevanten Änderungen ergeben. Die lärmtechnischen Berechnungen in 2015 erfolgten auf Basis der Rechenvorschrift RLS-90. Zwischenzeitlich wurde die aktualisierte Rechenvorschrift RLS-19 veröffentlicht. Die verbindliche Einführung dieser Rechenvorschrift, die eine Änderung der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erfordert, steht noch aus. Die Berechnungen gemäß RLS-90 sehen erst bei Geschwindigkeiten oberhalb 60 km/h die Anwendung eines Korrekturwertes für lärmmindernde Straßenoberflächen vor. In der LTU aus 2015 wurden daher keine entsprechenden Korrekturwerte angewendet. Bei einer Berechnung gemäß RLS-19 wären bei Geschwindigkeiten < 60 km/h Korrekturwerte von – 2,6 dB(A) für PKW und – 1,8 dB(A) für LKW anzusetzen. Bereits aufgrund dieser Korrekturwerte liegen die in der LTU aus 2015 berechneten Beurteilungspegel „auf der sicheren Seite“. Eine Neuberechnung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens war demnach nicht erforderlich.

Das Luftschadstoffgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im betrachteten Planzustand die auf das Jahr bezogenen Grenzwerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) Feinstaub PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> an den relevanten Immissionsorten des Rechengebiets eingehalten werden. Zusätzlich kann eine Überschreitung der Kurzzeitgrenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> auf Grundlage der statistischen Auswertung langjähriger Messreihen aus dem Hamburger Luftmessnetz ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im August 2020 aufgrund zwischenzeitlich fortgeschriebener Emissionsfaktoren für den Straßenverkehr und neuer Daten zur Hintergrundbelastung überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Grenzwerte an den relevanten Immissionsorten des Plangebiets weiterhin eingehalten werden.

Gemäß Fluglärmgesetz 2007 werden zwei Schutzzonen abgegrenzt, in denen der Bundesgesetzgeber Bauverbote für neue Wohnungen vorsieht (Nachtschutzzone und Tagschutzzone 1). Die Nachtschutzzone ist im Bereich Stellingen deutlich größer als die Tagschutzzone 1 und somit maßgeblich. Der Nordrand des Plangebiets liegt ca. 150 m außerhalb der Nachtschutzzone. Das Plangebiet liegt ebenso deutlich außerhalb der Tagschutzzone 2, in der neue Wohnungen grundsätzlich zulässig sind. Insgesamt ist für das Plangebiet somit weder von einer Gesundheitsgefährdung noch von erheblichen Belästigungen durch Fluglärm auszugehen.

Ergänzend ist in der Bauleitplanung der Senatsbeschluss von 1996 zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg zu beachten. Diese landesrechtliche Regelung findet dort Anwendung, wo die Siedlungsbeschränkungsgebiete über die Schutzzonen nach dem FlugLärmG hinausgehen. Das geplante nördliche Wohngebiet liegt knapp innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets 2. Dort gelten folgende Regelungen:

- Industrie- und Gewerbegebiete sind zulässig.
- Neue Kerngebiete mit Wohnanteil sind zulässig, der Wohnanteil darf bis zu 40% betragen.
- Neue Wohn- und Mischgebiete sind unzulässig.
- Bestehende, planungsrechtlich abgesicherte Wohngebiete können weiter gesichert und maßvoll arrondiert werden.
- Sofern noch nicht realisiertes Wohnbaurecht vorliegt, das die Schließung von Baulücken überschreitet, soll das Planrecht geändert werden, Voraussetzung hierfür ist, dass es nicht um einen entschädigungspflichtigen, enteignenden Eingriff handelt.
- Besondere Umstände können in außergewöhnlich gelagerten Einzelfällen ein anderes Handeln rechtfertigen.

Aus der Tatsache, dass bestehende Wohngebiete weiterentwickelt werden oder Wohnungen in Mischgebieten neu ausgewiesen werden dürfen, kann geschlossen werden, dass innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets 2 von keiner Gesundheitsgefährdung oder erheblichen Belästigungen durch Fluglärm auszugehen ist.

## Besonnung

Eine Untersuchung der zu erwartenden Besonnungssituation mit Computersimulationen hat ergeben, dass an dem üblicherweise verwendeten Beurteilungstichtag 21. März / 21. November (Tag- und Nachtgleiche) in allen Bereichen der Baugebiete durchweg positive Ergebnisse mit mehr als zwei Stunden Besonnung erreicht werden.

Die Baufelder in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA1 und WA2 erreichen auf nahezu allen Fassaden vier und mehr Stunden Besonnung. Lediglich in den Bereichen mit enger Baukörperstellung werden nur etwa 3 Stunden Besonnung erreicht. Die Baufelder in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA3 und WA4 erreichen auf den nach Süden ausgerichteten Fassaden ebenfalls sehr gute Werte von 4 und mehr Stunden Besonnung. In den rückwärtigen Hofbereichen sind etwas geringere Werte erkennbar, die 2 bis 3 Stunden Besonnung zeigen. Geringere Besonnungszeiten haben in diesen Baufeldern nur die Schmalseiten der Gebäude in den Durchgangsbereichen. Hier ist aber anzunehmen, dass es aufgrund der geringen Flächen keine ausschließlich in diese Richtung orientierten Wohneinheiten geben wird, sondern alle hier vorgesehenen Wohneinheiten über mindestens eine weitere Fassadenseite eine direkte Besonnung erhalten werden. Auch die Teilgebiete des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1-3 im Südwesten des Plangebiets erreichen eine gute Besonnung mit 1,5 bis 2,5 Stunden Besonnung auf den Ostfassaden sowie weiteren mehr als 4 Stunden Besonnung auf den hofseitigen Westfassaden. Die Kombination aus mehreren Fassadenseiten lässt hier ebenfalls sehr gute Besonnungsverhältnisse erwarten.

In den Teilgebieten des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI4 und MI5, in denen im Erdgeschoss ein Nahversorgungszentrum und in den Obergeschossen Wohnen vorgesehen ist sowie am Westrand auf mehreren Geschossen ein Stadtteilkulturzentrum, sind ebenfalls sehr gute Besonnungsverhältnisse zu erwarten. Weite Teile der Fassaden erreichen mehr als 3 Stunden direkte Besonnung und es sind nur an den Schmalseiten teilweise geringere Werte zu erkennen, die aber durch zusätzliche Besonnungsseiten kompensiert werden können.

Damit werde gutachterlich festgestellt, dass bei der Realisierung der geplanten Neubebauung im Bebauungsplan Stellingen 62 durchweg sehr gute Besonnungszeiten zu erwarten sind. Die durchgeführte Untersuchung hat auch bei hohen Dichten keine Anhaltspunkte auf stark verschattete Bereiche oder Zweifel an gesunden Wohnverhältnissen ergeben.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich auch bei einer geringeren Besonnungsdauer gegeben sein könnten. Maßgeblich ist hier die Frage, ob Umstände oder Maßnahmen die verminderte Besonnung auszugleichen vermögen. Dies können etwa, wie vorliegend, besonders hochwertig gestaltete, von Kfz-Verkehren oder Verkehrslärm unberührte Innenhofbereiche sein oder der Umstand, dass das Baugebiet in der unmittelbaren Nähe zu zwei neugestalteten Parkanlagen gelegen sind. Somit ist auch für den Fall, dass Wohneinheiten nur über eine einseitige Besonnung mit ggf. reduzierten Besonnungszeiten verfügen, anzunehmen, dass dennoch gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch Versiegelung des Bodens für Gebäude und Straßen inklusive der negativen Wechselwirkungen und durch die Zunahme von Abgasen und Lichtemissionen stellt der Mensch für die übrigen Schutzgüter einen Störfaktor dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung ohne Weiterentwicklung der Flächen wäre ein Großteil des Plangebiets für den Menschen nicht nutzbar und ohne Bedeutung. Die Schutzgüter würden zwar nicht gestört, ihre positiven Eigenschaften würden jedoch auch nicht unterstützt, beispielsweise mit Baumfestsetzungen und Landschaftsschutz, maßvoller Baudichte im nördlichen Bereich des Plangebiets oder Herstellung von neuen öffentlichen Parkanlagen, die derzeit für die Erholung nutzbar sind.

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

Durch die Verlagerung der Sportnutzungen und der Stadtteilschule auf nahe gelegene Flächen bleiben diese Nutzungen im Stadtteil erhalten. Die überplanten Spielflächen werden innerhalb des Plangebiets verlagert und in neue, öffentliche Parkanlagen integriert.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wird eine Trennung der Nutzungen in Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet sowie eine verträgliche städtebauliche Dichte festgesetzt, die sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO orientiert (siehe u.a. § 2 Nr. 4 und 5).

Durch Begrünungsmaßnahmen in Form von Grünflächen, Anpflanzen von Gehölzen (siehe § 2 Nr. 18), gärtnerisch anzulegende Flächen (siehe § 2 Nr. 16), Dachbegrünung (siehe § 2 Nr. 8) und Baumerhalt wird zusätzlich eine gute Luftqualität gefördert, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterstützt.

Aufgrund der gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm an der lärmzugewandten Seite im Mischgebiet entlang des Sportplatzrings wird durch den Bebauungsplan eine geschlossene Bebauung am südlichen Sportplatzring festgesetzt, die lärmabschirmend wirkt und eine lärmabgewandten Seite schafft.

In den Mischgebieten werden weitere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB): Schutzbedürftige Wohnräume sowie Pausen- und Ruheräume der Gewerbeeinheiten müssen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, außerdem sind vor den Fenstern von Wohnräumen, die zur lärmzugewandten Seite orientiert sind, bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ebenso sind zur Wohnung gehörende Außenräume durch bauliche-konstruktive Maßnahmen des Schallschutzes vor Lärmeinwirkung zu schützen (siehe §2 Nr. 10, 11, 13).

In den allgemeinen Wohngebieten sollen keine Wohn- und Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten Richtung Planstraße 1 oder Basselweg orientiert werden. Falls zu dieser Seite doch Schlafräume orientiert werden, dann ist mit baulich-konstruktiven Maßnahmen sicherzustellen, dass nachts ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) nicht überschritten wird (siehe § 2 Nr. 12). In einem süd-westlichen Teilbereich des WA4 Richtung Platzfläche müssen auch Außenbereiche der Wohnungen vor Schalleinträgen baulich geschützt werden, so dass ein Tagpegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird (siehe § 2 Nr. 13).

Um eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch die geplante Straßenrandbebauung durch Schallreflexionen für die Bestandsbebauung am Basselweg und am südlichen Sportplatzring zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Fassaden entlang des südlichen Sportplatzrings und des Basselwegs mit hochschallabsorbierenden Materialien ausgestattet sein müssen (siehe § 2 Nr. 14).

Bezüglich des Gewerbelärms werden keine Festsetzungen notwendig, da keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

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

Nachfolgend werden die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt.

#### **4.3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier mit ca. 700 neuen Wohneinheiten in zentraler Stadteillage mit einer guten Verkehrsanbindung sind am vorgesehenen Standort optimal. Die Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im städtischen Eigentum. Eine mittelfristige Realisierung ist wahrscheinlich. Eine Standortalternative in diesem Umfang und mit diesen Qualitäten ist zurzeit nicht gegeben.

Eine Verlagerung der beiden großflächigen Nutzungen ist bereits durchgeführt, 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 Zentrum Stellingen gemäß den Zielen des bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu stärken und weiter zu entwickeln, nicht an einem alternativen Standort verwirklicht werden.

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

In der Bezirksentwicklungsplanung von 2014-2018 und im Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel 2013/2014 sind verschiedene Flächen untersucht worden, dabei hat sich das Plangebiet als besonders gut geeignet für die Stadtteilentwicklung herausgestellt. Die Sport- und Schulfläche wird unter dem Titel „Entwicklung Stellingen“ als zentral gelegene Potentialfläche für eine zusammenhängende, städtische Wohnungsbauentwicklung mit ergänzenden kulturellen und sozialen Nutzungen gesehen. Entsprechend ist das Plangebiet im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel als Potentialfläche (6.003a, 6.003b, 6.003c) aufgelistet. Auch im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel wird empfohlen, das Einzelhandelsangebot im Plangebiet zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs quantitativ auszubauen. Eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets ist damit eindeutiges Ziel der bezirklichen Pläne und Programme.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen und Nutzungsvorgaben wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, bei dem aus zehn verschiedenen Planungsvarianten der Entwurf mit der größten städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität sowie Funktionalität und Nachhaltigkeit ermittelt wurde. Nach dem Wettbewerb wurde der zur Umsetzung ausgewählte Entwurf weiter ausgearbeitet. Für die Bebauung im Norden des Plangebiets (heutige Schulfläche) wurde eine Entwurfsalternative erarbeitet, welche die Bebauung kompakter gestaltet, dadurch einen größeren, zusammenhängenden Freiraum schafft und prägenden Baumbestand erhält.

Bezogen auf die Schutzgüter stellt sich die aktuelle Situation mit großen, offenen, teilweise unveränderten Bodenflächen positiv dar. Jede Form der Bebauung stellt eine Veränderung der aktuellen Situation dar und bedingt negative Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander – unabhängig von der Erheblichkeit. Die Planung versucht gleichermaßen die Entwicklungsabsichten für den Standort und eine Minimierung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu berücksichtigen.

#### 4.3.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Da die Verlagerungen der Sportplatznutzung und der Schulnutzung bereits planerisch und baulich vorbereitet wurden, würde im Falle der Nullvariante ein Großteil des Geländes brach fallen, sofern keine geeignete Nachnutzung gefunden würde. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und das Biotop würden nicht erhalten bleiben, da es zu einer Verbuschung und Verschattung käme und sich andere Vegetationsgesellschaften entwickeln würden. Eine solche innerstädtische Brache hätte keinen Nutzen für die Allgemeinheit.

Eine Nachnutzung könnte nur unter der Maßgabe der Bestimmungen des § 34 / § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Auf den Flurstücken zwischen Dörpkamp und südlichem Sportplatzring sowie nördlich des Sportplatzrings wäre eine Arrondierung der Bebauungsstrukturen möglich. Im Bereich der ehemaligen Sportplätze würde sich bei gleicher Nachnutzung die Umweltsituation nicht oder nicht wesentlich verändern. Die positiven Auswirkungen des überwiegend unversiegelten Bodens inklusive der Wechselwirkungen mit dem Wasserhaushalt, der Tiere und Pflanzen, Klima und Luft würden bestehen bleiben. Das Landschaftsbild würde sich insgesamt kaum verändern.

### **4.4 Zusätzliche Angaben**

#### 4.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, die im Zusammenhang mit der Bewertung von Umwelteinwirkungen stehen, sind in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben.

Die zu Grunde liegenden Gutachten bauen jeweils auf einer Bestandserhebung auf und geben eine fachliche Einschätzung der Umweltauswirkungen ab. Schwierigkeiten bei der Erhebung

der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Wesentliche Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht bestanden nicht. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen.

#### 4.4.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Es basiert auf Überwachungsmaßnahmen und Umweltinformationen. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen des Bezirks Eimsbüttels und der Behörde für Umwelt und Energie im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht. Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutzgesetz (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, in welchem Umfang Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Mittels der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird sichergestellt, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln und ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können. Mit einer dauerhaften Pflege der Flächen ist ihre Funktionserfüllung gewährleistet.

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten.

#### 4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 62 wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch.

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. Im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung sind die Auswirkungen im südlichen Bereich des Plangebiets im Bereich der Sportplätze umfangreich. Im nördlichen Bereich des Plangebiets könnte nach geltendem Planrecht eine weitaus höhere Versiegelung als es bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans vorgesehen ist, vorgenommen werden, so dass in diesem Bereich ein geringerer Eingriff in die Schutzgüter erfolgt.

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 Halbtrockenrasens ein Ersatzbiotop entwickeln zu können, wird außerhalb des Plangebiets eine Ausgleichsfläche zugeordnet.

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet die offenen, unversiegelten Sportflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet sich positiv auf das Klima auswirken und eine weitgehend intakte Bodenfunktion aufweisen. Darüber hinaus tragen der Großbaumbestand in Form einer Allee 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 prägen 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 Anpflanz-



gebote 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.

Die übrigen versiegelten Flächen im Bereich der ehemaligen Stadtteilschule besitzen eine beschränkte Bedeutung für den Naturschutz.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Belastungen durch Straßenverkehrslärm werden 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 Defizit von 11.344 Wertpunkten. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Stadtteil und ein Erfordernis für zusätzliche Maßnahmen ergeben sich hierdurch jedoch nicht, da der in funktionalem Zusammenhang und räumlicher Nähe aufgestellte Bebauungsplan Stellingen 61 in beiden Bilanzierungsmaßstäben 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. Zur Erfolgskontrolle der Biotopentwicklungsmaßnahmen und artspezifischen Maßnahmen wird ein Monitoring festgelegt.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Ziel der Planaufstellung ist es, die Entwicklung eines neuen, urbanen Quartiers im Zentrum von Stellingen planungsrechtlich vorzubereiten. Es soll Teil des Stadtteilzentrums Stellingen (Zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel sowie im Sinne der Leitlinien für den Einzelhandel Hamburg) werden und wichtige Funktionen im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs übernehmen. Neben einem Lebensmittel-Vollsortimenter sind eine Drogerie, eine Apotheke, einen Biomarkt und ggf. weitere Läden sowie ergänzende gewerbliche/ dienstleistungsorientierte und gastronomische Nutzungen sowie für die soziale und kulturelle Ausstattung des Stadtteilzentrums, ein Stadtteilhaus vorgesehen, welches das vorhandene Haus für Jugend, Kultur und Stadtteil am nördlichen Sportplatzring ersetzen wird. Das Vereinshaus des TSV Stellingen von 1888 e.V. soll nach möglicher baulicher Neuausrichtung auch an seinem Standort erhalten bleiben.

