

Stand: 06. Januar 2017

# **Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

## **Stellungen 62**

Stand: Zustimmung zur Feststellung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	1
2	Grundlage und Verfahrensablauf	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	2
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	2
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.3	Kampfmittelverdacht	3
3.2.4	Bauschutzbereich	3
3.2.5	Fluglärmschutzbereich	3
3.2.6	Siedlungsbeschränkungsbereich	3
3.2.7	Gesetzlich geschützte Biotope	3
3.2.8	Baumschutz	4
3.2.9	Schutzgebiete	4
3.2.10	Denkmalschutz	4
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.3.1	Städtebaulicher Wettbewerb	4
3.3.2	Bezirksentwicklungsplanung	4
3.3.3	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel	4
3.3.4	Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	5
3.3.5	Verkehrstechnische Untersuchung	5
3.3.6	Lärmtechnische Untersuchung	5
3.3.7	Luftschadstoffuntersuchung	5
3.3.8	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	5
3.3.9	Baumgutachterliche Stellungnahme	5
3.3.10	Erschließungskonzept	5
3.3.11	Oberflächenentwässerungskonzept	6
3.3.12	Baugrundgutachten	6
3.4	Angaben zum Bestand	6
4	Umweltbericht	7
4.1	Vorbemerkungen	7
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	7
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	7
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	8
4.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	8
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	12
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen	13
4.2.1	Schutzgut Luft	13

4.2.2	Schutzgut Klima	15
4.2.3	Schutzgut Wasser	16
4.2.4	Schutzgut Boden	17
4.2.5	Schutzgut Landschaft/ Stadtbild	19
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	21
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	26
4.3	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	30
4.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	30
4.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
4.4	Zusätzliche Angaben	31
4.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
4.4.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	31
4.4.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	32
5	Planinhalt und Abwägung	33
5.1	Mischgebiet	34
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	34
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	38
5.2	Allgemeines Wohngebiet	38
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	38
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	39
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	40
5.3	Verkehrsflächen	42
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	43
5.5	Gestalterische Festsetzungen	43
5.6	Technischer Umweltschutz	44
5.6.1	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	45
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm	47
5.7	Wasser	48
5.7.1	Regenwasser	48
5.7.2	Schmutzwasser	48
5.8	Grünflächen	48
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	49
5.9.1	Biotopersatz	49
5.9.2	Baumschutz	49
5.9.3	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	50
5.9.4	Grundwasserschutz	51
5.10	Abwägungsergebnis	51

5.11	Nachrichtliche Übernahmen	52
5.11.1	Denkmalschutz	52
5.11.2	Siedlungsbeschränkungsbereich	52
5.11.3	Bauschutzbereich	52
5.12	Kennzeichnungen	52
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	52
7	Aufhebung bestehender Pläne	53
8	Flächen- und Kostenangaben	53

## 1 Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan Stellingen 62 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Quartier mit vielfältigen Wohnnutzungen sowie ergänzenden Büro- und Einzelhandelsnutzungen, 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.

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. Dadurch steht die Fläche am Sportplatzring für die geplanten Nutzungen zur Verfügung. Der Umzug der Informatik ist derzeit für das Jahr 2018 geplant. Der nordöstliche Teilbereich der Informatik wurde im Frühjahr 2015 leergezogen und bis Ende Juni 2015 rückgebaut. Durch den Bebauungsplan Stellingen 61 wurden bereits die planerischen Voraussetzungen für die Verlagerung der Sportplätze geschaffen.

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. 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 Quartier mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten kann hierzu einen Beitrag leisten.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

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 Bebauungsplanentwurf diente.

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

---

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

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 findet nach der Bekanntmachung vom 23.08.2016 (Amtl. Anz. S. 1442ff) in der Zeit vom 31.08.2016 bis einschließlich 30.09.2016 statt.

### **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 am südlichen Sportplatzring gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Für die übrigen Flächen des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Der südliche Sportplatzring ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dies entspricht den Planungsabsichten des Bebauungsplans.

##### **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 Kieker Straße ist der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

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

Der Bebauungsplan Stellingen 34 vom 7. Oktober 1968 setzt 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 sind nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Für das nördlich gelegene Flurstück und die westlich angrenzende Stichstraße gilt die Festsetzung Gemeinschaftsstellplätze. Auf dem Flurstück 4754 ist 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 ist als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Straße Dörpkamp ist in ihrem Bestand als öffentliche Straße festgesetzt.