Sowohl die Sportflächen (Nr. 6.003a, Wohnungsbauprogramm 2014) als auch die Schulfläche (Nr. 6.003c, Wohnungsbauprogramm 2014) inklusive Bolzplatz und Spielplatz sind im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel als Potenzialflächen für den Wohnungsbau dargestellt. Insgesamt bietet das Plangebiet Raum für rund 700 Wohnungen. Davon sollen mindestens 50 Prozent als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Nach derzeitigem Planungsstand können auf der Fläche der heutigen Stadtteilschule ca. 200 Wohneinheiten und auf der Fläche Dörpkamp/Sportplatzring ca. 500 Wohneinheiten umgesetzt werden. Die Planung leistet mit diesem Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele des Bezirks und übergeordnet für die Freie und Hansestadt Hamburg.

### **Städtebaulicher Entwurf**

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept sieht am südlichen Sportplatzring einen akzentuierten Bebauungszusammenhang für den Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen aus sechs- bis achtgeschossigen Gebäudekuben vor, um hier den zentralen Versorgungsbereich Stellingens zu stärken und weiterzuentwickeln. Dieser trennt die nördlich anschließenden Wohngebiete räumlich vom südlichen Sportplatzring.

An einem neu anzulegenden Stadtplatz („Stellinger Markt“), der sich im Kreuzungspunkt der Borchertstraße (alt: Planstraße 1) und einer neuen Verbindung zum nördlichen Sportplatzring als neuer interner Erschließung befindet, sollen das Stadtteilhaus und andere stadtteilbezogene Nutzungen konzentriert werden.

Der Platz dient als öffentliches Zentrum des Quartiers. Er soll von erdgeschossigen Gewerbezone oder öffentlichkeitswirksamen Nutzungen flankiert werden. Eine weitere Platzfläche („Stegemannplatz“) ist im Südosten des Plangebiets am Basselweg gegenüber dem Stellinger Rathaus vorgesehen. Sie dient als Eingangsgeste zum Quartier und soll u.a. Platz für Freiraumaktivitäten und gewerbliche Erdgeschossnutzungen bieten. Hier wird sich zukünftig voraussichtlich auch ein Eingang zum neuen Bahnhof der Linie U5 befinden.

Der auf der Teilfläche nördlich des Stellinger Marktes und der Borchertstraße lokalisierte Wohnungsbau besteht im Wesentlichen aus zwei größeren Baugebieten, deren Einzelbaufelder sich im Inneren in private Wohnhöfe und Spielflächen für die Bewohner gliedern. Sie weisen eine gute Adressbildung auf und zeichnen sich bedingt durch die besondere städtebauliche Struktur durch einen hohen Grünanteil und gute Besonnung aus.

Im Norden des Wohngebiets ist eine neue größere öffentliche Freifläche im Sinne eines Quartiersparks geplant. Diese stellt einen attraktiven Übergang vom neuen Wohnquartier zum vorhandenen Quartier dar und greift die in der Bürgerbeteiligung entwickelte Idee einer Ruhezone im Nordosten auf. Zusammen mit einer weiteren Grünfläche im Nordwesten soll hier zwischen den beiden Teilflächen ein Grünzug quer von West nach Ost durch das Plangebiet laufen.

Nördlich des Sportplatzrings ist eine in Zeilen aufgelockerte Bebauung mit Geschosswohnungen vorgesehen, die Rücksicht auf den vorhandenen umfangreichen erhaltungswürdigen Baubestand nimmt. Die Anordnung der Gebäuderiegel berücksichtigt ebenfalls die bereits bestehende Nachbarbebauung und gliedert sich in den Bestand des Umfelds ein. Besonders zu den nördlichen Nachbarn werden hier große bauliche Abstände eingehalten.

In diesem Teilbereich wird das Quartier durch eine Kindertagesstätte (Kita) im äußersten westlichen Bereich des Plangebiets ergänzt, die die Bedarfe des neuen Quartiers von rund 120 Kita-Plätzen decken soll. Ein dazugehöriges Außenspielgelände in angemessener Größe wird räumlich direkt angebunden. Die Realisierung der Kita wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Am südlichen Sportplatzring befinden sich auf dem Flurstück Nr. 1130 zurzeit Räumlichkeiten des TSV Stellingen von 1888 e.V. Der Erhalt der Sport(hallen)nutzung bzw. ein Neubau dieser Nutzung soll ermöglicht werden. Der Blockrand zwischen südlichem Sportplatzring und Dörpkamp soll mit der geplanten Bebauung geschlossen werden. Nördlich anschließend befindet sich auf dem unbebauten Flurstück Nr. 2194 ein Besucherparkplatz. Die beiden Flurstücke wurden in den Bebauungsplan mit einbezogen, um eine geordnete bauliche Weiterentwicklung des Baublocks Kieler Straße - Dörpkamp - „Planstraße 2“ - Südlicher Sportplatzring vorzubereiten. Aus diesem Grund waren sie bereits Gegenstand des städtebaulichen Wettbewerbs.

Auf dem benachbarten Flurstück 4754 soll eine Schließung des Blockrands ermöglicht werden. Für die weiter westlich angrenzenden Flurstücke besteht indes kein Planungserfordernis, da sie in ihrer derzeitigen Bebauung bereits den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Um den Verkehrsfluss am südlichen Sportplatzring in westliche Richtung zu verbessern, soll die vorhandene Rechtsabbieger-Spur in Richtung Autobahnauffahrt Stellingen verlängert werden. Zusätzlich sollen am südlichen Sportplatzring der nördliche Gehweg und der Radweg normgerecht ausgebaut werden. Hierfür wird die Straßenverkehrsfläche erweitert.

## **5.1 Mischgebiet**

Entlang des südlichen Sportplatzrings, an der Planstraße 2 und am Dörpkamp, wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet mit seinen Teilgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 liegt vollständig im zentralen Versorgungsbereich Sportplatzring (Nahversorgungszentrum gemäß Nahversorgungskonzept des Bezirks Eimsbüttel).

Die Aufteilung in verschiedene Teilgebiete erfolgt, um teilgebietsbezogene Regelungen zu den zulässigen Nutzungen und dem jeweils zulässigen Maß der baulichen Nutzung treffen zu können (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).

Aus städtebaulicher Sicht sind die Teilgebiete MI1, MI2 und MI3 als ein zusammenhängender Bereich zu betrachten. Städtebauliches Ziel ist es, den durch die Bestandsbebauung am südwestlichen Sportplatzring, der Kieler Straße und dem Dörpkamp bereits angedeuteten Blockrand im Osten städtebaulich zu schließen. Hierdurch wird der Innenhofbereich vor den Straßenverkehrslärmimmissionen wirksam geschützt. Am Dörpkamp (Teilgebiet MI1) besteht derzeit eine Wohnnutzung. Das Teilgebiet MI2 wird als Stellplatzfläche genutzt. Im Teilgebiet MI3 betreibt der TSV Stellingen eine Sporthalle und eine Gaststätte. In der Neuplanung soll durch die Festsetzung eines Mischgebiets eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden, wobei auch die Sportstätte des TSV Stellingen Berücksichtigung finden soll.

Des Weiteren sind die Teilgebiete MI4 und MI5 aus städtebaulicher Sicht als ein zusammenhängender Bereich zu betrachten. Städtebauliches Ziel ist es, eine zusammenhängende, straßenbegleitende und verdichtete Bebauung entlang des südlichen Sportplatzrings zu schaffen. Insbesondere in dem durchgängigen Erdgeschoss sowie in den unteren Geschossen der bis zu achtgeschossigen Bebauung sollen zentrale Funktionen des Nahversorgungszentrums untergebracht werden, die Obergeschosse sind für Wohnungen vorgesehen.

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird der Lage im Zentralen Versorgungsbereich Stellingen Rechnung getragen und die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen befördert.

Der südliche Sportplatzring ist stark frequentiert und infrastrukturell gut angebunden, weshalb sich die Flächen besonders gut zur Stärkung und Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Stellingen eignen und mit entsprechenden zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie sozialen Einrichtungen entwickelt werden sollen. Es ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Nutzungen und Dienstleistungen vorgesehen. Diese Nutzungen sollen vornehmlich in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen der Bebauung untergebracht werden. Die Erdgeschossflächen in den Teilgebieten MI4 und MI5 bieten z.B. die Möglichkeit der Ansiedlung eines Vollsortimenters (> 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eines Drogeriemarkts (ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einer weiteren größeren Ladeneinheit (ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche), die als Laden oder als Gastronomie genutzt werden könnte.

Es ist damit die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich, die nach der Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) den Grenzwert der Großflächigkeit überschreiten. Als großflächiger Einzelhandel werden alle Einzelhandelsbetriebe betrachtet, deren Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten ist allgemein durch die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO begrenzt. Entscheidend dafür, ob ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auch im Mischgebiet zulässig sein kann ist, ob von dem Einzelhandelsbetrieb bestimmte

negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies können schädliche Umwelteinwirkungen, negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur oder eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds oder des Naturhaushalts sein. Im vorliegenden Fall liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Zulassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO führen könnte.

Die Ansiedlung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist ausdrückliches städtebauliches Ziel, um den zentralen Versorgungsbereich Sportplatzring (Nahversorgungszentrum gemäß Nahversorgungskonzept des Bezirks Eimsbüttel) zu stärken. Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung ist nicht zu erwarten, im Gegenteil ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet geeignet, zu einer Stärkung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beizutragen. Das bezirkliche Nahversorgungskonzept führt dazu aus:

*„Das Zentrum Sportplatzring (vormals C-Zentrum Stellingen) weist momentan nur 6 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt knapp 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf und übernimmt nicht die ihm ursprünglich zgedachte Funktion eines Stadtteilzentrums. Die raumgreifende Kreuzungsanlage zweier stark befahrener Hauptverkehrsstraßen schränkt die Aufenthaltsqualität stark ein, weshalb erhöhter Handlungsbedarf besteht. Durch die bestehenden Planungen für die Mitte Stellingen soll dem historischen Zentrum des Stadtteils wieder eine höhere Versorgungsfunktion zukommen. Mit zusätzlich geplanten ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Dienstleistungen und ergänzenden sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen ist die Einstufung als Nahversorgungszentrum zu empfehlen. Die städtebauliche Aufwertung des Bereiches wird mit einer Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunkts an den Sportplatzring einhergehen. Diese Entwicklung in Richtung des historischen Stellingener Rathauses an der Koppelstraße kann zukünftig dazu führen, dass der Bereich langfristig erneut eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil übernimmt.“*

Gemäß den Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ Stand September 2019 dienen Nahversorgungszentren der stadtteilbezogenen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Sortimenten der Nahversorgung, die durch Angebote des aperiodischen Bedarfs ergänzt werden können. Die Sortimente sollen sich dabei auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränken.

Es kann gewährleistet werden, dass die im Plangebiet anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Zu- und Abgangsverkehr des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird über die zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet gelegene Borchertstraße (vormals: Planstraße 1) abgewickelt. Durch die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen und der Integration der Anlieferbereiche in den Gebäuden kann der Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärm- und Lichtimmissionen sichergestellt werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr soll dabei bereits dicht hinter dem Knoten Basselweg/ Borchertstraße erfolgen. Eine Anlieferung ist vom südlichen Sportplatzring aus vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds oder des Naturhaushalts ist nicht gegeben.

Ein weiteres zentrales Element im Mischgebiet soll ein Stadtteilhaus sein, das Räumlichkeiten für Stadtteilaktivitäten (bspw. Café, Veranstaltungsräume, Jugendclub, Seniorentreff) und soziale Dienstleistungen bereithält. Es soll im Bereich des Stadtplatzes an der Borchertstraße angeordnet werden.

Weitere Ladenflächen oder andere gewerbliche Nutzungen sind in den Erdgeschossen der Teilgebiete MI1, MI2, MI3 des Mischgebiets möglich, wobei davon ausgegangen wird, dass die Erdgeschossflächen und das erste Obergeschoss des Teilgebiets MI3 weiterhin für sportliche Zwecke durch den TSV Stellingen von 1888 e.V. genutzt werden wird.

In den Obergeschossen könnten in den Gebäuden überwiegend Wohnnutzungen entstehen. Der Anteil wohnbaulicher Nutzungen zu gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet ist damit ausgewo-

gen. Eine Wohnnutzung am hoch frequentierten südlichen Sportplatzring ist zumutbar und verträglich, sofern bei der Grundrissgestaltung und beim passiven Schallschutz der Wohnungen entsprechende Auflagen berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 5.6 Technischer Umweltschutz).

Städtebauliches Ziel ist es, die Erdgeschosszonen der Bebauung am südlichen Sportplatzring und entlang der beiden neu anzulegenden Stadtplätze (Mischgebiete MI3, MI 4, MI5) für gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie oder stadtteilbezogene, kulturelle oder sportliche Nutzungen vorzuhalten, die zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen können und den oben genannten Zielen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereich entsprechen.

Aus diesem Grund werden hier gemäß § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung:

*„In den Mischgebieten sind in den Teilgebieten mit der Bezeichnung "MI3", "MI4" und "MI5" im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.“*

In allen Mischgebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zu den vom Vergnügungsstättenbegriff erfassten Betrieben gehören insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

Vergnügungsstätten verfügen über eine höhere Flächenproduktivität. Damit besteht die Gefahr, dass diese die gewünschten Versorgungseinrichtungen im Plangebiet verdrängen; Vergnügungsstätten sind ebenfalls geeignet, das Image des Standorts nachhaltig zu schwächen und zu einer Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage des Wohn- und Gewerbestandorts zu führen (sog. trading-down-Effekt). Gleiches gilt für Wettbüros, Online-Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie für Einzelhandel, dessen Verkaufsräume und -flächen auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“). Die genannten Nutzungen sind regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen, insbesondere mit der für das Plangebiet überwiegenden Wohnnutzung. 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, insbesondere in den unmittelbar nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, negativ beeinträchtigen.

Der Ausschluss von Tankstellen wird festgesetzt, um Konflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Das innerstädtische Plangebiet erscheint für die Einrichtung von Gartenbaubetrieben zudem nicht geeignet, insbesondere aufgrund des großen Flächenbedarfs dieser Betriebe (vgl. § 2 Nummer 2):

*„In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.“*

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die festzusetzenden Grund- und Geschossflächen sowie Geschossigkeiten wurden aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, das aus dem städtebaulichen Wettbewerb weiterentwickelt wurde, abgeleitet. Im Teilgebiet MI1 erfolgt eine am Bestand orientierte Festsetzung.

#### 5.1.2.1 Grundflächenzahl

Im Teilgebiet des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird in diesem Teilgebiet die in § 17 Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete definierte Obergrenze von 0,6 ausgeschöpft.

In den Teilgebieten des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI2, MI3, MI4 und MI5 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit liegt in diesen Teilgebieten die festzusetzende GRZ oberhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete definierten Obergrenze von 0,6.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **Städtebauliche Begründung**

Städtebauliche Gründe dafür, in Teilgebieten des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI2, MI3, MI4 und MI5 eine Überschreitung der Grundflächenzahl der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete geltenden Obergrenze von 0,6 bis zu einem Maß von 1,0 zuzulassen, liegen wie folgt vor:

- Die Planung dient dem städtebaulichen Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Sportplatzring gemäß dem bezirklichen Nahversorgungskonzept zu erweitern und durch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in nennenswertem Umfang, sowie ergänzenden sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen das Nahversorgungszentrum zu stärken. Die marktgängige Realisierung dieser Nutzungen bedingt einen hohen Flächenbedarf in der kundenorientierten Erdgeschosszone und trägt damit maßgeblich zur hohen Versiegelung bei.
- Die Ausweisung in Form eines Mischgebiets erfolgt mit dem Ziel, ergänzend zu diesen Nutzungen nennenswerte Wohnungsbaupotenziale in verkehrlich gut erschlossener Lage auszunutzen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Am Rande des Plangebiets ist (Stegemannplatz) die neue Schnellbahnhaltestelle der Line U5 geplant, welche die bereits heute gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets noch erheblich verbessern wird.
- Die Planung setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.
- Die erhöhte GRZ im Teilgebiet MI2 ergibt sich durch die Belegenheit als Eckgrundstück in einem Baublock, der in geschlossener Bauweise arrondiert werden soll.
- Die tiefe Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet MI3 ist erforderlich, um für die an dieser Stelle heute vorhandene Sportnutzung (Sporthalle, Vereinsräume, Gastronomie) die Möglichkeit eines Neubaus bzw. einer baulichen Erweiterung zu ermöglichen. Dies führt zu einer erhöhten GRZ.

- Die erhöhte GRZ ergibt sich für die Teilgebiete MI2 und MI3 auch aus dem städtebaulichen Ziel, die Nebenflächen der Planstraße 2 zu erweitern und dabei den dortigen, ortsbildprägenden Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Hierfür wird es erforderlich, eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zu Lasten des Baulandes festzusetzen. Hierdurch reduziert sich das Bauland als Bezugsgrundlage für die GRZ.
- In den Teilgebieten MI4 und MI5 ist es erforderlich, eine nahezu flächige eingeschossige Sockelbebauung auszubilden, um die genannten zentralen Nutzungen, insbesondere auch großflächige Einzelhandelsnutzungen, aufnehmen zu können. Indem eine Wohnnutzung in diesen Erdgeschossen ausgeschlossen wird, ist sichergestellt, dass im Erdgeschoss nur solche Nutzungen angesiedelt werden, die zu der städtebaulich gewünschten Belebung der angrenzenden Straßen- und Platzräume beitragen.
- Die erhöhte GRZ ergibt sich für die Teilgebiete MI4 und MI5 auch aus dem städtebaulichen Ziel, zwei neue öffentliche Stadtplätze zu schaffen, dem Ziel, die die Nebenflächen der Planstraße 2 zu erweitern sowie dem Ziel, die Verkehrsflächen des südlichen Sportplatzrings neu zu gliedern und einen zusätzlichen Abbiegestreifen in Fahrtrichtung Kieler Straße zu schaffen. Hierfür wird es erforderlich, eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zu Lasten des Baulandes festzusetzen. Hierdurch reduziert sich das Bauland als Bezugsgrundlage für die GRZ.