### **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 die Schulfläche, den Bolzplatz und den Spielplatz am Stellingener Steindamm liegt eine Kampfmitteluntersuchung vom August 2016 vor. Demnach befindet sich ein Verdachtspunkt eines Bombenblindgängers aus dem II. Weltkrieg mittig auf dem Flurstück 4259. Außerdem gibt es drei weitere allgemeine Bombenblindgängerverdachtsflächen, eine im Norden des Flurstücks 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 28. Juni 2016 (BGBl. I S. 1548), 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, 215) 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 Biotope**

Auf den Sportanlagen haben sich 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 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

### **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 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.

### **3.3.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel**

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Stellingens, der als Stadtteilzentrum (C-Zentrum) eingestuft wird. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfiehlt, das Stadtteilzentrum (C-Zentrum) fortzuführen und das Einzelhandelsangebot zur Verdichtung des Bestands quantitativ auszubauen. Die Entwicklung von Wohnungsbau im Plangebiet mit entsprechendem Nachfragepotenzial ist ebenfalls ein begründeter Anlass, das Stadtteilzentrum (weiterhin) als C-Zentrum einzustufen.



### **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.

### **3.3.5 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.

### **3.3.6 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 ergänzt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.6 der Begründung dargestellt.

### **3.3.7 Luftschadstoffuntersuchung**

Für das Plangebiet wurde im Januar 2016 eine Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung durch den Straßenverkehr erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden die Luftschadstoffe, die auf die Umgebung bzw. das Plangebiet einwirken können, ermittelt und gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.2.1 der Begründung dargestellt.

### **3.3.8 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 durchgeführten 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.

### **3.3.9 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.

### **3.3.10 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.

### **3.3.11 Oberflächenentwässerungskonzept**

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

### **3.3.12 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.

## **3.4 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 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. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4757, 1130, 2194, 4754, 3096, 3097, 3098, 4259, 3099, 3311, 3310 und Teile der angrenzenden Straßen der Gemarkung Stellingen im Bezirk Eimsbüttel.

Im Jahre 1927 wurde das heutige Sportplatzgelände als „Kampfbahn Stellingen“ mit zwei Sportplätzen aus wassergebundener Decke und einem dritten Rasenplatz mit umlaufender Kampfbahn angelegt (Flurstück 3311). Die Plätze werden zu Trainingszwecken und Ligaheimspielen vom TSV Stellingen von 1888 e.V. und SV West-Eimsbüttel von 1923 e.V. genutzt. An der Westseite steht 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 liegen zwei Förderbrunnen, die evtl. nicht mehr benötigt und zurückgebaut werden können.

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, befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der vom Basselweg zugänglich ist. Der Spielplatz ist nicht ausgebaut und enthält keine Spielgeräte.

Auf dem Gelände des Oberstufenzentrums der Stadtteilschule Stellingen (Flurstück 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. Zum Schulbetrieb gehört westlich angrenzend auf dem Flurstück 3097 ein solitärer Pavillon mit Klassenräumen.

Im Südwesten der Stadtteilschule befindet sich auf dem Flurstück 3099 das Haus für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen in einem zweigeschossigen Gebäude.

Nördlich des Bolzplatzes auf dem Flurstück 3096 liegt zwischen Schulgelände und Stellingener Steindamm auf dem Flurstück 3098 ein öffentlicher Spielplatz, der vom Stellingener Steindamm und vom nördlichen Sportplatzring über einen Fußweg erreicht werden kann.

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**

#### **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 werden die Flächen ab 2018 für eine städtebauliche Entwicklung frei.

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

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

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 (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 Planstraße 1 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.

#### 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>
Park und Spielplätze	4.129	7.318
Sportplätze	36.075	-
Allgemeines Wohngebiet	1.517	37.034
Gemeinbedarfsfläche	20.882	-
Mischgebiet	-	11.065
Straße und Platzfläche	9.823	18.107
private Stellplatzfläche	1.098	-
Gesamt	73.524	73.524

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

In einschlägigen Fachgesetzen des Bundes sowie Fachgesetzen und Fachplänen des Landes Hamburg sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Im Folgenden werden – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – die Umweltschutzziele und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, aufgelistet:

### 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), geändert am 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) werden zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Partikel PM<sub>10</sub> 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 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) 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 Erhaltungsgebieten 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 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839, 1842) 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) 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 stellt 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, wird mit dem Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf eine Ausgleichsfläche bereitgestellt, auf der ein Trockenrasenbiotop neu geschaffen werden kann. Die für eine Verlagerung des Trockenrasenbiotops erforderliche Erteilung einer Befreiung gem. § 67 BNatSchG wurde von der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt.