Bei einem Verzicht auf eine Straßenverbreiterung könnte bei Umsetzung des gewünschten Städtebaus eine geringere GRZ festgesetzt werden, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO könnte für das MI2 und das MI3 eingehalten werden. Ein Verzicht auf die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche würde aber entweder die Aufgabe des wertvollen Straßenbaumbestandes oder den Verzicht auf einen bedarfsgerechten Ausbau der Straßennebenflächen (Parkstände, Gehweg) voraussetzen. Sowohl der Erhalt des Straßenbaumbestandes als auch die Umsetzung eines bedarfsgerechten Straßenausbaus stellen jedoch wesentliche Planungsziele dar, sodass auf die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zulasten des Baulandes nicht verzichtet werden kann.

Bei einem Verzicht auf die Ausbildung der Platzflächen, etwa bei Nutzung als nicht überbaute, private Außenfläche im Mischgebiet, und bei Verzicht auf die Straßenerweiterungsflächen, könnte bei Umsetzung des gewünschten Städtebaus eine geringere GRZ festgesetzt werden, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO könnte für das MI4 und das MI5 eingehalten werden. Ein Verzicht auf die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen würde aber den Verzicht auf einen bedarfsgerechten Ausbau der Straße (Abbiegestreifen) sowie der Straßennebenflächen (Geh- und Radweg) voraussetzen. Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ist aus verkehrlichen Gründen jedoch erforderlich, sodass auf die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zulasten des Baulandes nicht verzichtet werden kann. Die beiden geplanten Stadtplätze sollen als öffentliche Plätze gestaltet und genutzt werden und daher im Eigentum der FHH bleiben. Die Ausweisung als Teil des Mischgebiets scheidet daher aus.

### **Prüfung von möglichen Auswirkungen, die aufgrund der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO entstehen können**

#### **Umfang der Überschreitungen der GRZ**

§ 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt für Mischgebiete eine Obergrenze für die GRZ von 0,6. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen für die Teilgebiete MI2-MI5 eine Überschreitung dieses Maßes um 0,4.

#### **Wesentliche städtebauliche Auswirkung der Überschreitung**

Die Grundstücke können vollständig versiegelt werden. Bezogen auf das Bauland im Teilgebiet MI2 können vorliegend zusätzliche 184 m<sup>2</sup> und im Teilgebiet MI3 können zusätzliche 374 m<sup>2</sup> überbaute Fläche entstehen, als dies bei Einhaltung der Obergrenze zulässig wäre. Bezogen auf das Bauland im Teilgebiet MI4 können vorliegend zusätzliche 1.292 m<sup>2</sup> überbaute Fläche mehr entstehen und im Teilgebiet MI5 können zusätzliche 2.350 m<sup>2</sup> überbaute Fläche entstehen, als dies bei Einhaltung der Obergrenze zulässig wäre.

## **Keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die hohe Versiegelung der Flächen in Kombination mit der ebenfalls erhöhten Geschossflächenzahl bedingen einen hohen Nutzungsdruck auf die Freiflächen.

Die Freiflächen in den Innenhöfen der Teilgebiete des Mischgebiets sind für die Bedürfnisse der Nutzer jedoch ausreichend groß dimensioniert. Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen ergeben sich vor allem Ansprüche an Flächen für Stellplätze. Da in allen Teilgebieten des Mischgebiets Tiefgaragen zulässig sind, können die Bedarfe damit ausreichend abgedeckt werden, ohne dass oberirdische Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Offene Stellplätze sind unzulässig. In den Innenhofbereichen können daher für die Bewohner begrünte, lärmgeschützte und von Kfz-Verkehren freie Außenanlagen errichtet werden.

Die in den Innenhöfen der Teilgebiete MI2 und MI3 zur Verfügung stehenden Flächen reichen, bei den getroffenen Annahmen zur Anzahl der Wohneinheiten, nicht vollständig für den grundstücksbezogenen Nachweis von 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche pro Wohneinheit aus. Es ist jedoch auch möglich, Kinderspielflächen auf angrenzenden Grundstücken, z.B. auf dem benachbarten Grundstück des MI1, nachzuweisen. Alternativ können Kinderspielflächen auch auf Dachflächen angeordnet werden.

In den Teilgebieten MI4 und MI5 können Freiflächen und ausreichende Kinderspielflächen bei der vorgesehenen durchgängigen Sockelbebauung auf den Dächern der eingeschossigen Gebäudeteile verortet werden. Damit kann der Bedarf an Flächen für das Kinderspiel innerhalb des Mischgebiets abgebildet werden.

Darüber hinaus werden durch die beiden geplanten öffentlichen Stadtplätze („Stellinger Markt“ (1.300 m<sup>2</sup>), „Stegemannplatz“ 780 m<sup>2</sup>) wohnungsnah Freiräume zur Freizeitgestaltung und Naherholung geschaffen. Durch die Schaffung einer ca. 4.200 m<sup>2</sup> großen Parkanlage auf heute teilversiegelten Flächen nördlich des Sportplatzrings in ca. 100 m nördlicher Entfernung zu den Teilgebieten MI1, MI2 und MI3 werden zusätzliche Möglichkeiten für Kinderspiel und Erholung geschaffen.

In Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich durch die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Grundflächenzahl im Ergebnis keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, bezieht sich grundsätzlich auf alle Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Vorliegend können die **Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima** durch die zusätzliche Versiegelung (Hauptbaukörper) betroffen sein.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** entstehen unmittelbar durch die erhöhte Inanspruchnahme des Bodens durch Versiegelung. Ein hoher Versiegelungsgrad ist jedoch in Teilen bereits im Bestand gegeben: Im Bestand ist das Teilgebiet MI1 bereits zu 39 vom Hundert bebaut und zu 53 vom Hundert versiegelt. Im Bestand ist das Teilgebiet MI2 bereits zu 63 vom Hundert versiegelt. Im Bestand ist das Teilgebiet MI3 bereits zu 78 vom Hundert bebaut und zu 100 vom Hundert versiegelt.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** können potenziell entstehen, da durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung die Grundwasserneubildung vermindert wird.

Die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sind durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima** können potenziell entstehen, da durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung die derzeitige Wirksamkeit des Plangebiets als Kaltluft- und Frischluftentstehungsraum geringfügig weiter vermindert wird und sich lokale Erwärmungseffekte der Luft insbesondere durch die Flächenversiegelung verstärken.



Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Maßnahmen, aufgrund derer diese potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Angrenzend an die Teilgebiete MI2, MI3 und MI4 ist der Erhalt großer Teile des Baumbestandes im südlichen Sportplatzring (Planzeichnung: Planstraße 2) geeignet, Aufwärmungseffekten entgegenzuwirken und nachteilige Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Luft und Klima sowie Tiere und Pflanzen** auszugleichen.

Durch die Schaffung einer ca. 4.200 m<sup>2</sup> großen Parkanlage auf heute teilversiegelten Flächen nördlich des Sportplatzrings in ca. 100 m nördlicher Entfernung zum Mischgebiet und durch die Schaffung einer ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen Parkanlage auf heute teilversiegelten Flächen südlich des Sportplatzrings in ca. 80 m nördlicher Entfernung zu den Teilgebieten MI4 und MI5 werden Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tiere und Pflanzen** ausgeglichen.

Darüber hinaus sind die in der Verordnung getroffenen Festsetzungen (§ 2 Nummer 8 zur Dachbegrünung, § 2 Nummer 9 zur Substratüberdeckung von Tiefgaragen, § 2 Nummer 18 zu Gehölzanzpflanzungen, § 2 Nummer 19 zu wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen und § 2 Nummer 20 zum Verbot von Drainagen geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugleichen bzw. zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden im Ergebnis nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

#### 5.1.2.2 Geschossflächen / Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, die maximal zulässige GF und die Anzahl der zulässigen Geschosse ausreichend geregelt ist.

Die im MI1 zulässige Geschossfläche beträgt ohne Kellergeschosse und Tiefgaragen sowie ohne die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen 6.200 m<sup>2</sup>, im MI2 15.100 m<sup>2</sup>, im MI3 14.500 m<sup>2</sup>, im MI4 16.000 m<sup>2</sup> und im MI5 16.000 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Geschossfläche bezieht sich auf die Geschosse, die bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse gelten. Darüber hinaus kann zusätzliche Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen entstehen, jedoch nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen und Geschossigkeiten.

Damit ergeben die Geschossflächen der geplanten Gebäude im Baugebiet MI1 rechnerisch eine GFZ von 1,9, im Baugebiet MI2 rechnerisch eine GFZ von 4,1, im Baugebiet MI3 rechnerisch eine GFZ von 4,2, im Baugebiet MI4 rechnerisch eine GFZ von 3,7 und im Baugebiet MI5 rechnerisch eine GFZ von 2,9.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **Städtebauliche Begründung**

Städtebauliche Gründe dafür, in Teilgebieten des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 eine Überschreitung der Geschossflächenzahl der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete geltenden Obergrenze von 1,2 bis zu einem Maß von 4,2 zuzulassen, liegen wie folgt vor:

- Die höhere Dichte ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das zugrunde liegende, in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren aus mehreren Bauungsvarianten ausgewählte planerische Konzept umzusetzen. Dieses sieht eine hohe Verdichtung entlang des Sportplatzrings vor, um am Südrand des Quartiers eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Sport- und stadtteilbezogenen Nutzungen zu schaffen. Die Planung dient dem städtebaulichen Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Sportplatzring gemäß dem bezirklichen Nahversorgungskonzept zu erweitern und durch die Ansiedlung

neuer Einzelhandelsbetriebe in nennenswertem Umfang, sowie ergänzenden sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen das Nahversorgungszentrum zu stärken.

- Die Ausweisung in Form eines Mischgebiets erfolgt mit dem Ziel, ergänzend zu diesen Nutzungen nennenswerte Wohnungsbaupotenziale zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in verkehrlich gut erschlossener Lage auszunutzen. Am Rande des Plangebiets ist eine neue Schnellbahnhaltestelle der Line U5 geplant, welche die bereits heute gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets noch erheblich verbessern wird.
- Die mit der Planung ermöglichte anteilige Wohnnutzung stärkt das Ziel der marktgerechten Realisierung eines Nahversorgungszentrums, indem das Kundenpotenzial in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung erhöht wird.
- Die Planung setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.
- Für die Teilgebiete MI1, MI2 und MI3 ist es das städtebauliche Ziel, den durch die Bestandsbebauung am südwestlichen Sportplatzring, der Kieler Straße und dem Dörpkamp bereits angedeuteten Blockrand im Osten städtebaulich zu schließen. Hierdurch wird der Innenhofbereich vor den Straßenverkehrslärmimmissionen wirksam geschützt. Die Bestandsbebauung weist bereits Geschossigkeiten zwischen drei (Dörpkamp 7), vier- bis fünf (Dörpkamp 1-5, Kieler Straße 420-428) und sechs Vollgeschossen (Sportplatzring 41-45) auf. Die rechnerischen Geschossflächenzahlen betragen ca. 1,2 (Dörpkamp 7) bis ca. 3,2 (Sportplatzring 41-45). Die Schließung des Blockrandes soll dementsprechend ebenfalls in Form einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung und in einer ähnlich hohen Bau-dichte erfolgen und die vorhandenen Gebäudehöhen fortführen.
- Die Festsetzungen in den Teilgebieten MI4 und MI5 nehmen mit ihrer differenzierten Höhenentwicklung sowohl Bezug auf die angrenzenden Bebauungen als auch auf die städtebauliche Situation an der vielbefahrenen Verkehrskreuzung Kieler Straße / südlicher Sportplatzring. Es entsteht eine dem Standort und dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Bebauung. Entlang des südlichen Sportplatzrings nimmt die Bebauung die Höhen der Bestandsbebauung Ecke Kieler Straße / südlicher Sportplatzring zum Maßstab und führt diese in Richtung Koppelstraße fort. Um eine abwechslungsreiche städtebauliche Gestaltung sicherzustellen, wird die sechsgeschossige Straßenrandbebauung durch zweigeschossige Bauteile unterbrochen und hierdurch untergliedert. An der südwestlichen Ecke des Teilgebiets MI4 soll durch die Ausbildung eines achtgeschossigen Gebäudeteils die Eingangssituation zum neuen Stadtquartier städtebaulich betont werden. Die neu herzustellende Platzfläche „Stellingener Markt“ soll mit einem sechsgeschossigen Gebäude randlich städtebaulich gefasst werden, hier soll ein Stadtteilhaus mit zentralen Funktionen neu entstehen. Die Höhe der Bebauung ist damit sowohl angesichts der verkehrlich hervorragend angebundenen Lage des Plangebiets, der zugewiesenen Funktion als zentraler Versorgungsbereich als auch im Sinne der Fortentwicklung bestehender Ortsteile in Würdigung der benachbarten Bestandsbebauung angemessen.
- Aus Gründen des städtebaulichen Schallschutzes soll eine möglichst geschlossene Bebauung straßenbegleitend zum Sportplatzring festgesetzt werden.
- Die rechnerische Überschreitung der GFZ ergibt sich im Übrigen zum Teil daraus, dass in den Teilgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 eine vollständige Bebauung des Baulandes ermöglicht wird. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind in Kapitel 5.1.2.1 detailliert beschrieben, im

Wesentlichen ist eine nahezu flächige Bebauung insbesondere im Erdgeschoss erforderlich, um die städtebaulich gewünschten zentralen Nutzungen aufnehmen zu können und um eine Weiternutzung der Sportanlage im Teilgebiet MI3 zu ermöglichen.

### **Umfang der Überschreitungen der GFZ**

§ 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt für Mischgebiete eine Obergrenze für die GFZ von 1,2. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Überschreitung dieses Maßes um 0,7 im Teilgebiet MI1, um 2,9 im Teilgebiet MI2, um 3,0 im Teilgebiet MI3, um 2,5 im Teilgebiet MI4 bzw. 1,7 im Teilgebiet MI5.

Bezogen auf das Bauland im Teilgebiet MI1 können vorliegend zusätzliche 404 m<sup>2</sup>, im Teilgebiet MI2 zusätzliche 1.348 m<sup>2</sup> und im Teilgebiet MI3 zusätzliche 2.778 m<sup>2</sup> Geschossfläche mehr entstehen, als dies bei Einhaltung der Obergrenze zulässig wäre. Im Teilgebiet MI4 können vorliegend zusätzliche 7.924 m<sup>2</sup> Geschossfläche (in Vollgeschossen) und im Teilgebiet MI5 zusätzliche 9.950 m<sup>2</sup> (in Vollgeschossen) mehr entstehen, als dies bei Einhaltung der Obergrenze zulässig wäre. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass hiervon 50 % der Geschossfläche wohnbaulich und 50 % gewerblich genutzt werden.

### **Wesentliche städtebauliche Auswirkung der Überschreitung**

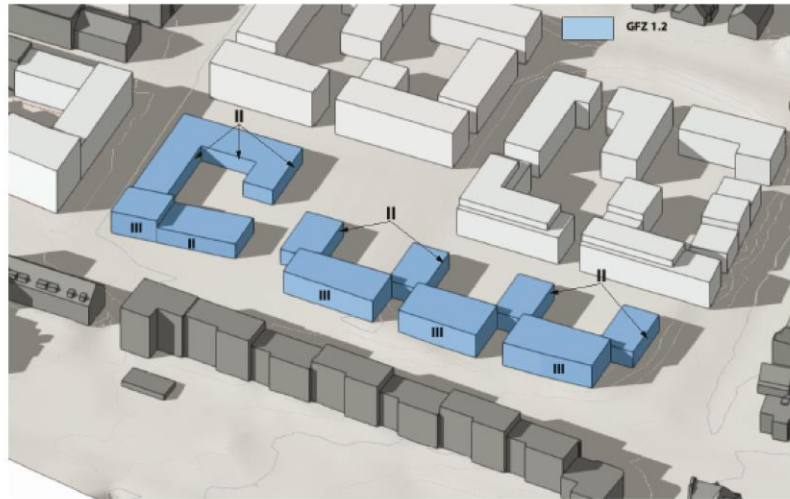
Die festgesetzten Geschossigkeiten ermöglichen im Teilgebiet MI1 eine viergeschossige, in dem Teilgebiet MI2 eine fünfgeschossige und in dem Teilgebiet MI3 eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung. Darüber hinausgehende Geschosse, auch Nicht-Vollgeschosse, sind ausgeschlossen.

Die festgesetzten Geschossigkeiten ermöglichen in den Teilgebieten MI4 und MI5 eine nahezu flächige eingeschossige Sockelbebauung, auf der eine vier- bis siebengeschossige Blockrandbebauung aufbaut, sodass sich nach Außen eine fünf- bis sechsgeschossige Anmutung mit einem achtgeschossigen Hochpunkt am Sportplatzring ergibt.