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 Lebensraumsprüche 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 4. April 2016 (BGBl. I S. 569, 584) 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: Begrünungsmaßnahmen, 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 und umweltrelevante Stellungnahmen**

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.

#### 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 ergänzt.

#### 4.1.5.5 Verkehrstechnische Untersuchung

Es liegt eine verkehrstechnische Untersuchung aus dem September 2015 vor.

#### 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.

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

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

- Bestandsbeschreibung,
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung inklusive Eingriffsbewertung,
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

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, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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.

#### 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 vorliegenden Luftschadstoffgutachten berücksichtigt, da die Zusatzbelastung durch Immissionen des Straßenverkehrs für das Jahr 2025 anhand der Planung und Prognosedaten berechnet wurde.

In der vorliegenden Luftschadstoffprognose wurde die Gesamtbelastung durch die relevanten Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> (Stickoxyd), PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> (Feinstaub) ermittelt. 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 werden anhand der für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets berechnet. Es zeigt sich folgendes:

Die Immissions-Jahresmittelwerte unterschreiten bei allen drei Schadstoffen die Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich.

Die 39. BImSchV legt einen Immissionstagesmittelwert für PM<sub>10</sub> von 50 µg/m<sup>3</sup> Luft fest, der an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Angesichts des Jahresmittelwerts von weniger als 32 µg liegt die prognostizierte Anzahl der Tage mit Überschreitungen des Tagesmittelwerts bei weniger als 35.

Für NO<sub>2</sub> legt die 39. BImSchV einen Stundenmittelwert von 200 µg/m<sup>3</sup> 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 NO<sub>2</sub> daher weiterhin anhand des Jahresmittelwerts. Bei punktuellen Jahresmittelwerten bis maximal 29,8 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> für den westlichen Bereich des Sportplatzring in Kreuzungsnähe bzw. 26,8 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> Luft für den östlichen Bereich für das Prognosejahr 2025, ist nicht zu befürchten, dass im Plangebiet unzulässige Überschreitungshäufigkeiten des Kurzzeitgrenzwerts an relevanten Immissionsorten auftreten.

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. 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 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, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

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 dichtem Baumbestand wirkt dieser durch Beschattung und Verdunstung einer übermäßigen Aufheizung an heißen Sommertagen entgegen. Der Baumbestand besitzt damit eine bedeutsame lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

### **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, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

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.

##### **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 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 Rauigkeitsfaktor 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 beziehungsweise zu Staunässe 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, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

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 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.

#### 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 761 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 wird 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 Landschaft/ Stadtbild**

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

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

Das Sportplatzgelände ist eingezäunt und nur im Bereich des Umkleidegebäudes zugänglich. Die Fläche ist sonst un bebaut. Die Trainingsplätze sind als Sandflächen hergerichtet und das zur Kampfbahn innenliegende Fußballfeld ist als Rasenfläche ausgebaut worden. Die Kampfbahn ist von einer treppenartigen Tribüne umringt. Der Charakter der Sportanlage und deren Randgestaltung entsprechen weitestgehend der Herrichtung in den 1920er Jahren. 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 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 bebautes 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 und Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten würde sich das Landschaftsbild des nördlichen Teils des Plangebiets deutlich gegenüber dem Bestand und der Planung verändern. Es wäre potenziell eine höhere Bebauungsdichte möglich.

#### 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, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **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 allorts 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.

#### **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.

## **Pflanzen**

In Bezug auf den Baumbestand lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedern: das Sportplatzgelände mit nur wenigen Bäumen am Rand und die Gelände der 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 besteht 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 vereinzelte Gehölze und Ziergebüsche. Die ganze Anlage ist auf drei Seiten von einer Lindenallee umgeben. Als Besonderheit findet sich auf schmalen Zuschauer-Tribünen in Süd-Exposition ein sehr flechtenreicher Trockenrasen. Die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenart „Rentierflechte“ wurde am nördlichen Rand des Sportplatzes kartiert.

Im Norden besteht das Gelände der 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 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.

### 4.2.6.1.1 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 Gesamtbaufläche 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 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.