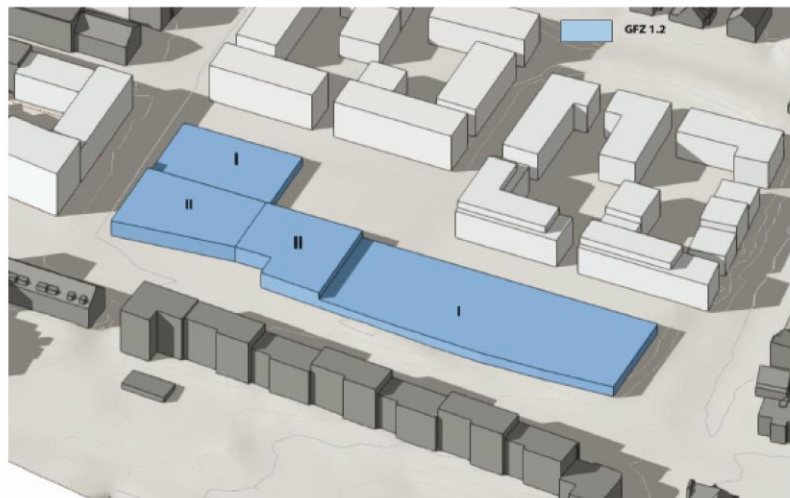
Bei Einhaltung der Obergrenzen für die GRZ von 0,6 und für die GFZ von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO würde die Bebauung niedriger ausfallen und sich in den Teilgebieten MI1 bis MI3 nur zwei- bis dreigeschossig darstellen. Die Bebauung in den Teilgebieten MI4 und MI5 würde erheblich niedriger ausfallen und sich drei- bis fünfgeschossig (bei einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung) bzw. ein- bis zweigeschossig (bei Berücksichtigung eines flächigen Sockelgeschosses) darstellen (vgl. nachstehende Abbildungen).

Variante 1 zeigt eine Bebauung, die sich an der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbsentwurfs orientiert, aber kein durchgehendes Erdgeschoss aufweist, sodass die städtebaulich gewünschten zentralen Einrichtungen der Nahversorgung nicht verwirklicht werden könnten. Variante 2 zeigt die zur Stärkung des Nahversorgungszentrums städtebaulich gewünschte nahezu flächige Sockelbebauung, die eine Unterbringung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ermöglichen würde. Eine städtebaulich angemessene Fassung des Straßenraumes südlicher Sportplatzring bzw. eine Betonung der Zentrumsfunktion durch eine städtebauliche Überhöhung wären nicht umsetzbar. Insbesondere ist aber der gewünschte städtebauliche Schallschutz für die dahinter liegenden Wohngebiete durch eine möglichst geschlossene straßenbegleitende Bebauung nicht mehr gegeben. Variante 3 zeigt eine straßenbegleitende Bebauung auf, die diesen Schallschutz ermöglichen würde. Wie in Variante 1 würden in diesem Fall aber keine Flächen für die städtebaulich gewünschten Zentrumsnutzungen verbleiben.

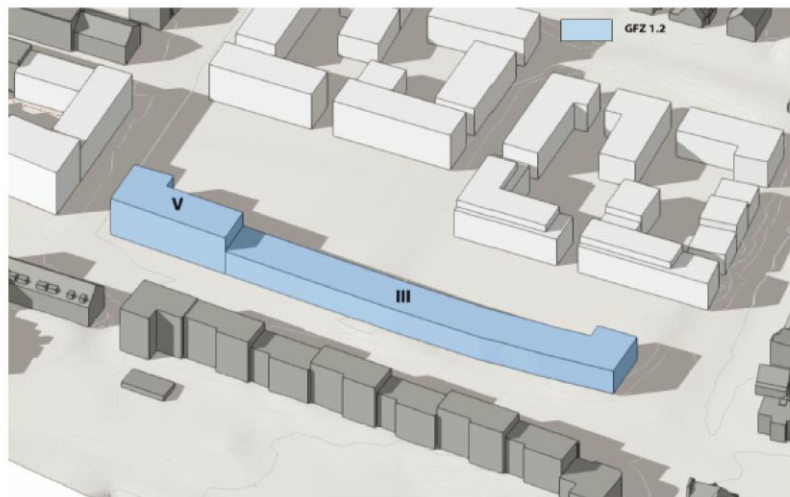
Variante 1.



Variante 2.



Variante 3.



Darstellung Claussen und Seggelke Stadtplaner Untersuchung der Besonnungssituation nach Realisierung der Neubebauung Stand.Juni 2020

Das durch den Bebauungsplan im Vergleich zu § 17 Abs. 1 BauNVO erhöhte Maß der zulässigen Geschossfläche führt dazu, dass zusätzlicher Wohnraum und zusätzliche Gewerbeflächen im Plangebiet entstehen können. Hieraus entstehen zusätzliche Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner in Hinblick auf wohnungsbezogene Freiräume, die wohnungsnaher Versorgung und Wohnfolgeeinrichtungen. Potenziell könnten der zusätzliche Wohnraum und die zusätzlichen Gewerbeflächen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Die erhöhte städtebauliche Dichte ist unter anderem durch die Anzahl der zulässigen Geschosse bedingt. Eine höhergeschossige Bebauung kann potenziell zu einer Verringerung der Besonnung oder der Durchlüftung führen. Mit einer großflächigen Überbauung im Erdgeschoss (GRZ 1,0) soll die Ansiedlung von Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen entsprechend der im bezirklichen Nahversorgungskonzept für den Zentralen Versorgungsbereich Sportplatzring festgelegten Ziele ermöglicht werden.

### **Keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO beeinträchtigt, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten muss dabei die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten werden.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Reduzierung der Freiflächen wurde bereits mit Bezug auf die Überschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Erhöhung der Geschossfläche verneint.

Eine Untersuchung mit Computersimulationen der zu erwartenden Besonnungssituation hat ergeben, dass zum Beurteilungstichtag 21. März / 21. November (Tag- und Nachtgleiche) in allen Bereichen des Mischgebiets die West-, Süd- und Ostfassaden der Wohngebäude eine überwiegend gute Besonnung mit 1,5 bis 2,5 Stunden Besonnung auf den Ostfassaden sowie weiteren mehr als 4 Stunden Besonnung auf den hofseitigen Westfassaden erreicht werden. Die Kombination aus mehreren Fassadenseiten lässt überwiegend sehr gute Besonnungsverhältnisse erwarten.

In untergeordneten Teilbereichen kann es – je nach Zuschnitt der Wohnungen – zu einer Unterschreitung der überwiegend guten bis sehr guten Besonnung kommen. Diese Unterschreitung als Folge der erhöhten Geschossflächenzahl wird ausgeglichen durch besonders hochwertig gestaltete, von Kfz-Verkehren oder Verkehrslärm unberührte Innenhofbereiche sowie durch die unmittelbare Nähe zu zwei insgesamt ca. ca. 6.600 m<sup>2</sup> großen, neugestalteten Parkanlagen. Für nicht-wohnbauliche Nutzungen können gesunde Arbeitsverhältnisse nutzungsgerecht sichergestellt werden

An der Nachbarbebauung am Dörpkamp (Nordseite) und am Basselweg sowie in den gegenüber liegenden Teilgebieten WA3 und WA4 wird eine mindestens zweistündige Besonnung erreicht und damit eine sehr gute Besonnung sichergestellt.

Für die erhöhte Anzahl an lärmexponierten Wohnungen und gewerblichen Aufenthaltsräumen werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz über die Verordnung zum Bebauungsplan gesichert. Indem die Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, wird die Wohnruhe in den durch die geschlossene Bebauung gegenüber Straßenlärm abgeschirmten Innenhofbereichen gefördert.

Die zusätzlich ermöglichte Geschossfläche führt zu Mehrverkehren, die sich laut Gutachten nur unwesentlich auf die Schallemissionen des Straßenverkehrslärms auswirken. Die angrenzenden Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, um die durch die erhöhte Geschossflächenzahl entstehenden Verkehre abzuwickeln.

Sonstige Auswirkungen, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse Beeinträchtigungen könnten, ergeben sich durch die ermöglichte höhere städtebauliche Dichte nicht.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Ergebnis nicht beeinträchtigt.

### **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

Vorliegend können die **Schutzgüter Luft und Klima** durch die zusätzliche Geschossfläche betroffen sein.

Geringfügige nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima** könnten potenziell entstehen, weil eine straßenbegleitende Bebauung in der Regel zu einer schlechteren Durchlüftung und in der Folge zu erhöhter Wärmeentwicklung führen könnte.

Weitere nachteilige Auswirkungen könnten potenziell entstehen, da durch die zusätzlich ermöglichte Geschossfläche zusätzliche Nutzungen entstehen könnten, die verkehrserzeugend wirken. In den Mischgebieten erzeugt die Überschreitung der Obergrenzen der Geschossfläche rechnerische Mehrverkehre der Wohnnutzung von insgesamt ca. 213 KFZ-Fahrten pro Tag. Die Mehrverkehre im Bereich der gewerblichen und Sportnutzung belaufen sich rechnerisch auf ca. 1.563 KFZ-Fahrten.

Da im Ergebnis der zum Bebauungsplanverfahren erstellten Luftschadstoffuntersuchung die Grenzwerte der 39. BImSchV im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität und die Schutzgüter Luft und Klima auch durch die zusätzlichen Fahrten nicht zu erwarten.

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die ermöglichte höhere Geschossfläche nicht.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Maßnahmen, aufgrund derer die beschriebenen potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Angrenzend an die Teilgebiete MI2, MI3 und MI4 ist der Erhalt großer Teile des Baumbestandes im südlichen Sportplatzring (Planzeichnung: Planstraße 2) geeignet, Aufwärmungseffekten entgegenzuwirken und nachteilige Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Luft und Klima** auszugleichen.

Durch die Schaffung einer ca. 4.200 m<sup>2</sup> großen Parkanlage auf heute teilversiegelten Flächen nördlich des Sportplatzrings in ca. 100 m nördlicher Entfernung zum Mischgebiet und durch die Schaffung einer ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen Parkanlage auf heute teilversiegelten Flächen südlich des Sportplatzrings in ca. 80 m nördlicher Entfernung zu den Teilgebieten MI4 und MI5 werden die lufthygienischen Auswirkungen ausgeglichen, da die dort vorgesehenen Baumpflanzungen eine Filterfunktion gegenüber Staub und Luftschadstoffen entwickeln und Aufwärmungseffekten entgegenwirken. Durch die Entsiegelung der heute teilversiegelten Flächen entstehen zudem positive Effekte auf das Lokalklima, da Aufwärmungseffekte verringert werden.

Durch die beiden geplanten öffentlichen Stadtplätze („Stellinger Markt“ (1.300 m<sup>2</sup>) und „Stegemannplatz“ 780 m<sup>2</sup>) unmittelbar angrenzend an die Teilgebiete MI4 und MI5 werden wohnungs- und arbeitsstättennahe Freiräume zur Freizeitgestaltung und Naherholung geschaffen.

Darüber hinaus sind die in der Verordnung getroffenen Festsetzungen (§ 2 Nummer 8 zur Dachbegrünung, § 2 Nummer 9 zur Substratüberdeckung von Tiefgaragen, § 2 Nummer 18 zu Gehölzanzpflanzungen, § 2 Nummer 19 zu wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen und § 2 Nummer 20 zum Verbot von Drainagen geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugleichen bzw. zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden im Ergebnis nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelte Entwurf sieht für das Mischgebiet eine geschlossene Bebauung mit bis zu acht Vollgeschossen vor. Um diesen Entwurf in seinen Grundzügen planerisch zu sichern und eine gestalterische und städtebauliche Gliederung der straßenbegleitenden Bebauung zu schaffen, werden einzelne Baukörper mit wechselnden Geschossigkeiten festgesetzt. Weitere Geschosse werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5).

*„In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.“*

In dem am südlichen Sportplatzring, an der Ecke zur Planstraße 2 festgesetzten Mischgebiet wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um einen höhengleichen Anschluss an die westlich angrenzende Bestandsbebauung zu gewährleisten.

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer kompakten, straßenbegleitenden Bebauung, welche zum einen den Straßenraum des Sportplatzrings neu einfasst und zum anderen die nördlich angrenzenden neuen Wohnquartiere visuell und räumlich gegenüber dem Sportplatzring abgrenzt.

Zwischen Dörpkamp und südlichem Sportplatzring soll der Blockrand geschlossen werden, um einen ruhigen Blockinnenhof auszubilden. Für den Teil des Mischgebiets westlich der Planstraße 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen der HBauO. Eine grenzständige Bebauung des Flurstücks 2194 an das Flurstück 4754 ist erst zulässig, sofern das Flurstück 4754 ebenfalls grenzständig bebaut ist. Derzeit hält das Bestandsgebäude Dörpkamp Nr. 7 einen Abstand zu der Grenze zum Flurstück 2194 ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen festgesetzt, um die Qualitäten der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Entwurfslösung zu sichern. Im ergänzenden Verfahren werden die baukörperähnlichen Festsetzungen dem Ergebnis eines zwischenzeitlich durchgeführten hochbaulichen Wettbewerbs entsprechend geringfügig angepasst.

Es wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Balkone im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig sind. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Erker und die Herstellung von passivem Schallschutz ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Auskragungen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten, vgl. § 2 Nummer 6 b) bis c):

*b) „In den Mischgebieten sind Balkone im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Erker und die Herstellung von passivem Schallschutz ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Auskragungen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.“*

*c) In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.“*

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone, Erker und Terrassen eröffnet werden. Balkone im Bereich von Straßenverkehrsflächen sind unzulässig, um mögliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Erker und Bauteile zum technischen Schallschutz können auch im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von 3,5 m über der Verkehrsfläche gewährleistet wird.

Aufgrund der nahezu flächigen Überbauung im Mischgebiet ist es erforderlich, dass private Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet werden. Um dieses Ziel umsetzen zu können, ist es erforderlich, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1:

*„In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA1", "WA3", "WA4" und im Mischgebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.“*

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau in den zentralen und nördlichen Bereichen des Plangebiets. Die überwiegenden Teile des Plangebiets werden daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht sind die Teilgebiete WA1 und WA2 sowie WA3 und WA4 jeweils als zusammenhängende Bereiche zu betrachten. Die Aufteilung in verschiedene Teilgebiete erfolgt, um teilgebietsbezogene Regelungen zu den zulässigen Nutzungen und dem jeweils zulässigen Maß der baulichen Nutzung treffen zu können (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld am Basselweg, nördlichen Sportplatzring und Stellingner Steindamm Rechnung getragen und gewährleistet, dass sich die zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Zudem wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung in diesem Bereich des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem diese z. B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Auch Läden und Dienstleistungsnutzungen in Teilen der Erdgeschosses sind hier, besonders in Richtung des zentralen Platzes, gewünscht.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe für unzulässig erklärt. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Weiterhin könnten aufgrund der geringen Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete neben einer Tankstelle oder einem Gartenbaubetrieb kaum weitere Nutzungen vorgesehen werden. Vgl. § 2 Nummer 3:

*„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“*

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Die festzusetzenden Grund- und Geschossflächen sowie Geschossigkeiten wurden aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, das aus dem städtebaulichen Wettbewerb weiterentwickelt wurde, abgeleitet.

#### 5.2.2.1 Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird in diesen Teilgebieten die in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze von 0,4 ausgeschöpft.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit liegt in diesen Teilgebieten die festzusetzende GRZ oberhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze von 0,4.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **Städtebauliche Begründung**

Städtebauliche Gründe dafür, in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA3 und WA4 eine Überschreitung der Grundflächenzahl der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze von 0,4 bis zu einem Maß von 0,5 zuzulassen, liegen wie folgt vor:

- Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich gut erschlossener Lage zur Deckung des dringlichen Wohnraumsbedarfs. Am Rande des Plangebiets (Stegemannplatz) ist die neue Schnellbahnhaltestelle der Line U5 geplant, welche die bereits heute gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets noch erheblich verbessern wird.



- Die Planung setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.
- Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zur Steigerung der Wohnqualität möglichst allen Wohnungen einen Freisitz in Form einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse zu ermöglichen. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, die Grundstücke zu einem höheren Grad zu überbauen.
- Die erhöhte GRZ ergibt sich auch aus dem städtebaulichen Ziel, unmittelbar angrenzend an die beiden Baugebiete eine öffentliche Grünfläche am Sportplatzring neu zu schaffen. Hierdurch reduziert sich das Bauland als Bezugsgrundlage für die GRZ.
- Die erhöhte GRZ ergibt sich auch aus dem planerischen Ziel, die Nebenflächen des Sportplatzrings und des Basselwegs neu zu gliedern und dabei den dortigen, ortsbildprägenden Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Hierfür wird es erforderlich, eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zu Lasten des Baulandes festzusetzen. Hierdurch reduziert sich das Bauland als Bezugsgrundlage für die GRZ.

Bei Einbeziehung der Grünfläche in das Bauland, etwa als nicht überbaubare Außenflächen des Allgemeinen Wohngebiets, könnte bei Umsetzung des gewünschten Städtebaus eine geringere GRZ festgesetzt werden, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO könnte eingehalten werden. Allerdings soll die Grünfläche als öffentliche Parkanlage gestaltet und genutzt werden und daher im Eigentum der FHH bleiben. Die Ausweisung als Teil des allgemeinen Wohngebiets scheidet daher aus.

Bei einem Verzicht auf eine Straßenverbreiterung könnte bei Umsetzung des gewünschten Städtebaus eine geringere GRZ festgesetzt werden, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO könnte eingehalten werden. Ein Verzicht auf die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche würde aber entweder die Aufgabe des wertvollen Straßenbaumbestandes oder den Verzicht auf einen bedarfsgerechten Ausbau der Straßennebenflächen (Parkstände, Gehweg) voraussetzen. Sowohl der Erhalt des Straßenbaumbestandes als auch die Umsetzung eines bedarfsgerechten Straßenausbaus stellen jedoch wesentliche Planungsziele dar, sodass auf die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zulasten des Baulandes nicht verzichtet werden kann.