#### 4.2.6.2.1 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 werden vor Ort entfernt.

#### 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, verlorengegangene 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 Wurzel- und Kronenausdehnung 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 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) 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 Erteilung einer Befreiung gem. § 67 BNatSchG wurde von der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt. 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, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

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 die Gebäude der Stadtteilschule, des Hauses für Jugend Kultur und Stadtteil Stellingen, des TSV Stellingen sowie ein Umkleidehaus für den Sportplatzbetrieb 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.

#### 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, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet hat eine große Bedeutung als Freizeit- und Erholungsraum für sportliche Zwecke. Durch den Vereinsbetrieb sind die Sportflächen jedoch nicht für jedermann und zu jederzeit zugänglich.

Der Bolzplatz und der gestaltete Kinderspielplatz versorgen das Wohnumfeld mit öffentlichen Kinderspielmöglichkeiten. Die Schulfläche hat eine hohe Bedeutung für die Bildungsinfrastruktur.

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.

#### 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 bestehenden Sportflächen werden vollständig überplant und größtenteils bebaut. Der Sportlärm entfällt dadurch.

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. Die lärmtechnische Untersuchung beruht auf aktuellen Verkehrszahlen und Prognosedaten für die geplanten Nutzungen.

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 Rasterlärmmarte 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 lärmmindernde 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 Immissionsorte maximal 55 dB(A) erreichen und somit die Immissionsrichtwerte für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet tagsüber einhalten. In den Nachtstunden wird es keinen Kundenverkehr geben und keine Anlieferung stattfinden, so dass weder tags noch nachts erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen einwirken und keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

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.

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.

Gemäß Fluglärmsgesetz 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 Siedlungsbeschränkungsbereichs 2 von keiner Gesundheitsgefährdung oder erheblichen Belästigungen durch Fluglärm auszugehen ist.

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 jederzeit für die Erholung nutzbar sind.

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

Durch die geplante Verlagerung der Sportnutzung 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

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

Die Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier mit ca. 660 neuen Wohneinheiten in zentraler Stadtteillage 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 konkret geplant, so dass die Flächen künftig keiner Nutzung mehr unterliegen. Die Inanspruchnahme solcher innerhalb des besiedelten Raums liegenden Flächen für die Nachverdichtung bietet den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt und effizienter ausgelastet werden kann. Eine vergleichbare bauliche Entwicklung auf außerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Offenlandflächen würde stärkere Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen, zudem kann das Planungsziel, das Stadtteilzentrum Stellingen (C-Zentrum) nach Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu stärken und weiter zu entwickeln, nicht an einem alternativen Standort verwirklicht werden.

### 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 Stadtteilzentrum (C-Zentrum) fortzuführen und das Einzelhandelsangebot im Potenzialbereich des Plangebiets zur Verdichtung des Bestands 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.

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

Da die Verlagerungen der Sportplatznutzung und der Schullnutzung aktuell bereits planerisch und baulich vorbereitet werden, 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. Einzig die Spielplätze am Stellingener Steindamm und am Basselweg sowie die Sportvereinsnutzung und die Wohnnutzung südlich der Straße Dörpkamp würden erhalten bleiben und genutzt werden.

Eine Nachnutzung könnte nur unter der Maßgabe der aktuell rechtsgültigen Bebauungspläne Stellingen 18 und Stellingen 34 stattfinden, welche die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen bestandsgemäß festsetzen. Auf den Flurstücken zwischen Dörpkamp und südlichem Sportplatzring würde sich nichts verändern. Laut Bebauungsplan ist eine vollständige Versiegelung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze möglich. Eine Blockrandschließung und damit einhergehend eine Verbesserung des Lärmschutzes für die Anwohner im Innenhof könnte nicht erfolgen.

Auf der Fläche für Schule und Jugendheim ist eine flächige Bebauung zulässig, die in diesem Szenario eine höhere Versiegelung als der heutige Bestand oder die mit dem Bebauungsplan Stellingen 62 verfolgte Planung ermöglichen würde. Zudem ist im geltenden Planrecht kein Erhalt von wertvollem Großbaumbestand festgesetzt. Bei einer Nachnutzung des nördlichen Plangebiets unter Berücksichtigung des heutigen Planrechts wäre somit eine weitere Bodenversiegelung möglich, was mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und negativen Folgen für den Wasserhaushalt und den Lebensraum von Tieren und Pflanzen einhergehen würde. Bei Abgang von schützenswerten Gehölzen würde nicht zwingend Ersatz gepflanzt. Insgesamt würde sich im nördlichen Teilgebiet die Umweltsituation wesentlich verändern. Im Bereich der 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 wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

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 sowie ggf. weiterer Regelungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die zuständigen Behörden den Bezirk, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen seitens des Bezirks wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen tatsächlich greift.

Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und -ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

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 Anpflanzgebote geschaffen. Die geplante Bebauung hält mittels Baugrenzen einen erforderlichen Abstand zum Straßenbaumbestand ein, der Kronen und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt. Hierdurch können zwei Drittel des Straßenbaumbestands erhalten werden. Die Baumalleen um die Sportplätze bleiben fast vollständig erhalten und können zusammen mit festgesetzten besonders erhaltenswerten Bäumen die Funktion als landschaftsbildprägendes Element aufrecht erhalten. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist ein nachhaltiges wasserwirtschaftliches Konzept vorgesehen, das Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser auf unbebauten Flächen und Verdunstung auf Dachflächen vorsieht.

Die übrigen versiegelten Flächen im Bereich der 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 (C-Zentrum 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, 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 660 Wohnungen. Davon sollen mindestens 50 Prozent als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Nach derzeitigem Planungsstand können auf der Fläche der heutigen Stadteilschule ca. 220 Wohneinheiten und auf der Fläche Sportplatzring ca. 440 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 Stellingen (C-Zentrum) zu stärken und weiterzuentwickeln. Dieser trennt die nördlich anschließenden Wohngebiete räumlich vom südlichen Sportplatzring.

An einem neu anzulegenden Stadtplatz, der sich im Kreuzungspunkt der 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 Gewerbezonen oder öffentlichkeitswirksamen Nutzungen flankiert werden. Eine weitere Platzfläche ist im Südosten des Plangebiets gegenüber dem Stellingener Rathaus vorgesehen. Sie dient als Eingangsgeste zum Quartier und soll z.B. Platz für Veranstaltungen und gewerbliche Erdgeschossnutzungen sowie Außengastronomie bieten.

Der auf der Teilfläche Sportplatzring 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 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 Baumbestand 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 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 soll weiterhin 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 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**

### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entlang des südlichen Sportplatzrings, an der Planstraße 2 und am Dörpkamp, werden Mischgebiete festgesetzt.

Der südliche Sportplatzring ist stark frequentiert und infrastrukturell gut angebunden, weshalb sich die Flächen besonders zur Stärkung und Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Stellingen (C-Zentrum) 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 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) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) 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 Stellingen (Stadtteilzentrum/ C-Zentrum) zu stärken. Gemäß den Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ aus dem Mai 2014 sollen C-Zentren der stadtteilbezogenen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs dienen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Sortimenten der Nahversorgung, die durch Angebote des aperiodischen Bedarfs ergänzt werden können. Eine Beschränkung der Sortimente ist in C-Zentren nicht erforderlich, d.h. neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten können auch zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. 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.

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 Planstraße 1 abgewickelt. Durch die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen und der Möglichkeit einer 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/ Planstraße 1 erfolgen.

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 Planstraße 1 angeordnet werden.

Weiterhin können im Mischgebiet Anlagen für sportliche Zwecke (bspw. das Vereinshaus des TSV Stellingen von 1888 e.V.) untergebracht werden.

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

Aus diesem Grund werden hier 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 Nr. 2):

*„In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), 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**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) und eine maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

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

Im Mischgebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die festzusetzende zulässige Geschossfläche im Mischgebiet beträgt in der Summe 35.700 m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt wird damit eine GFZ von 3,3 erreicht.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden in Bezug auf die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und die theoretisch ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten.

Diese höhere Dichte ist aus städtebaulichen Gründen gewünscht, um das zugrunde liegende 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 vorgenannten Nutzungen zeichnen sich durch einen hohen Flächenbedarf aus. Die Ausbildung einer weitgehend geschlossenen, vier- bis achtgeschossigen Bebauung entlang des südlichen Sportplatzrings ist auch zur Minimierung der Schallimmissionen im Plangebiet geboten.