### **Prüfung von möglichen Auswirkungen, die aufgrund der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO entstehen können**

#### **Umfang der Überschreitungen der GRZ**

§ 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt für allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze für die GRZ von 0,4. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Überschreitung dieses Maßes um 0,1 in den Teilgebieten WA3 und WA4.

#### **Wesentliche städtebauliche Auswirkung der Überschreitung**

Die Grundstücke können zu einem höheren Grad versiegelt werden. Bezogen auf das Bauland im Teilgebiet WA3 können vorliegend zusätzliche 798 m<sup>2</sup> überbaute Fläche und im Teilgebiet WA4 können zusätzliche 927 m<sup>2</sup> überbaute Fläche entstehen, als dies bei Einhaltung der Obergrenze zulässig wäre.

#### **Keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die hohe Versiegelung der Flächen in Kombination mit der ebenfalls erhöhten Geschosslächenzahl bedingen einen hohen Nutzungsdruck auf die Freiflächen.

Die Freiflächen in den Innenhöfen und Vorgärten sind für die Bedürfnisse der Bewohner jedoch ausreichend groß dimensioniert. Bei einer zulässigen Geschossläche im WA3 von 14.500 m<sup>2</sup> und im WA4 von 16.000 m<sup>2</sup> kann überschlägig mit einer Anzahl von 145 bzw. 160 zu realisierenden Wohnungen ausgegangen werden. Nach den Bestimmungen des § 10 HBauO müssen

je Wohneinheit 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche nachgewiesen werden, d.h. ca. 1.450 m<sup>2</sup> im WA3 und 1.600 m<sup>2</sup> im WA4.

In den Innenhofbereichen der Wohnanlagen werden für die Bewohner begrünte, lärmgeschützte und von Kfz-Verkehren freie Außenanlagen errichtet. Insgesamt stehen ca. 2.700 m<sup>2</sup> (WA3) und ca. 2.900 m<sup>2</sup> (WA4) Freiflächen in den Innenhöfen zur Verfügung.

Damit kann nach überschlägiger Prüfung der Bedarf an Flächen für das Kinderspiel innerhalb der Baugebiete sicher abgebildet werden. Der genaue Nachweis ist im Planvollzug anhand der tatsächlichen Bedarfe zu führen.

Durch die beiden geplanten öffentlichen Stadtplätze („Stellinger Markt“ (1.300 m<sup>2</sup>), „Stegemannplatz“ 780 m<sup>2</sup>) werden wohnungsnah Freiräume zur Freizeitgestaltung und Naherholung geschaffen. Durch die Schaffung zweier Parkanlagen (Festsetzung einer neuen, ca. 4.200 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Parkanlage nördlich des Sportplatzrings, Entfernung: 20 m zum Teilgebiet WA3 sowie Festsetzung einer neuen, ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Parkanlage südlich des Sportplatzrings, Entfernung: 20 m zum Teilgebiet WA3 bzw. unmittelbar angrenzend an das Teilgebiet WA4) werden zusätzliche Möglichkeiten für Kinderspiel und Erholung geschaffen.

In Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich durch die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Grundflächenzahl im Ergebnis keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **Prüfung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, bezieht sich grundsätzlich auf alle Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Vorliegend können die **Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima** durch die zusätzliche Versiegelung (Hauptbaukörper) betroffen sein.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** entstehen unmittelbar durch die erhöhte Inanspruchnahme des Bodens durch Versiegelung.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** können potenziell entstehen, da durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung die Grundwasserneubildung vermindert wird.

Die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sind durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima** können potenziell entstehen, da durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung die derzeitige Wirksamkeit des Plangebiets als Kaltluft- und Frischluftentstehungsraum geringfügig weiter vermindert wird und sich lokale Erwärmungseffekte der Luft insbesondere durch die Flächenversiegelung verstärken.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Maßnahmen, aufgrund derer diese potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Angrenzend an das Teilgebiet WA3 (nördlicher Sportplatzring) sowie angrenzend an das Teilgebiet WA4 (Basselweg) ist der Erhalt großer Teile des Baumbestandes geeignet, Aufwärmungseffekten entgegenzuwirken und nachteilige Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Luft und Klima sowie Tiere und Pflanzen** auszugleichen.

Durch die Schaffung zweier Parkanlagen (Festsetzung einer neuen öffentlichen Parkanlage nördlich des Sportplatzrings mit ca. 4.200 m<sup>2</sup> Größe, Entfernung: 20 m zum Teilgebiet WA3 sowie Festsetzung einer neuen öffentlichen Parkanlage südlich des Sportplatzrings mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Größe, Entfernung: 20 m zum Teilgebiet WA3 bzw. unmittelbar angrenzend an das Teilgebiet WA4) auf heute teilversiegelten Flächen werden Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tiere und Pflanzen** ausgeglichen.

Eine ausreichende Durchlüftung in den Teilgebieten WA3 und WA4 ist dadurch gegeben, dass die Bebauung in mehrere kleinere Baufelder segmentiert wird (Kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung). Wärmeinseln werden vermieden, die **Schutzgüter Luft und Klima** werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

Durch die beiden geplanten öffentlichen Stadtplätze („Stellinger Markt“ (1.300 m<sup>2</sup>), „Stegemannplatz“ 780 m<sup>2</sup>) unmittelbar angrenzend an die Teilgebiete WA3 und WA4 werden wohnungs- und arbeitsstättennahe Freiräume zur Freizeitgestaltung und Naherholung geschaffen.

Darüber hinaus sind die in der Verordnung getroffenen Festsetzungen (§ 2 Nummer 8 zur Dachbegrünung, § 2 Nummer 9 zur Substratüberdeckung von Tiefgaragen, § 2 Nummer 18 zu Gehölzanzpflanzungen, § 2 Nummer 19 zu wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen und § 2 Nummer 20 zum Verbot von Drainagen geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugleichen bzw. zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden im Ergebnis nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

### **Unterbauung durch Tiefgaragen**

Es ist das städtebauliche Ziel, die wohnungsbezogenen Freiräume vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Es ist daher vorgesehen, die Wohnanlagen mit Tiefgaragen zu unterbauen und die Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Stellplätze sind in den Baugebieten WA1, WA3 und WA4 nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1). So können die Innenhöfe der Wohnanlagen vollständig dem Aufenthalt im Freien, der Erholung und dem Kinderspiel dienen. Zur Errichtung von für die zu erwartenden Bedarfe ausreichend großen Tiefgaragen ist es erforderlich, das Grundstück auch außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu unterbauen. Durch die Unterbauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Insgesamt beschränkt sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche im allgemeinen Wohngebiet zusammen auf ein Maß von ca. 80 bis 90 Prozent. Es wird daher gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bestimmung getroffen, wonach die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO) für Tiefgaragen im Teilgebiet WA4 bis zu einer GRZ von 0,8 ausgeschöpft und im Teilgebiet WA3 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf (vgl. § 2 Nummer 4):

*„In den allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA1" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA2“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA3" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA4" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den Mischgebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.“*

Durch die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit wird ein Mindestanteil von 10 % bzw. 20 % unversiegelten Bodens erhalten.

#### 5.2.2.2 Geschossfläche

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und die Anzahl der zulässigen Geschosse ausreichend geregelt ist.

Die im WA1 zulässige Geschossfläche beträgt ohne Kellergeschosse und Tiefgaragen sowie ohne die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen 6.200 m<sup>2</sup>, im WA2 15.100 m<sup>2</sup>, im WA3 14.500 m<sup>2</sup> und im WA4 16.000 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Geschossfläche bezieht sich auf die Geschosse, die bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse gelten. Darüber hinaus kann zusätzliche Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen entstehen, jedoch nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen und Geschossigkeiten.

Damit ergeben die Geschossflächen der geplanten Wohngebäude in den Baugebieten WA1 und WA2 rechnerisch eine GFZ von unter 1,2, in den Baugebieten WA3 und WA4 ergibt sich rechnerisch eine GFZ von ca. 1,8 (WA3) bzw. ca. 1,7 (WA4).

Die Geschossflächenzahl schöpft damit in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze von 1,2 aus, in den Baugebieten WA3 und WA4 wird die Obergrenze überschritten.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **Städtebauliche Begründung**

Städtebauliche Gründe dafür, für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA3 und WA4 eine Überschreitung der Geschossflächenzahl der für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze von 1,2 (in den Vollgeschossen) bis zu einem Maß von 1,8 (in allen Geschossen) zuzulassen, liegen wie folgt vor:

- Es ist städtebaulich geboten, die im Siedlungszusammenhang und in unmittelbarer Nachbarschaft des Zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Stellingen gelegene Fläche zur Förderung der „Stadt der kurzen Wege“, angemessen baulich auszunutzen. Die geplante Wohnbebauung kann aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung des Stadtteilzentrums beitragen.
- Die Planung setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.
- Die geplante Wohnbebauung vermittelt mit ihrer differenzierten Höhenentwicklung zwischen dem höhergeschossigen, zu entwickelnden straßenbegleitenden Baugebiet am südlichen Sportplatzring als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Sportplatzring gemäß bezirklichem Nahversorgungskonzept. Durch die Abstufung der Geschossigkeiten zur nördlich und östlich gelegenen, überwiegend zweigeschossigen Bestandsbebauung wird zwischen den unterschiedlichen Mikrolagen am belebten, urbanen südlichen Sportplatzring und dem eher ruhigen Wohnumfeld im nördlichen und östlichen Umfeld städtebaulich vermittelt. Insgesamt entsteht eine dem Standort und dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Bebauung.
- Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.

### **Umfang der Überschreitungen der GFZ**

§ 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt für allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze für die GFZ von 1,2. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen aus städtebaulichen Gründen (vgl. Kap. 5.2 der Begründung) eine Überschreitung dieses Maßes um 0,6 im Teilgebiet WA3 bzw. 0,5 im Teilgebiet WA4.

### **Wesentliche städtebauliche Auswirkung der Überschreitung**

Bezogen auf das Bauland im Teilgebiet WA3 können bei einer GFZ von 1,8 zusätzliche 4.924 m<sup>2</sup> Geschossfläche (in Vollgeschossen) und im Teilgebiet WA4 bei einer GFZ von 1,7 zusätzliche 4.882 m<sup>2</sup> (in Vollgeschossen) mehr entstehen, als dies bei Einhaltung der Obergrenze zulässig wäre.

Die festgesetzten Geschossigkeiten ermöglichen im Teilgebiet WA3 und im Teilgebiet WA4 eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung.

Bei Einhaltung der Obergrenzen für die GRZ von 0,4 und für die GFZ von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO würde die Bebauung geringfügig niedriger ausfallen und sich drei- bis viergeschossig darstellen.

Das durch den Bebauungsplan im Vergleich zu § 17 Abs. 1 BauNVO erhöhte Maß der zulässigen Geschossfläche führt dazu, dass zusätzlicher Wohnraum im Plangebiet entstehen kann. Hieraus entstehen zusätzliche Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner in Hinblick auf wohnungsbezogene Freiräume, die wohnungsnaher Versorgung und Wohnfolgeeinrichtungen. Potenziell könnte der zusätzliche Wohnraum zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Die erhöhte städtebauliche Dichte ist unter anderem durch die Anzahl der zulässigen Geschosse bedingt, die an diesem verkehrlich sehr gut angebundenen Standort ermöglicht werden sollen. Eine höhergeschossige Bebauung kann potenziell zu einer Verringerung der Besonnung oder der Durchlüftung führen und hierdurch Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit sich bringen.

### **Keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO beeinträchtigt, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten muss dabei die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten werden.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Reduzierung der Freiflächen wurde bereits mit Bezug auf die Überschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Erhöhung der Geschossfläche verneint.

Statt einer straßenbegleitenden, vollständig geschlossenen Blockrandbebauung sieht der städtebauliche Entwurf für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets WA3 und WA4 eine straßenbegleitende, aber in Einzelgebäude aufgelöste Bebauung vor, bei der zwischen den Gebäuden 4 m und 11 m breite Lücken im Blockrand verbleiben. Diese Unterbrechungen der Blockrandbebauung tragen zur Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen in den beiden Baugebieten positiv bei. Bei einer durchgängig geschlossenen bzw. umlaufenden, straßenparallelen Blockrandbebauung würde sich voraussichtlich eine geringere Belichtung, Besonnung und Belüftung einstellen. Die sich aus der baukörperähnlichen Festsetzung der Baufelder ergebenden abweichenden Abstandsflächen im Bereich der Lücken im Blockrand sind daher nicht von negativem Einfluss auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung. Im Gegenteil ist es vorteilhaft, dass sich die Bebauung an diesen Stellen nach Außen öffnet, was bei einer geschlossenen Blockrandbebauung, die gar keine Abstandsflächen auslösen würde, nicht der Fall wäre.

Die Hofbereiche sind ausreichend groß dimensioniert (Mindestabstand zwischen gegenüberliegenden Gebäuden 18 m), sodass hier für alle Geschosse eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ergibt.

Eine Untersuchung der zu erwartenden Besonnungssituation mit Computersimulationen hat ergeben, dass an dem üblicherweise untersuchten Beurteilungstichtag 21. März / 21. November (Tag- und Nachtgleiche) in allen Bereichen der Teilgebiete WA3 und WA4 die West-, Süd- und Ostfassaden der Wohngebäude eine gute Besonnung von mindestens 2 Stunden erhalten. Auf den nach Süden ausgerichteten Fassaden werden sehr gute Werte von 4 und mehr Stunden Besonnung erreicht. In den rückwärtigen Hofbereichen sind etwas geringere Werte erkennbar, die 2 bis 3 Stunden Besonnung zeigen. Geringere Besonnungszeiten unter 2 Stunden werden in diesen Baufeldern nur auf den Schmalseiten der Gebäude in den Durchgangsbereichen erreicht. Hier ist aber anzunehmen, dass es aufgrund der geringen Flächenzuschnitte keine ausschließlich in diese Richtung orientierte Wohneinheiten geben wird, sondern alle hier vorgesehenen Wohneinheiten über mindestens eine weitere Fassadenseite eine direkte Besonnung und damit kumuliert sehr gute Besonnungszeiten erhalten werden.

Gesunde Wohnverhältnisse können aber auch bei einer geringeren Besonnungsdauer gegeben sein, etwa, wenn Umstände oder Maßnahmen die verminderte Besonnung auszugleichen vermögen. Dies können etwa, wie vorliegend, besonders hochwertig gestaltete, von Kfz-Verkehren oder Verkehrslärm unberührte Innenhofbereiche sein oder der Umstand, dass das

Baugebiet in der unmittelbaren Nähe zu zwei, insgesamt ca. 6.600 m<sup>2</sup> großen, neugestalteten Parkanlagen gelegen ist.

An der gegenüber liegenden Nachbarbebauung am westlichen Sportplatzring (Nr. 53 bis 579, am nördlichen Sportplatzring (Nr. 80 bis 85) und am Basselweg (Nr. 77 bis 89) wird eine mindestens zweistündige Besonnung eingehalten.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte drei- bis fünfgeschossige, zu den umgebenden Straßen weitgehend geschlossene Bebauung führt zu einer Abschirmung der Wohnanlage vor Verkehrslärmimmissionen und schützt die Innenhofbereiche mit den dortigen wohnungsbezogenen Freiräumen effektive vor Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Indem die Stellplätze der Wohnanlage ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, wird die Wohnruhe im Innenhofbereich gefördert. In den Innenhofbereichen werden Lärmwerte erreicht, die unterhalb der in der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete genannten Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/ nachts liegen, Festsetzungen zum Schallschutz werden hier nicht erforderlich. Für die lärmexponierten Wohnungen werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz über die Verordnung zum Bebauungsplan gesichert.

Die zusätzlich ermöglichte Geschossfläche führt zu Mehrverkehren, die sich laut Gutachten nur unwesentlich auf die Schallemissionen des Straßenverkehrslärms auswirken. Die angrenzenden Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, um die durch die erhöhte Geschossflächenzahl entstehenden Verkehre abzuwickeln.

Sonstige Auswirkungen, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse Beeinträchtigungen könnten, ergeben sich durch die ermöglichte höhere städtebauliche Dichte nicht.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Ergebnis nicht beeinträchtigt.

### **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

Vorliegend können die **Schutzgüter Luft und Klima** durch die zusätzliche Geschossfläche betroffen sein.

Geringfügige nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima** könnten potenziell entstehen, weil eine straßenbegleitende Bebauung in der Regel zu einer schlechteren Durchlüftung und in der Folge zu erhöhter Wärmeentwicklung führen könnte.

Weitere nachteilige Auswirkungen können potenziell entstehen, da durch die zusätzlich ermöglichte Geschossfläche zusätzliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, entstehen können, die verkehrserzeugend wirken. 4.924 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossfläche ermöglichen ca. 49 zusätzliche Wohneinheiten im Teilgebiet WA3, die etwa 91 Kfz-Fahrten am Tag erzeugen können. 4.882 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossfläche ermöglichen ca. 49 zusätzliche Wohneinheiten im Teilgebiet WA4, die etwa 91 Kfz-Fahrten am Tag erzeugen können. Der im Luftschadstoffgutachten prognostizierte Planfall schließt diese Fahrten bereits ein. Da im Ergebnis der zum Bebauungsplanverfahren erstellten Luftschadstoffuntersuchung die Grenzwerte der 39. BImSchV im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität und die Schutzgüter Luft und Klima auch durch die zusätzlichen Fahrten nicht zu erwarten.

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die ermöglichte höhere Geschossfläche nicht.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Maßnahmen, aufgrund derer die beschriebenen potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Angrenzend an das Teilgebiet WA3 (nördlicher Sportplatzring) sowie angrenzend an das Teilgebiet WA4 (Basselweg) ist der Erhalt großer Teile des Baumbestandes geeignet, Aufwärmungseffekten entgegenzuwirken und Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Luft und Klima** auszugleichen.