Die Überschreitung der Dichtewerte nach § 17 BauNVO ist zudem städtebaulich vertretbar. Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, sind planerische Zielsetzung, für die Lage des Plangebiets angemessen und aus städtebaulichen Gründen erforderlich,

- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau und einer Nutzungsmischung zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stellingen (C-Zentrum) auswirken wird,
- weil eine wirksame Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen im Süden nur durch eine hohe, weitgehend zusammenhängende Lärmschutzbebauung gewährleistet werden kann,
- um die neu zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Des Weiteren erfolgt ein Ausgleich durch

- die Anlage von zwei öffentlichen Parkanlagen im Zentrum des Gebiets,
- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- eine offene, von Wegen durchzogene Gebietsstruktur mit guter Anbindung an benachbarte Flächen mit Freiraumangeboten,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs bewirken kann,
- die Gestaltung von hochwertigen, geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen ist,
- die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen und die extensive Begrünung der Gebäude-Dachflächen.

Diese mindernden und ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

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 Nr. 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 Entwurflösung zu sichern.

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 Sätze 3 bis 7:

*„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.“*

*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

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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 allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld am Basselweg, nördlichen Sportplatzring und Stellingerring 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 Nr. 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, ermittelt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden hier eingehalten. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit ergeben sich hier geringfügige Überschreitungen der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die festzusetzende zulässige Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten beträgt in der Summe 51.800 m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt wird damit eine GFZ von 1,4 erreicht. Dabei wird in den Baugebieten WA1 und WA2 eine GFZ von 1,2 erreicht, in den Baugebieten WA3 und WA4 ergibt sich eine GFZ von 1,7.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden in Bezug auf die festgesetzten GRZ und die theoretisch ermittelte GFZ in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 überschritten.

Die Überschreitungen der Dichtewerte nach § 17 BauNVO sind städtebaulich vertretbar und aus städtebaulichen Gründen gewünscht,

- um das im Wettbewerbsverfahren prämierte und auch während des umfangreichen Bürgerbeteiligungsverfahrens entwickelte städtebauliche Konzept umzusetzen,
- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch der Umgebung auswirken wird,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Im unmittelbaren Umfeld erfolgt ein Ausgleich durch

- die Anlage von zwei öffentlichen Parkanlagen im Zentrum des Gebiets,
- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,

- eine offene, von Wegen durchzogene Gebietsstruktur mit guter Anbindung an benachbarte Flächen mit Freiraumangeboten
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs bewirken kann,
- die Gestaltung von hochwertigen, geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen ist,
- die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen und die extensive Begrünung der Gebäude-Dachflächen.

Diese mindernden und ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden entsprechend des 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. Oberhalb des zulässigen Höchstmaßes werden weitere Geschosse ausgeschlossen. Dadurch soll zum einen die städtebauliche Maßstäblichkeit gewahrt werden und zum anderen der Entwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb umgesetzt werden, der eine dichte Bebauung mit wechselnden Geschossigkeiten vorsieht. Die Geschossigkeiten sind in Hinblick auf eine gute Belichtung und Besonnung aufeinander abgestimmt, weitere Geschosse sollen aus städtebaulichen Gründen nicht entstehen (vgl. § 2 Nr. 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 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 Sätze 1-2 und 7:

*„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.*

(...)

*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 Nr. 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

Das Plangebiet wird über den Dörpkamp, den Sportplatzring, den Basselweg und Stelling Steindamm erschlossen. Der westliche und nördliche Sportplatzring sind derzeit als Einbahnstraße (Einrichtungsverkehr) ausgebildet. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung geregelt. Im Zuge der Realisierung der durch den Bebauungsplan Stellingen 62 ermöglichten Wohnbebauung ist geplant, diese Regelung teilweise aufzuheben und zukünftig den nördlichen Sportplatzring für den Zweirichtungsverkehr bis zur Einmündung Dörpkamp freizugeben. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Baufelder gewährleistet und „Umfahrten“ werden vermieden. Zur Vermeidung von Schleichverkehren in Richtung Autobahn soll die Einbahnstraßenregelung im Dörpkamp beibehalten werden.

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.

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). Im geltenden Bebauungsplan Stellingen 34 ist die Fläche in dieser Breite bereits für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Geplant ist die Anlage einer Straße zur Erschließung der westlich angrenzenden neuen Nutzungen, für die Zu- und Abfahrt zu einer Tiefgarage 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 (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 Planstraße 1 aus.

Nach derzeitigem Planungsstand soll westlich des Anlieferbereichs und der Tiefgaragenabfahrt in Planstraße 1 ein verkehrsberuhigter Bereich bzw. ein mit weicher Separation ausgeführter Straßenquerschnitt ausgeführt werden. Östlich des Anlieferbereichs und der Tiefgaragenabfahrt in Planstraße 1 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 dient als öffentliches Zentrum des Quartiers, kann multifunktional genutzt werden und eignet sich auch für Marktveranstaltungen oder Nachbarschaftsaktionen. Des Weiteren wird an der Ecke Basselweg/ südlicher Sportplatzring ein öffentlicher Platz geschaffen, der insbesondere in Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandels- und Gastronomienutzung eine urbane Eingangssituation in das Quartier schafft. Die beiden öffentlichen Plätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Platzfläche“) im Bebauungsplan festgesetzt.

In der Planstraße 1 ist die Herstellung von 18 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 Längsparkern 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.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses soll 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 Planstraßen 1 und 2 erschlossen.

Aus verkehrlichen Gründen sind Überfahrten vom südlichen Sportplatzring aus ausgeschlossen, die Planstraße 2 erhält keinen Anschluss an den südlichen Sportplatzring.

#### **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 Planstraße 1 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 3099 und 4259 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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:

*„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.*

*Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen Sportplatzring und Planstraße 1 und auf den Flurstücken 3099 und 4259 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.*

*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 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 Nr. 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 Nr. 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 Stadteilschule 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 18.09.13 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 Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 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 Nr. 10):

*„In den Mischgebieten sind bei den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen 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 Nr. 11):

*„In den Mischgebieten sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an dem 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 Ein-Zimmer-Wohnungen 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 an den Planstraßen 1 und 2.

Aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen ist eine Nachtanlieferung nicht möglich. Die Ladezone des Verbrauchermarkts befindet sich innerhalb des Gebäudes. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter den beiden Voraussetzungen, dass die Anlieferung zur rückwärtigen Ladezone im Mischgebiet zwischen 7 und 20 Uhr und die Kunden-Pkw-Fahrten zur Tiefgarage zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen und dass die Decken der Lieferzone hochabsorbierend ausgeführt sind, keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

Der Lieferverkehr für das Stadtteilhaus wird über die Tiefgarage abgewickelt. Laut Schallgutachten können die Lärmimmissionen, die durch die Fahrzeugfahrten in die Tiefgarage erzeugt werden, 1 dB(A) über den Grenzwerten liegen. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zu vertreten.

Für den Bebauungsplan sind daher keine Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm erforderlich. Inwieweit die Anforderungen der TA Lärm auch mit anderen Maßnahmen erreicht werden können, ist Gegenstand der Genehmigungsplanung der betreffenden Gewerbebetriebe.

## 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 Baselweg.

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 Grünflächen

Die Freiraumbedarfsanalyse von 2012 stellt fest, dass im Plangebiet ein hoher Bedarf an öffentlichen Freiflächen besteht und erklärt den Bereich zum prioritären Handlungsraum. Zur Ergänzung 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 Parkanlage zwischen nördlichem Sportplatzring und Baselweg 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.

Insgesamt entsteht im Vergleich zur Bestandssituation mehr nutzbare Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität, die nicht nur dem Kinderspiel vorbehalten ist. Durch die Realisierung der Parkanlagen wird die Naherholung gestärkt. Dieses kommt der bestehenden und neuen Bevölkerung zugute. Die Grünflächen übernehmen auch eine wichtige ökologische Funktion. Darüber hinaus tragen die Grünflächen zur Gliederung und Orientierung im Quartier bei.

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

## 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 (FHH) festgesetzten Flächen auf dem Flurstück 3311 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.

### 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. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind 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 Senkrechtparkern am nördlichen Sportplatzring verzichtet, da die erforderlichen Abgrabungen zur Herstellung der Parkstände die Vitalität der Bäume gefährden würde. Stattdessen werden öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgehalten, welche Längsparker am nördlichen Sportplatzring und Senkrechtparker 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 Nr. 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 Nr. 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.“*

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 Kronenbereich als angemessen bewertet (vgl. § 2 Nr. 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.“*

#### **5.9.4 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 Schotterrasen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen (vgl. § 2 Nr. 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 Schotterrasen, 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 Nr. 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.

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.

### **5.11.2 Siedlungsbeschränkungsbereich**

Der Bereich des Plangebiets, der sich nach dem Senatsbeschluss vom 23.09.1996 (Senatsdrucksache Nr. 96/1261) im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 befindet, ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

### **5.11.3 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes. 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).

## **5.12 Kennzeichnungen**

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Stand Juni 2016.