Durch die Schaffung zweier Parkanlagen (Festsetzung einer neuen öffentlichen Parkanlage nördlich des Sportplatzrings, Entfernung: 20 m zum Teilgebiet WA3 sowie Festsetzung einer neuen öffentlichen Parkanlage südlich des Sportplatzrings, Entfernung: 20 m zum Teilgebiet

WA3 bzw. unmittelbar angrenzend an das Teilgebiet WA4) auf heute teilversiegelten Flächen werden die lufthygienischen Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung ausgeglichen, da die dort vorgesehenen Baumpflanzungen eine Filterfunktion gegenüber Staub und Luftschadstoffen entwickeln und Aufwärmungseffekten entgegenwirken. Durch die Entsigelung der heute teilversiegelten Flächen entstehen zudem positive Effekte auf das Lokalklima, da Aufwärmungseffekte verringert werden. Auswirkungen auf die **Schutzgüter Luft und Klima** werden ausgeglichen.

Eine ausreichende Durchlüftung in den Teilgebieten WA3 und WA4 ist dadurch gegeben, dass die Bebauung in mehrere kleinere Baufelder segmentiert wird (Kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung). Wärmeinseln werden vermieden, die **Schutzgüter Luft und Klima** werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

Durch die beiden geplanten öffentlichen Stadtplätze („Stellinger Markt“ (1.300 m<sup>2</sup>), „Stegemannplatz“ 780 m<sup>2</sup>) unmittelbar angrenzend an die Teilgebiete WA3 und WA4 werden wohnungs- und arbeitsstättennahe Freiräume zur Freizeitgestaltung und Naherholung geschaffen.

Darüber hinaus sind die in der Verordnung getroffenen Festsetzungen (§ 2 Nummer 8 zur Dachbegrünung, § 2 Nummer 9 zur Substratüberdeckung von Tiefgaragen, § 2 Nummer 18 zu Gehölzanzpflanzungen, § 2 Nummer 19 zu wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen und § 2 Nummer 20 zum Verbot von Drainagen geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugleichen bzw. zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden im Ergebnis nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

#### 5.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten werden entsprechend des städtebaulichen Funktionsplans für jedes Gebäude drei- bis fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Gebäudehöhen fügen sich in die städtebauliche Umgebung ein, die durch eine zwei- bis viergeschossige Bebauung geprägt ist. Dadurch soll zum einen die städtebauliche Maßstäblichkeit gewahrt werden und zum anderen der Entwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb umgesetzt werden, der eine kompakte, dichte Bebauung mit wechselnden Geschossigkeiten vorsieht.

Die Geschossigkeiten sind in Hinblick auf eine gute Belichtung und Besonnung aufeinander abgestimmt worden, weitere Geschosse sollen aus städtebaulichen Gründen nicht entstehen. Oberhalb der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden daher weitere Geschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5):

*„In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.“*

#### 5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Bauungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperähnlich festgesetzt, um die Qualitäten der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Entwurfslösung zu sichern und gleichzeitig geringfügige Spielräume für eine spätere konstruktive Detaillierung der hochbaulichen Planung zu lassen. Im ergänzenden Verfahren werden die baukörperähnlichen Festsetzungen dem Ergebnis eines zwischenzeitlich durchgeführten hochbaulichen Wettbewerbs entsprechend geringfügig angepasst.

Im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets sieht das städtebauliche Konzept eine zeilenartige Anordnung der Baukörper vor.

Der südliche Teil des allgemeinen Wohngebiets ist durch vier Baublöcke geprägt, in denen sich die Gebäude um begrünte Innenhöfe gruppieren.

Um die städtebaulich gewünschte bauliche Struktur der Zeilenbebauung im Norden und der offenen Blockstrukturen im Süden zu sichern, werden baukörperähnliche Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Die hier ausgewiesenen überbaubaren Flächen

stellen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Höchstmaß der Vollgeschosse baukörperähnliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) dar. Aus städtebaulichen Gründen (aufgelockerte Blockrandstrukturen und kompakte Anordnung der Zeilenbebauung) ist es erforderlich, dass die nach § 6 HBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen in einigen Bereichen unterschritten werden. Unterschreitungen können im Wesentlichen durch die Überlagerung der Abstandsflächen von einander gegenüberliegenden Giebelwänden der Bebauung entstehen. Ein Abstand von mindestens 5 m zwischen den Gebäuden wird eingehalten. Da davon auszugehen ist, dass die betroffenen Fassaden mit nur wenigen Fenstern errichtet werden, sind Beeinträchtigungen der Belichtung nicht zu erwarten. Der Brandschutz kann ebenfalls sichergestellt werden.

Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m und eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig ist. Die Überschreitungen dürfen dabei insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen, vgl. § 2 Nummer 6 a) und c):

*a) „In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen.*

*(...)*

*c) In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.“*

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone und Terrassen eröffnet werden.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines qualitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten nur in Tiefgaragen und auf gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Zur Anlage von Tiefgaragen ist eine Unterbauung auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich, vgl. § 2 Nummer 7:

*„In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA1", "WA3", "WA4" und in den Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA2" sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.“*

Planungsziel ist die Schaffung eines ruhigen und kinderfreundlichen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eines freundlichen und ansprechend gestalteten Wohnumfelds unter Einbindung in das natürliche Gelände. Daher sollen die Freiflächen von Stellplätzen freigehalten werden.

Die Festsetzung von gekennzeichneten Flächen für Stellplätze grenzt die Unterbauung und die oberirdischen Stellflächen zum Schutz der landschaftsbildprägenden Bestandsbäume und vor allem auch deren Wurzelbereich ein.

Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass die jeweils festgesetzte GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend überschritten werden darf. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung von wirtschaftlichen und flächeneffizienten Tiefgaragen, um ein ruhiges, vom ruhenden Verkehr frei gehaltenes Wohnquartier zu schaffen (vgl. § 2 Nummer 4):

*„In den allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA1" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA2“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA3" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung*



*"WA4" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den Mischgebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden."*

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA2" nördlich des nördlichen Sportplatzrings ist der Erhalt der stadtbildprägenden Bäume in diesem Bereich ein wichtiges Planungsziel. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen wird mit Rücksichtnahme auf den Baumbestand daher auf solche Flächen begrenzt, in denen keine Beeinträchtigungen erhaltenswürdiger Bäume zu erwarten sind. Die Parkanlagen bleiben ebenfalls frei von einer Unterbauung, so dass Flächen für eine durch das Entwässerungskonzept geplante Versickerung des Oberflächenwassers und für eine natürliche Bodenfunktion freigehalten werden.

## **5.3 Verkehrsflächen**

### **5.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über den Dörpkamp, den Sportplatzring, den Basselweg und den Stellinger Steindamm erschlossen. Der westliche und nördliche Sportplatzring sind derzeit als Einbahnstraße (Einrichtungsverkehr) ausgebildet. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung geregelt.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Jahr 2015 im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass die vorgesehenen Entwicklungen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um insgesamt rd. 4.120 Kfz-Fahrten (Quell- und Zielfahrten) pro Tag führen können. Hierbei sind ca. 310 Kfz-Fahrten der Fläche des Baugebiets WA1 sowie ca. 3.810 Kfz-Fahrten den Flächen der Baugebiete WA2, WA3, WA4, MI4 und MI5 zuzuordnen.

Im Juli 2020 wurden die Annahmen zur Verkehrsprognose nochmals gutachterlich überprüft. Der Verkehrsuntersuchung von 2015 lagen Erhebungszahlen vom benachbarten Knotenpunkt Sportplatzring/Basselweg/ Koppelstraße aus dem Jahr 2012 zu Grunde. Zur Überprüfung, ob diese Werte noch aktuell sind, wurden die aktuellen Messungen der Dauerzählstelle am Sportplatzring vergleichend herangezogen. Die Verkehrsmengen bewegen sich seit Jahren auf ähnlichem Niveau sind. In der Verkehrsuntersuchung von 2015 wurde für diesen Querschnitt (gemäß der benannten Zählung aus 2012) von etwa 52.000 Kfz/24h ausgegangen. In den Jahren 2017 und 2018 wurden DTVw von 47.000 Kfz an der Dauerzählstelle gezählt. Die im Gutachten aus 2015 angenommenen DTVw Werte liegen im Vergleich zu den tatsächlichen Werten also höher und somit weiterhin auf der sicheren Seite.

In der Verkehrsuntersuchung von 2015 wurde von einem zu erwartenden Neuverkehr von 3.810 Kfz-Fahrten für Baugebiete WA2, WA3, WA4, MI4 und MI5 ausgegangen. Bei den Bewohnern wurde dabei ein MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr) von 40% am Wegeaufkommen angesetzt. Entsprechend aktueller Erkenntnisse zur Verkehrsmittelwahl im Bezirk Eimsbüttel (z.B. „Mobilität in Deutschland“ 2017) kann mittlerweile von einem reduzierten MIV-Anteil von 30% ausgegangen werden. Dementsprechend ergibt sich eine rechnerische Reduzierung von mindestens 330 Kfz-Fahrten/24h bzw. ein Neuverkehrsaufkommen von 3.480 Kfz-Fahrten/24h für die Baugebiete WA2, WA3, WA4, MI4 und MI5. Demgegenüber ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Neuverkehre aus den neu hinzukommenden Nutzungen der Teilgebiete des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI1 bis MI3 nicht Teil der Verkehrsuntersuchung von 2015 waren. Entsprechend der aktuellen Nutzungsannahmen sind für diesen Teilbereich rund zusätzliche 360 Kfz-Fahrten/24h zu erwarten.

Es wird also deutlich, dass zwar rd. 360 Fahrten/24h aus den Bereichen MI1-3 in der Verkehrsuntersuchung von 2015 nicht berücksichtigt wurden, demgegenüber jedoch für die Baugebiete WA2, WA3, WA4, MI4 und MI5 nach heutigen Erkenntnissen (angepasster MIV-Anteil) rd. 330 Fahrten/24h weniger zu erwarten sind. Grundsätzlich können die Prognosewerte aus der Verkehrsuntersuchung von 2015 also weiterhin als Grundlage für die Bewertung herangezogen werden, da die oben beschriebene Differenz von rd. 30 Kfz-Fahrten/24h aus verkehrsplanerischer Sicht als vernachlässigbar bewertet werden kann und keine Neuberechnung rechtfertigen.

Die Leistungsfähigkeit des betrachteten Knotenpunktes würde nach heutigen Standards gemäß HBS 2015 erfolgen (in der Verkehrsuntersuchung von 2015 gemäß HBS 2009). Hierbei handelt es sich lediglich um eine Veränderung des Rechenverfahrens, nicht des realen Zustands. Die Ergebnisse fallen damit geringfügig schlechter aus; im Grundsatz haben die Aussagen aus der Verkehrsuntersuchung von 2015 zu den erforderlichen Maßnahmen jedoch weiterhin Bestand. Das vorhandene Straßennetz kann die Verkehre abwickeln, es sind aber für eine leistungsgerechte Erschließung des Gebiets einzelne Straßenumbaumaßnahmen notwendig. So ist im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist vorgesehen, die vorhandene Einbahnstraßenregelung im nördlichen Sportplatzring aufzuheben und bis zur Einmündung Dörpkamp für den Zweirichtungsverkehr freizugeben. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Baufelder gewährleistet und „Umwegfahrten“ können vermieden werden. Eine entsprechende Fahrbahnbreite für eine Öffnung ist bereits im Bestand gegeben. Zur Vermeidung von Schleichverkehren in Richtung Autobahn soll die Einbahnstraßenregelung im Dörpkamp beibehalten werden. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses soll zudem der vorhandene Rechtsabbiegestreifen am südlichen Sportplatzring auf die Kieler Straße in Richtung Bundesautobahn BAB A7 um ca. 100 m in Richtung Basselweg verlängert werden. Für diese Maßnahmen wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche am südlichen Sportplatzring um bis zu 7 m in das Plangebiet hinein erweitert. Das am südlichen Sportplatzring gelegene Mischgebiet wird für den motorisierten Individualverkehr rückwärtig über die Borchertstraße und die Planstraße 2 erschlossen.

Aus verkehrlichen Gründen sind Überfahrten vom südlichen Sportplatzring aus ausgeschlossen, mit Ausnahme einer Lieferzufahrt zu dem geplanten Einzelhandelsbetrieb. Die Planstraße 2 erhält keinen Anschluss an den südlichen Sportplatzring.

Der westliche und nördliche Sportplatzring sowie der Basselweg werden um ca. 1-5 m (gemäß ALKIS) verbreitert, um hier jeweils normgerechte Gehwege herstellen und die vorhandenen Längsparkstände erhalten zu können. Dadurch vergrößert sich auch der Abstand zwischen den vorhandenen Straßenbäumen am Sportplatzring und Basselweg und der zukünftigen Bebauung auf mind. 8 m, was zum Schutz der Bäume beiträgt. Um die Verkehrsströme gleichmäßig zu verteilen und die Prognoseverkehre in einer ausreichenden Qualität abwickeln zu können, wird gutachterlich empfohlen, die ursprüngliche Zweistreifigkeit in der Knotenzufahrt Basselweg Nord wiederherzustellen und einen Rechtsabbiegestreifen sowie kombinierten Geradeaus-Links-Fahstreifen einzurichten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der westliche Sportplatzring zwischen Dörpkamp und südlichem Sportplatzring wird zu Lasten der Flurstücke 2194 und 1130 um ca. 10 m (gemäß ALKIS) erweitert und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Planstraße 2). Geplant ist die Anlage einer Straße zur Erschließung der westlich angrenzenden neuen Nutzungen und die Anordnung von Senkrechtparkständen.

Die Wohngebäude im zentralen Bereich des neuen Quartiers und die im Mischgebiet zu errichtenden Gebäude werden über eine neue öffentliche Straße (Borchertstraße (alt: Planstraße 1)) erschlossen. Der südliche Sportplatzring wird für die Erschließung des Mischgebiets nicht in Anspruch genommen. Die Anlieferung für die gewerblichen Nutzungen und den Einzelhandel im Mischgebiet sowie die Zufahrten zu der Tiefgarage erfolgen von der Borchertstraße aus. Die Anlieferung erfolgt auch über eine Zufahrt vom südlichen Sportplatzring.

Nach derzeitigem Planungsstand soll westlich des Anlieferbereichs und der Tiefgaragenabfahrt in der Borchertstraße ein verkehrsberuhigter Bereich bzw. ein mit weicher Separation ausgeführter Straßenquerschnitt ausgeführt werden. Östlich des Anlieferbereichs und der Tiefgaragenabfahrt in der Borchertstraße soll ein Querschnitt mit Trennprinzip und einer Fahrbahn für den Begegnungsfall ausgeführt werden.

Im Quartier sind zwei neue öffentliche Platzflächen vorgesehen: Ein größerer Platz ist im Kreuzungspunkt der Verlängerung Dörpkamp sowie in einer vom Basselweg kommenden internen neuen Erschließung geplant. Der Platz („Stellinger Markt“) dient als öffentliches Zentrum des Quartiers, kann multifunktional genutzt werden und eignet sich auch für Marktveranstaltungen, Nachbarschaftsaktionen oder Außengastronomie. Des Weiteren wird an der Ecke Basselweg/südlicher Sportplatzring ein öffentlicher Platz („Stegemannplatz“) geschaffen, der insbesondere in Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsnutzung eine urbane Eingangssituation in das Quartier schafft. Hier sind auch eine Stadtraststation und der Eingang zur neuen

Schnellbahnhaltestelle der U5 geplant. Die beiden öffentlichen Plätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Platzfläche“) im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.3.2 Ruhender Verkehr

In der Borchertstraße ist die Herstellung von 16 Pkw-Besucherparkständen möglich. In der Planstraße 2 können ca. 8 Parkplätze in Senkrechtaufstellung neu hergestellt werden. Um die Bäume an der Westseite der Planstraße erhalten zu können, wird hier auf die Anlage von Längsparkständen verzichtet.

Bei der Anordnung neuer Parkplätze entlang des westlichen und nördlichen Sportplatzrings und westlich des Basselwegs wird der Baumbestand berücksichtigt.

Insgesamt können nach der Neuordnung der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet voraussichtlich ca. 108 öffentliche Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum und ca. 128 Besucher-Fahrradstellplätze überwiegend im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden.

Für private Stellplätze sind mehrere Tiefgaragen vorgesehen.

### 5.3.2 Mobilitätsangebote

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Mobilitätskonzept, das zum Ziel hat, die Bewohner und Besucher des Plangebiets zur Nutzung nicht-motorisierter Verkehrsmittel zu motivieren und damit die Kfz-Fahrten zu minimieren.

Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich, insbesondere durch den ÖPNV hervorragend erschlossener Lage (bestehende Buslinien, zukünftige Schnellbahnhaltestelle der U5) und trägt damit dazu bei, die Kfz-Verkehre erheblich zu reduzieren, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Klima. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich reduziert die für die Versorgung der Bevölkerung erforderlichen Wege.

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen am Standort und vor dem Hintergrund des limitierten Angebots an privaten PKW-Stellplätzen und Parkständen im öffentlichen Raum gilt es, entsprechende konsequente, innovative Maßnahmen zu treffen, um einen durch das Gebiet erzeugten Parkdruck auf die umliegenden Quartiere zu vermeiden und Angebote im Zuge eines zukunftsorientierten Wohnungsbaus zu schaffen.