## **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 wird der Bebauungsplan Stellingen 18 vom 10. Juni 1975 und der Bebauungsplan Stellingen 34 vom 7. Oktober 1968 im Bereich des Plangebiets aufgehoben.

## 8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 73.500 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 800 m<sup>2</sup>

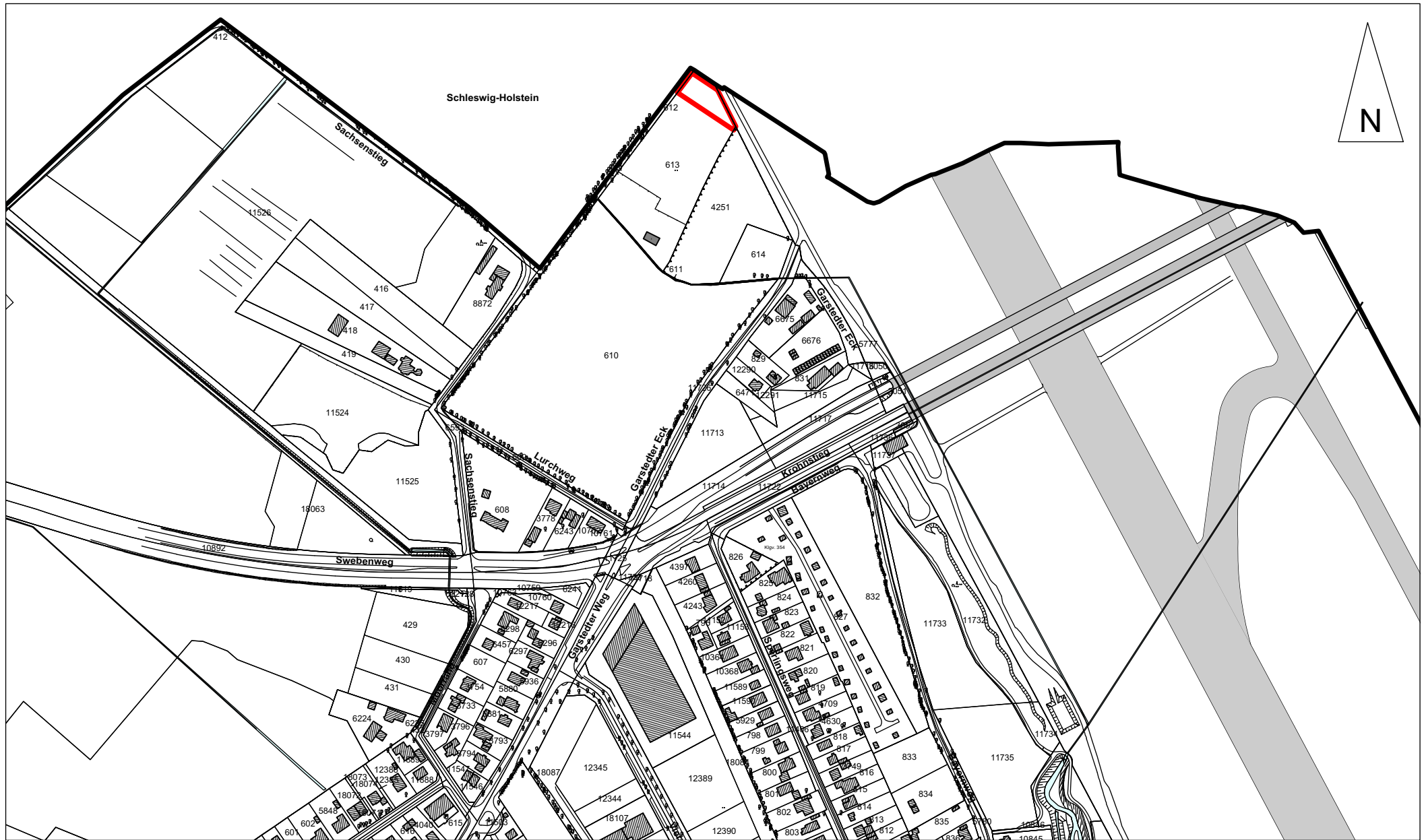
Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herstellung neuer Verkehrsflächen und die Erweiterung bestehender Straßenverkehrsflächen sowie durch den erforderlichen Sielbau (Schmutz-, Regen- und/ oder Straßenentwässerungsleitungen).

Anlagen:

Funktionsplan (verkleinert auf DIN A 4)

Darstellung und Lage der Ausgleichsfläche (DIN A4)





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