Es wird daher das Ziel verfolgt, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilität im Quartier zu etablieren. Wesentliche Grundlage bieten die gute ÖPNV-Anbindung die durch die geplante Schnellbahnlinie U5 mit einer Haltestelle unmittelbar südlich des Plangebiets noch verbessert werden wird sowie die konsequente Berücksichtigung der Belange des Rad- und Fußverkehrs bei der Erschließung des Quartiers. Über die infrastrukturellen Maßnahmen hinaus gilt es, ein Gesamtpaket aus vielfältigen und nutzerorientierten Mobilitätsangeboten und -dienstleistungen umzusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb von einem erfahrenen Gutachter ein projektspezifisches Mobilitätskonzept erarbeitet, dessen Umsetzung auch Teil der Grundstücksvermarktung durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen geworden ist.

Das Plangebiet ist durch direkten Anschluss an die städtische Veloroute 2 (Basselweg) sowie durch den unmittelbaren Anschluss an die geplante bezirkliche Fahrradroute „A“ sowie die Freizeitroute 10 gut an das bestehende Radroutenetz angebunden. Durch geeignete Angebote wie die konsequente Umsetzung hochwertiger Fahrradabstellanlagen sowohl im Außen- und Innenraum als auch in den Tiefgaragen, und die Berücksichtigung einer Mobilitätsstation mit Fahrradwerkstatt und weiteren radorientierten Angeboten kann und soll der Radverkehr im Gebiet attraktiv gestaltet und aktiv gefördert. Ergänzend ist eine Station des Hamburger Leihfahrradsystems StadtRad mit 12 Fahrrädern geplant.

Ergänzend zum Fuß- und Radverkehr sind auch die Integration von E-Ladeinfrastruktur sowie Kooperationen mit Carsharing-Betreibern und die damit verbundene flächenhafte Bereitstellung von Carsharing-Stellplätzen wichtige Bausteine für ein nachhaltiges Quartier.

## 5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bestehende öffentliche Durchwegung zwischen Stellingener Steindamm und nördlichem Sportplatzring wird für die Öffentlichkeit im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht für Fuß- und Radverkehr planungsrechtlich gesichert.

Zwischen der Borchertstraße und dem nördlichen Sportplatzring wird eine Wegefläche angelegt, die in erster Linie der privaten Erschließung der angrenzenden Wohnblöcke dient. Für eine öffentliche Durchwegung im Sinne einer quartiersübergreifenden Wegevernetzung wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets „WA2“ wird auf den Flurstücken 4887 und 4889 (alt: 3099 und 4259) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dass allein der Erschließung der Wohnbebauung auf dem Flurstück 4889 (alt: 4259) dient. Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist sowohl im Wohngebiet „WA2“ als auch zwischen den Baugebieten „WA3“ und „WA4“ nicht erforderlich, da im Wesentlichen die Erschließung der anliegenden Grundstücke und die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Stadtreinigung in ausreichender Dimensionierung gesichert werden soll.

Zur Erschließung der neuen Baugebiete mit Versorgungsleitungen werden an dieser Stelle auch Leitungsrechte für die Ver- und Entsorger eingeräumt. Zur Sicherung der geordneten Müllentsorgung der Baugebiete wird ein Fahrrecht für die Stadtreinigung festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 15 a) bis c):

a) *„Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zwischen Sportplatzring und Stellingener Steindamm umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg herzustellen und zu unterhalten.“*

b) *Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen Sportplatzring und Borchertstraße und auf den Flurstücken 4887 und 4889 der Gemarkung Stellingen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Fahrwege herzustellen und zu unterhalten, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Stadtreinigung, die Flächen zu befahren.“*

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

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

Ein weiteres Geh- und Fahrrecht wird auf dem Flurstück 2194 der Gemarkung Stellingen für die Feuerwehr zur Erschließung der Flurstücke 4754 und 4767 der Gemarkung Stellingen planungsrechtlich gesichert. Bei grenzständiger Bebauung ist eine Gebäudedurchfahrt mit einer lichten Höhe von mind. 3,5 m und einer Breite von 3,5 m für die Feuerwehr festgesetzt.

## 5.5 Gestalterische Festsetzungen

Für die Baugebiete wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Dächer der Gebäude als Flachdächer herzustellen sind (vgl. § 2 Nummer 8):

*„In den Baugebieten sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf maximal 40 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche.“*

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung einer einheitlichen Dachlandschaft und orientiert sich am Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Zudem dient die Festsetzung der Umsetzung einer flächenhaften Dachbegrünung (siehe Kapitel 5.9.2) im Plangebiet, die auch geeignet ist,

für eine Reduzierung des Abflussbeiwerts des Niederschlagswassers zu sorgen. Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von technischen Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung.

Das Plangebiet hat eine weitgehend ebene Topografie. Dieser Charakter des Orts- und Landschaftsbilds soll auch in der Gestaltung der Außenanlagen und Freiräume erhalten werden. Ein warftähnliches Herausragen von Tiefgaragen und deren Begrünungen würde den ruhigen Grundcharakter der ebenen Topografie erheblich stören.

Aus gestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass Tiefgaragen inklusive ihrer Überdeckung unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche ausgebildet werden müssen (vgl. § 2 Nummer 9):

*„Die Oberkante von Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.“*

Daneben wird ebenfalls aus gestalterischen, aber auch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind (vgl. Kapitel 5.1.3 und 5.2.3). Planungsziel ist die Schaffung eines ruhigen und kinderfreundlichen Quartiers mit einem qualitativen ausreichenden Grünanteil, hoher Aufenthaltsqualität sowie eines freundlichen und ansprechend gestalteten Wohnumfelds unter Einbindung in das natürliche Gelände. Daher sollen die Freiflächen von Stellplätzen freigehalten werden und die Tiefgaragen nicht als Gebäudekörper oder Geländeversprünge wahrnehmbar sein.

## **5.6 Technischer Umweltschutz**

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen bereits stark vorbelasteten Siedlungsbereich. Die das Plangebiet südlich begrenzende Straße Sportplatzring ist stark frequentiert und verursacht daher starke Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist daher die Prüfung und Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich.

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, bisher ungenutzte Standorte mit besonderen Lagequalitäten mit hoher Zentralität für den Wohnungsbau zu aktivieren. Solche potenziellen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sind häufig durch Immissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und damit auch eine Abwanderung von Bevölkerungsteilen in ländliche Gebiete zu vermeiden.

Die vorliegende Fläche weist eine hohe Lagegunst auf und ist daher für den Wohnungsbau besonders geeignet. Es besteht zudem ein städtebauliches Interesse daran, das Nahversorgungszentrum durch eine Erweiterung zu stärken und stadtteilbezogene Nutzungen zu konzentrieren.

Dies ist auch der Anlass für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets trotz Siedlungsbeschränkungsbereich 2 durch Fluglärm. Aus städtebaulichen Gründen ist im Bereich des WA1 und des WA2 die Beibehaltung der heutigen Schulnutzung (Zusammenlegung der Standorte der Stadtteilschule Stellingen am Standort Brehmweg) oder eine zukünftige industrielle oder gewerbliche Nutzung (Störung bestehender Wohngebiete) nicht sinnvoll oder gewollt. Eine Kerngebietsnutzung soll im Plangebiet am südlichen Sportplatzring umgesetzt werden, da sich dort der zentrale Versorgungsbereich Stellingen befindet. Zusätzliche Kerngebietsnutzungen auch im nördlichen Teil des Plangebiets, die im Siedlungsbeschränkungsbereich möglich wären, sollen nicht ausgewiesen werden, um mögliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

Insofern ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Teil des Plangebiets zur Weiterentwicklung der bestehenden, angrenzenden Wohngebiete die gewünschte

sinnvolle Planungsalternative. Dementsprechend hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau in ihrer Sitzung am 18.09.2013 zugestimmt, den Bebauungsplan auf dieser Grundlage einzuleiten.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Bebauungsplans wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, zu untersuchen, mit welchen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden können.

Durch die in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan getroffenen Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

#### 5.6.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau ist in Hamburg nicht eingeführt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt daher gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchV).

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau wesentlich zur Minderung des Lärmkonflikts im Plangebiet bei. Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen des hoch frequentierten südlichen Sportplatzrings soll im Süden des Plangebiets im Mischgebiet am südlichen Sportplatzring eine geschlossene Bebauung ausgebildet werden. Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich aufgrund der Abschirmwirkung dieser Bebauung im übrigen Plangebiet die Lärmsituation vergleichsweise günstig darstellen wird.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Straße südlicher Sportplatzring werden an den Südfassaden der Bebauung im geplanten Mischgebiet sehr hohe Lärmimmissionen prognostiziert. Die Beurteilungspegel bewegen sich hier zwischen 71 und 74 dB(A) am Tage sowie 64 und 67 dB(A) in der Nacht. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/ 60 dB(A) tags/ nachts wird überschritten. Für das Gebäude westlich der Planstraße 2 ergeben sich noch etwas höhere Beurteilungspegel bis zu 76/69 dB(A) tags/ nachts. Auch an den seitlichen Gebäudefassaden der geplanten Bebauung im Mischgebiet (Planstraße 2, Basselweg) ist - zumindest in der Nacht - noch mit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu rechnen. Für diese am stärksten vom Verkehrslärm betroffenen Bereiche des Mischgebiets wird daher folgende Festsetzung getroffen (vgl. § 2 Nummer 10):

*„In den Mischgebieten sind bei den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an den Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“*

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse gilt für gewerbliche Aufenthaltsräume folgende Festsetzung (vgl. § 2 Nummer 11):

*„In den Mischgebieten sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“*

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Baukörper im Mischgebiet sowie am Dörpkamp und der Planstraße 1 bleiben die errechneten Beurteilungspegel unterhalb der in der 16. BImSchV für Mischgebiete genannten Grenzwerte von 64/54 dB(A) tags/ nachts. Überwiegend

bleiben die Beurteilungspegel auch unterhalb der in der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete genannten Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/ nachts. Festsetzungen zum Schallschutz sind für diese Bereiche daher nicht erforderlich.

Für die überwiegenden Bereiche der festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete wurden in der lärmtechnischen Untersuchung Beurteilungspegel zwischen 45 bis 50 dB(A) tags bzw. 37 bis 42 dB(A) nachts in den Innenhofbereichen und zwischen 56 bis 59 dB(A) tags bzw. 47 bis 49 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Fassaden errechnet, womit in den Innenhofbereichen Werte erreicht werden, die unterhalb der in der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete genannten Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/ nachts liegen.

In Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete am westlichen Sportplatzring, an der Planstraße 1, am Basselweg sowie an dem Eckgebäude Basselweg/ nördlicher Sportplatzring können an den straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel auftreten, die bis zu 67 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht betragen. Hier bieten jedoch die Blockinnenbereiche eine ruhige, lärmabgewandte Seite.

Der Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung sieht für derartige Fälle, in denen eine erhöhte Lärmbelastung von weniger als 60 dB(A) nachts auf nur einer Fassadenseite auftritt die Möglichkeit vor, die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen zu der dem Lärm abgewandten Seite festzusetzen. Generell ist für jedes Wohngebäude der betroffenen Bereiche eine lärmabgewandte Gebäudeseite realisierbar, an der nachts Beurteilungspegel von kleiner 49 dB(A) gewährleistet werden können. Die betroffenen Fassaden sind zeichnerisch mit „(B)“ gekennzeichnet (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 1-3):

*„In den allgemeinen Wohngebieten sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäuden durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.“(...)*

Sollte es nicht möglich sein, Wohnräume oder sämtliche Schlafräume im Grundriss zu dieser Seite zu orientieren, können bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Türen und Dächern eine angemessene Lösung zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes darstellen. Aufgrund der Ausrichtung der Baufelder kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, bei Wohnungen eine Orientierung der Schlafräume nach Norden oder Osten, d.h. zu den lärmzugewandten Gebäudeseiten, vorzunehmen. In diesem Fall sind für den ausreichenden Schallschutz dieser Räume besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen erforderlich (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 4-6):

*(...)„Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Die lärmtechnische Untersuchung hat hierbei eine geschlossene Bebauung in den Mischgebieten berücksichtigt. In einer ergänzenden Betrachtung wurde auch der Planfall simuliert, dass die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet bereits errichtet wird, bevor die Bebauung im Mischgebiet vollständig umgesetzt ist. In diesem Fall wären die südlichen, zur Planstraße 1 orientierten Fassaden der allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 mit Pegeln > 60 dB(A) am Tage und > 49 dB(A) in der Nacht beaufschlagt. Daher werden auch diese Gebäude in die Schallschutzfestsetzung „(B)“ mit einbezogen.

Neben dem Schutz der Wohnruhe ist auch die Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität in den privaten Freiräumen sicherzustellen. Sofern in den stark lärmbelasteten Bereichen entlang des Basselwegs, des südlichen Teils der Planstraße 2 sowie am südlichen Sportplatzring an lärmzugewandten Fassaden Außenwohnbereiche angeordnet werden, ist für diese sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) in dem jeweiligen Außenbereich ein Tagpegel von weniger als 65 dB(A) sichergestellt wird. Die betroffenen Fassaden sind zeichnerisch mit „(C)“ gekennzeichnet (vgl. § 2 Nummer 13):

*„In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(C)“ bezeichneten Gebäuden für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

Die durch die Entwicklung des Plangebiets induzierte Verkehrszunahme wurde in die schalltechnischen Berechnungen mit eingestellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall verglichen. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass am südlichen Sportplatzring und südlichen Basselweg bereits im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/ nachts oder mehr auftreten. Für den Prognose-Planfall wurden die allgemeine Verkehrsentwicklung, die planinduzierten Verkehre sowie mögliche Auswirkungen durch Schallreflexionen der Neubebauung berücksichtigt. Im Bereich Basselweg können demnach Pegelsteigerungen von bis zu 1,1 dB(A) tags/ nachts, im Bereich des südlichen Sportplatzrings Pegelsteigerungen von bis zu 1,3 dB(A) tags/ nachts auftreten. Die Beeinträchtigungen können minimiert werden, indem zulasten der Neubebauung festgesetzt wird, dass in Teilbereichen des Plangebiets Fassaden hochschallabsorbierend zu gestalten sind, vgl. § 2 Nummer 14:

*„In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(D)“ bezeichneten, zum südlichen Sportplatzring und zum Basselweg orientierten Gebäudeseiten die Fassadengestaltung mit hochschallabsorbierenden Materialien vorzunehmen.“*

Die betroffenen Fassaden sind zeichnerisch mit „(D)“ gekennzeichnet. Die genauen Bereiche und die Höhe der hochabsorbierenden Ausbildung der Fassaden ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

#### 5.6.2 Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Relevante Gewerbelärmimmissionen aufgrund benachbarter Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet entstehen durch die geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie das Stadtteilhaus im Mischgebiet Lärmemissionen aufgrund von Kunden- und Lieferverkehren. Die Einfahrt zu Kundenparkplätzen in Tiefgaragen sowie die Anlieferbereiche befinden sich potenziell an der Borchertstraße und der Planstraße 2. Eine weitere Zufahrt zur Anlieferung wird vom südlichen Sportplatzring aus ermöglicht.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Anlieferung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Mischgebiet wurde exemplarisch gutachterlich überprüft. Die Ladezone des Verbrauchermarkts kann innerhalb des Gebäudes verortet werden. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter den beiden Voraussetzungen, dass die Anlieferung zwischen 7 und 20 Uhr und die Kunden-Pkw-Fahrten zur Tiefgarage zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen und die Decken der Lieferzone hochabsorbierend ausgeführt sind, keine schalltechnischen Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Der Lieferverkehr für das Stadtteilhaus kann über die Tiefgarage abgewickelt werden. Laut Schallgutachten können die Lärmimmissionen, die durch die Fahrzeugfahrten in die Tiefgarage erzeugt werden, bei exemplarischer Betrachtung und ohne Berücksichtigung besonderer schallmindernder Maßnahmen im Mischgebiet MI4 selbst bis zu 1 dB(A) über den Grenzwerten liegen. Geeignete Maßnahmen zur Schallminderung wären z.B. schallarme Ausführung der Tiefgarageneinfahrten und –rolltore, Vordächer zum Schallschutz. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, können diese Maßnahmen erst im Planvollzug bei Vorlage der ge-



nauen Lage der Ein- und Ausfahrten und der jeweiligen Betriebskonzepte geprüft und festgelegt werden. Für den Bebauungsplan sind daher keine Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm erforderlich.

## **5.7 Wasser**

### 5.7.1 Regenwasser

Das Entwässerungskonzept sieht insgesamt eine Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers mittels Dachbegrünung und Versickerungsmulden bzw. Rigolen vor. Es wird ein Abstand der Versickerungs- und Rückhaltungselemente zu schützenswerten Bäumen eingehalten.

Im Funktionsplan ist die grundsätzliche Möglichkeit einer Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers durch Rigolenversickerung dargelegt worden.

In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ findet eine Versickerung des Regenwassers auf eigenem Grund statt.

In den allgemeinen Wohngebieten „WA3“, „WA4“ und im Mischgebiet zwischen Planstraße 1 und südlichem Sportplatzring sieht das Entwässerungskonzept einen Rückhalt auf eigenem Grund und eine gedrosselte Einleitung in ein neu herzustellendes Regenwassersiel in der Planstraße 1 vor. Dieses erhält einen Anschluss an bestehende Regenwassersiele im Basselweg.

Im Mischgebiet westlich der Planstraße 2 findet ebenfalls ein dezentraler Rückhalt auf eigenem Grund statt und eine gedrosselte Einleitung in ein bestehendes Regenwassersiel in Planstraße 2.

Die Einleitmengen in die Regenwassersiele werden mit den Fachbehörden noch abgestimmt.

Die Grün- und Platzflächen werden über eine Flächen- bzw. Muldenversickerung entwässert.

### 5.7.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet kann im Zuge der Erschließung an die im Umfeld bestehenden Siele angeschlossen werden. Für die Erschließung der neuen Baugebiete sind neue Schmutzwassersiele herzustellen.

## **5.8 Grün- und Freiflächen**

Die Freiraumbedarfsanalyse von 2012 stellt fest, dass im Plangebiet ein hoher Bedarf an öffentlichen Parkanlagen und ergänzenden öffentlichen Freiräumen besteht und erklärt den Bereich zu einem prioritären Handlungsraum.

Die Freiraumbedarfsanalyse formuliert das Ziel, jedem Bewohner in ca. 500 m Radius zu seinem Wohnort einen öffentlichen Freiraum anbieten zu können. Dabei wird ein Zielwert von 6 m<sup>2</sup> je Bewohner angestrebt. Bei den hier geplanten 700 Wohneinheiten ergibt sich also ein Bedarf von ca. 7.560 m<sup>2</sup> (700 x 1,8 x 6 m<sup>2</sup>) öffentlichen Freiflächen.

Insgesamt entstehen im Plangebiet 8.680 m<sup>2</sup> öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität: Zur Freiraumversorgung des neuen Quartiers und zur Einbindung der bestehenden Spielplatzflächen wird ein neuer Grünzug in Form von zwei Parkanlagen (Freie und Hansestadt Hamburg) und einer privaten Grünfläche angelegt. Die Integration von Grünflächen in das neue Quartier ist fester Bestandteil des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsentwurfs und des daraus entwickelten Funktionsplans.

Der Grünzug verläuft an der Schnittstelle zwischen nördlichem und südlichem Wohngebiet quer durch das Quartier und bietet somit zentrale und gut erreichbare Grünflächen. Durch die Lage der Grünflächen an öffentlichen Wegen ist die Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit auch von den umliegenden Quartieren begünstigt. Umgekehrt steigern die Grünflächen die Attraktivität der Wegeverbindungen.

Die ca. 4.200 m<sup>2</sup> große Parkanlage umfasst Flächen mit altem Baumbestand auf dem ehemaligen Schulgelände. Die ca. 2.400 m<sup>2</sup> große Parkanlage zwischen nördlichem Sportplatzring

und Basselweg bezieht Flächen der alten Kampfbahn/ „Nordkurve“ der Sportplätze in das Konzept ein. Die Parkanlage stellt einen Übergang vom neuen Wohnquartier zum vorhandenen Quartier dar und greift die in der Bürgerbeteiligung entwickelte Idee einer Ruhezone im Nordosten auf.

Die bestehenden Spielplatzflächen in Randlagen des Plangebiets werden ins Zentrum des Quartiers verlagert und in die Parkanlagen integriert. Dadurch sind sie gut zu erreichen und im Zusammenhang erlebbar. Die Herstellung neuer Spielflächen eröffnet auch die Möglichkeit, die Flächen mit zeitgemäßen und bedarfsgerechten Spielelementen zu gestalten.

Durch die beiden geplanten öffentlichen Stadtplätze („Stellinger Markt“ (1.300 m<sup>2</sup>), „Stegemannplatz“ 780 m<sup>2</sup>) werden wohnungsnahe Freiräume zur Freizeitgestaltung und Naherholung geschaffen.

Die offenen Räume ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen und bilden einen spannungsreichen Kontrast zur dichten Bebauung.

Durch die Realisierung der Grün- und Freianlagen wird die Naherholung gestärkt. Dieses kommt der bestehenden und neuen Bevölkerung zugute. Die Grünflächen übernehmen auch eine wichtige ökologische Funktion. Darüber hinaus tragen die Grün- und Freiflächen zur Gliederung und Orientierung im Quartier bei.

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

### 5.9.1 Biotopersatz

Für den Ersatz der als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuften Trockenrasenfläche auf den Nordtribünen der Sportanlage ist eine Ersatzfläche bereitzustellen. Hierfür ist eine 1.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 613 in der Gemarkung Niendorf vorgesehen, vgl. § 2 Nummer 21:

*„Für Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz des Trockenrasenbiotops) wird den als Parkanlage festgesetzten Flächen auf dem Flurstück 4894 das außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf zugeordnet.“*

Über diese Maßnahme werden auch verbleibende Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen kompensiert.

Die Maßnahme wurde zwischenzeitlich bereits umgesetzt.

### 5.9.2 Baumschutz

Einzelne, besonders wertvolle und das Landschaftsbild prägende Bäume werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert, um die ökologische Funktion und die stadtbildprägende Wirkung zu erhalten. Dies betrifft das allgemeine Wohngebiet WA2 (ehemalige Schulfläche).

Eine Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze bei Abgang neue Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernehmen, vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung:

*„Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“*

Der Wurzelraum erhaltenswerter Gehölze wird im Kronenbereich des jeweiligen Baums gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzung oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabung geschützt. Die Festsetzung sichert den dauerhaften Erhalt der festgesetzten, zu erhaltenden Bäume.

Im Zuge der Straßenerweiterung am westlichen und nördlichen Sportplatzring sowie am Basselweg rückt die geplante Bebauung von den vorhandenen Straßenbäumen ab. Eine gutachterliche Untersuchung des Wurzelraums der Straßenbäume um den Sportplatzring empfiehlt einen Mindestabstand von 6 m für Abgrabungen. Durch das Abrücken der Bebauung kann der Mindestabstand von 6 m für Abgrabungen eingehalten werden. Für aufgehende Bauwerke wird laut baumgutachterlicher Stellungnahme ein Mindestabstand von 10 m zu den Baumstämmen gefordert, der größtenteils eingehalten werden kann. Durch eine Begrenzung der Unterbauung mit Tiefgaragen kann der Abstand auch unterirdisch eingehalten und so der Wurzelraum geschützt werden. In einem Teilbereich am nördlichen Sportplatzring sowie in einem Teilbereich am Basselweg liegt der Abstand zwischen Baumstämmen und Gebäude zwischen 7,50 und 8,50 m.

Zum Schutz der Straßenbäume wird auf die Anlage von Senkrechtparkständen am nördlichen Sportplatzring verzichtet, da die erforderlichen Abgrabungen zur Herstellung der Parkstände die Vitalität der Bäume gefährden würde. Stattdessen werden öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgehalten, welche Längsparkständen am nördlichen Sportplatzring und Senkrechtparkständen am Basselweg in ihrer vorhandenen Form ermöglichen.

### 5.9.3 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

In den allgemeinen Wohngebieten werden großflächige Tiefgaragen errichtet, die teilweise nicht überbaut sind. Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung der Stellplätze soll in diesem Bereich des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen gefördert werden (vgl. Kap. 5.1.3). So werden die privaten Freiflächen des Wohngebiets nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen beeinträchtigt, die Wohnruhe wird gewährleistet und ein qualitativ ausreichender Grünanteil gesichert. Der Bau von Tiefgaragen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Die Begrünung der Tiefgaragen sichert weiterhin die Integration der außerhalb von Gebäuden gelegenen Anteile der Tiefgaragenflächen in die Freianlagengestaltung des Plangebiets. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Für Bereiche, in denen Bäume vorgesehen werden, ist eine angemessene Fläche mit ausreichend Substrataufbau sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Gleichzeitig soll sich die begrünte Vegetationsschicht der Tiefgaragen in das Umfeld einfügen und einen Beitrag zur Schaffung von Außenwohnbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität leisten (vgl. § 2 Nummer 16):

*„Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mindestens 1 m betragen.“*

Als weitere grünordnerische Gestaltungsmaßnahme für den Entfall des Grünvolumens und die hiermit einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude begrünt werden. 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 (vgl. § 2 Nummer 8):

*„In den Baugebieten sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem min-*

*destens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf maximal 40 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche.“*

Zur Verbesserung des Naturhaushalts und als Kompensation für die entfallenen Bestandsbäume werden Begrünungsverpflichtungen festgesetzt. Diese stellen eine Durchgrünung des Plangebiets sicher und leisten einen Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die positiven Effekte einer Durchgrünung der Baugebiete für Natur und Landschaft ebenso wie für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung (erhöhte Freiraum- und Aufenthaltsfunktion) werden höher gewertet als die durch die Festsetzungen erfolgenden Einschränkungen der Grundstückseigentümer. Die Begrünungsverpflichtungen mit Bezug auf die Grundstücksfläche sind den Grundstückseigentümern zumutbar und lassen ausreichenden Spielraum bei der Freiraumgestaltung der Grundstücke. Die Festsetzung für Mischgebiete ermöglicht eine Begrünung mit Bäumen und/ oder Sträuchern, um so eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Es wird die Verwendung einheimischer Laubgehölze festgesetzt, um auf die örtlichen Standortbedingungen einzugehen, eine dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraums sicherzustellen sowie damit einhergehende Lebensräume für heimische Tierarten anzubieten.

Zur Gewährleistung der Verankerung durch Wurzeln im Boden wie auch für die Wasser- und Nährstoffversorgung der Bäume wird eine Größe von 12 m<sup>2</sup> offener Vegetationsfläche im Kronbereich als angemessen bewertet (vgl. § 2 Nummer 18).

*„In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.“*

#### 5.9.5 Grundwasserschutz

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen (vgl. § 2 Nummer 19):

*„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasengittersteine etc.) herzustellen.“*

Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz (vgl. Kapitel 5.9.2).

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands führen, daher wird festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 20):

*„Bauliche und technische Maßnahmen, wie z.B. Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.“*

## 5.10 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 62 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, urbanen Wohnquartiers im Zentrum von Stellingen zu schaffen. Mit der Planung kann ein Beitrag zur Versorgung des Bezirks Eimsbüttel mit Wohnungen, Einzelhandelsflächen sowie Grün- und Platzflächen für Naherholung und Stadtteilaktivitäten geleistet werden.

Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen und Arbeitsstätten in verkehrlich, insbesondere durch den ÖPNV hervorragend erschlossener Lage (bestehende Buslinien, zukünftige Schnellbahnhaltestelle der U5) und trägt damit dazu bei, die Kfz-Verkehre erheblich zu reduzieren, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Klima. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich reduziert die für die Versorgung der Bevölkerung erforderlichen Wege.

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

Mit dem Bebauungsplan sind insbesondere durch die zur Umsetzung der Planung erforderliche umfangreiche Flächeninanspruchnahme, die nicht reduziert werden kann, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt wurden. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung und anteiligen Grundstücksbegrünung, zum Baumerhalt, zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Gehwegen sowie durch die Anlage neuer Grünflächen werden die bilanzierten Eingriffe ausgeglichen. Das im Plangebiet vorhandene geschützte Trockenrasenbiotop kann unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht erhalten werden und wird auf geeigneten planexternen Flächen in Niendorf neu hergestellt.

Die Überprüfung hat ergeben, dass der Dörpkamp, der Sportplatzring, der Basselweg sowie die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte für die prognostizierten Verkehre ausreichend leistungsfähig sind.

Um den Verkehrsfluss am südlichen Sportplatzring in westliche Richtung zu verbessern, soll die vorhandene Rechtsabbieger-Spur in Richtung Autobahnauffahrt Stellingen verlängert werden. Zusätzlich sollen am südlichen Sportplatzring der nördliche Gehweg und der Radweg normgerecht ausgebaut werden. Hierfür wird die Straßenverkehrsfläche erweitert.

Mögliche negative Auswirkungen durch die im Mischgebiet geplanten Nutzungen sowie aus diesen und den neuen Wohnnutzungen resultierenden Mehrverkehren, insbesondere durch Lärmimmissionen, wurden im Zuge der Umweltprüfung gutachterlich untersucht. Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der angrenzenden Nachbarschaft gewährleistet werden, sofern im Plangebiet an bestimmten Fassaden des Basselwegs und des südlichen Sportplatzrings Maßnahmen zur Reduzierung der Schallreflexionen getroffen werden. Im Plangebiet selbst kann der erforderliche Schallschutz einerseits durch städtebauliche Maßnahmen (Realisierung einer schallschützenden geschlossenen Bebauung entlang des südlichen Sportplatzrings) und andererseits an den Wohngebäuden durch Grundrissorientierung der schützenswerten Räume oder durch baulich-konstruktive Maßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen) sichergestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Nachverdichtung bereits erschlossener und baulich eingebundener Flächen. Durch die Bebauung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in einem Maße beeinträchtigt, wie dies beispielsweise im Falle einer Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme des derzeitigen Außenbereichs mit oftmals ökologisch und freiraumplanerisch höherwertigen Flächen der Fall wäre.

## **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### 5.11.1 Denkmalschutz

Bei dem Gedenkstein für die gefallenen Mitglieder des TSV Stellingen handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Der Gedenkstein wird daher als Einzeldenkmal an seinem jetzigen Standort festgesetzt.

## **5.12 Kennzeichnungen**

### 5.12.1 Vorhandene Gebäude

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Stand Mai 2020.

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

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

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden der Bebauungsplan Stellingen 18 vom 10. Juni 1975 (HmbGVBl. S. 124) und der Bebauungsplan Stellingen 34 vom 7. Oktober 1968 (HmbGVBl. S. 220) im Bereich des Plangebiets aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 73.460 m<sup>2</sup> groß. Davon entfallen (gerundet) auf

- öffentliche Straßenverkehrsflächen 18.100 m<sup>2</sup>, davon
  - 2.100 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche“
  - 6.200 m<sup>2</sup> neu herzustellende Straßenverkehrsfläche
- allgemeine Wohngebiete 37.000 m<sup>2</sup>
- Mischgebiete 11.000 m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen / Parkanlagen 6.600 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen 760 m<sup>2</sup>

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herstellung neuer Verkehrsflächen und die Erweiterung bestehender Straßenverkehrsflächen sowie durch den erforderlichen Sielbau (Schmutz-, Regen- und/ oder Straßenentwässerungsleitungen).

## **Anlagen**

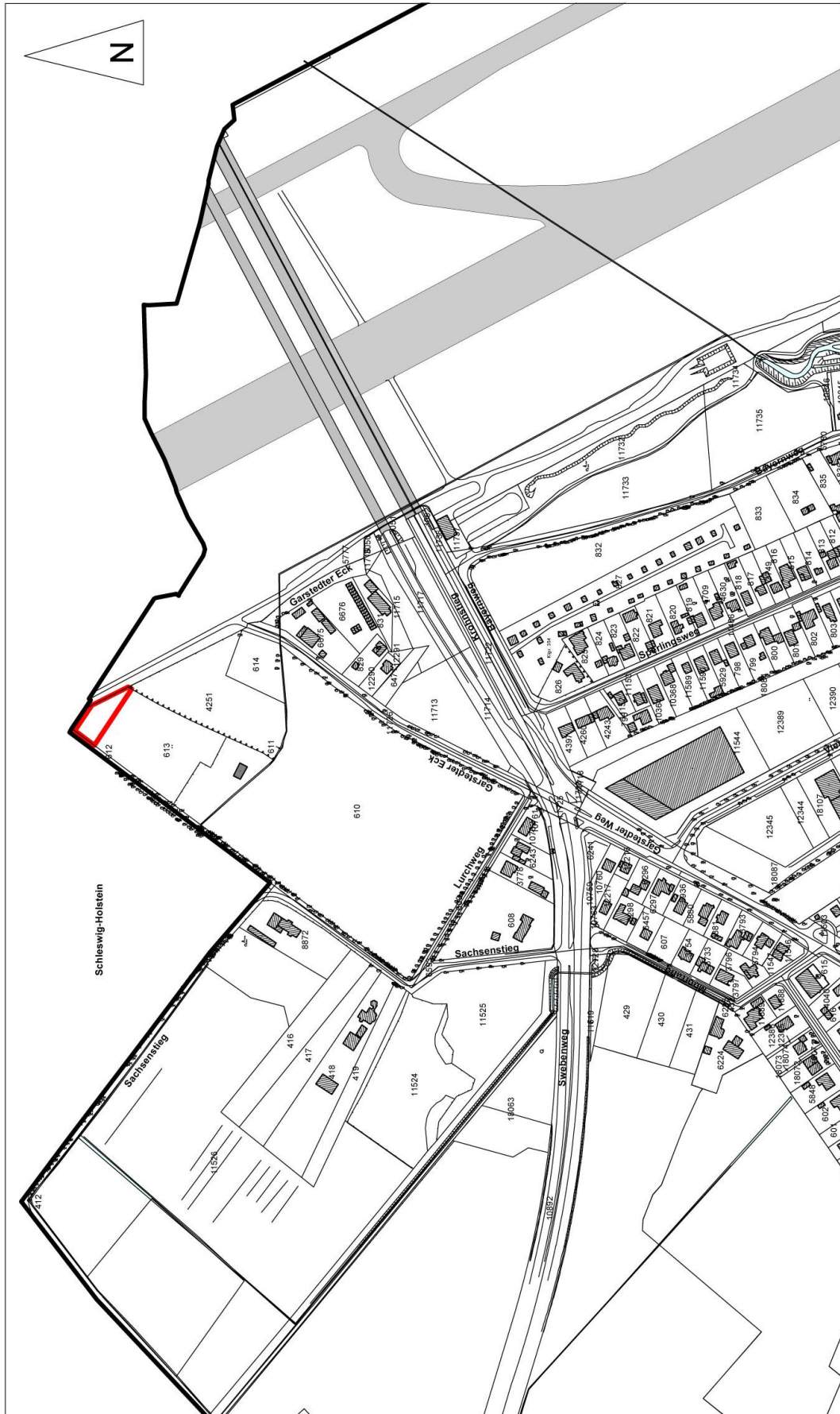
Anlage 1: Funktionsplan (verkleinert auf DIN A 4)

Anlage 2: Darstellung und Lage der Ausgleichsfläche (verkleinert auf DIN A4)



Darstellung und Lage der Ausgleichsfläche

M 1:5.000



Ausgleichsfläche (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf für den Ersatz des Trockenrasenbiotops (siehe Verordnung des Bebauungsplans Stellungen 62 § 2 Nr. 21)