

### **Vorbemerkung zu den Stellungnahmen bezüglich der Liegenschaft Mittlerer Landweg 102 / 104 (Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder)**

Das Flurstück gehört zwei Eigentümer-Parteien. Haus und Grundstück sind ideell, nicht katastermäßig geteilt. Der Bebauungsplan wird zu einer durchaus gravierenden Änderung der Situation der Liegenschaft führen. Entsprechend wurden mehrere Anliegen vorgetragen.

Da die Anliegen miteinander verknüpft sind, werden sie im Folgenden zusammengefasst und einer möglichen Lösung zugeführt:

Nach dem Bebauungsplan soll das Grundstück verkleinert werden: Im Südwesten soll ein Arbeits- und Schauweg angelegt werden, im Südosten soll der Landweg für die Straßenentwässerung und Fuß- und Radwege verbreitert werden.

Die Verkleinerung des Grundstücks hat u.a. Auswirkungen auf die Anfahrbarkeit der südlichen Haushälfte. Diese hat zwar eine Belegenheit unmittelbar am Mittleren Landweg, ist aber wegen der dort vorhandenen hohen Böschung über einen Weg, der durch das zwischenzeitlich festgestellte Naturschutzgebiet bzw. über eine Fläche der Freien und Hansestadt Hamburg führt, für Kraftfahrzeuge zu erreichen. Wenn der Fuß- und Radweg und die Straßenentwässerung angelegt werden, wird der Weg entfallen.

Es besteht der Wunsch, auf den rückwärtigen Grundstücksteilen Wohnräume errichten. Der Bebauungsplanentwurf kommt diesem Wunsch bereits nach. Allerdings sind die Rahmenbedingungen zu beachten: Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Grundstücksmindestgröße für freistehende Wohngebäude beträgt 500 m<sup>2</sup>, diejenige für Doppelhaushälften 250m<sup>2</sup>. Zugleich befindet sich nebenan das städtische Flurstück 4826 der Gemarkung Billwerder, das bebaut werden könnte, für ein Wohngebäude jedoch ungünstig geschnitten ist.

Vor diesem Hintergrund hat das Bezirksamt verschiedene Lösungsmöglichkeiten entwickelt und mit den Grundeigentümern im Rahmen einer Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) erörtert. Im Ergebnis deutet sich eine Lösung an, die von allen Beteiligten vorbehaltlich einer weiteren Prüfung mitgetragen werden könnte.

Demnach soll die Grundstückssituation neu geordnet werden:

In der unten dargestellten Variante würde das nördlich angrenzende städtische Flurstück 4826, soweit es im Bebauungsplanentwurf als allgemeines Wohngebiet vorgesehen wird, in die Neuordnung einbezogen. Demnach können vier Grundstücke entstehen, die eine Belegenheit am Luxweg (teilweise über Baulasterschließung) haben und den Bau von zwei zusätzlichen Einzelhäusern ermöglichen. Diese Variante hat die Zustimmung der Grundeigentümer gefunden, da eine größtmögliche Bebaubarkeit bzw. weitest möglicher Erhalt der heutigen privaten Freiflächen erreicht werde. Die Neuordnung der Grundstücksflächen und die Aufhebung der südlichen Zufahrt werden durch die Eigentümer akzeptiert, wenn sie kostenneutral für die privaten Eigentümer stattfinden.

Die Umsetzung dieser Variante erfordert einen Grundstückstausch mit der Freien und Hansestadt Hamburg und eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen. Die mögliche Verschiebung der Baugrenzen im Bebauungsplanentwurf wurde mit den betroffenen Grundeigentümern im Zuge des „Anschreibeverfahrens“ gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 abgestimmt.



Das städtische Flurstück 4826 „verschmilzt“ mit dem privaten Flurstück 1476. Dann könnten hinter dem Haus 102/104 zwei freistehende Einfamilienhäuser auf jeweils mindestens 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken entstehen.

Grundlage hierfür ist ein Grundstücks (tausch-) geschäft. Näheres soll geprüft und mit den Grundeigentümern abgestimmt werden.

Vor diesem Hintergrund sind die folgenden Abwägungsvorschläge zu bewerten.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Empfehlung
M7253 Eingereicht am: 30.07.2018	Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Bürger, Mittlerer Landweg/Luxweg Planunterlage: Begründung Kapitel:5.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	
	<p><b>Erschließung und Bebauungsmöglichkeiten Mittlerer Landweg /Luxweg</b></p> <p>Es wird darum gebeten, die Zufahrt zum Grundstück Mittlerer Landweg Nr. 102 weiterhin zu sichern.</p> <p>Ferner wird gewünscht, auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 1476 der Gemarkung Billwerder entsprechend einer Skizze ein zusätzliches Einfamilienhaus errichten zu dürfen.</p> <p>Der Bürger bittet, getrennte Zufahrten</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine gewisse Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist städtebaulich vertretbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder wird um bis zu ca. zwei Meter nach Süden verschoben.</li> <li>- Die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder wird um ca. drei Meter nach Norden verschoben.</li> </ul> <p>Diese Planänderungen vergrößern die überbaubare</p>

	<p>für die Wohnungen Mittlerer Landweg Nr. 102 und 104 bestehen zu lassen.</p> <p>Dabei weist er darauf hin, dass das Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder in naher Zukunft im Grundbuch geteilt werden soll.</p>	<p>Grundstücksfläche und verbessern die Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten, insbesondere die erstmalige Möglichkeit, Wohngebäude in zweiter Reihe zu errichten. Die Änderungen berücksichtigen Flächen für einen erforderlichen Arbeits- und Schauweg entlang des Bahnverbindungsgrabens bzw. für einen gewünschten Vorgarten am Luxweg.</p> <p>Hinsichtlich einer Flurstücksteilung wird empfohlen, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten, damit die neu gebildeten Grundstücke im Einklang mit dem Planungsrecht bebaut werden können.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung der privaten Erschließung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hierzu sei jedoch Folgendes zu bedenken:</p> <p>Das Flurstück 1476 hat eine Belegenheit am Mittleren Landweg. Allerdings sind die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten auf dieses Grundstück wegen seiner Tieflage erschwert, so dass zurzeit Zufahrten zum Luxweg nach Norden und zum Bahndamm nach Süden bestehen, und zwar jeweils über städtische Flurstücke.</p> <p>Die Zufahrt von Norden kann grundsätzlich erhalten bleiben.</p> <p>Für die Zufahrt von Süden wird ggf. eine andere Lösung als die heute bestehende erforderlich, wenn der Mittlere Landweg verbreitert und der erforderliche Schau- und Arbeitsweg am Bahnverbindungsgraben angelegt wird. Die Erforderlichkeit der Verbreiterung des Mittleren Landwegs ergibt sich insbesondere daraus, dass die Breiten der Gehwege nicht ausreichend ist, Radwege und Entwässerungsgräben nicht ausreichend sind. Der Schau- und Arbeitsweg ist für die ordnungsgemäße Unterhaltung des Hauptentwässerungsgrabens erforderlich.</p> <p>Entwürfe zeigen, dass trotz eines veränderten Zuschnitts und einer Verkleinerung des Flurstücks 1476 getrennte Zufahrten auch weiterhin möglich sind, diese aber ggf. verlegt werden sollten.</p> <p>Grundsätzlich in Frage kommt für die südliche Zufahrt eine direkte Anbindung an den Mittleren Landweg (hierfür wäre vermutlich eine Aufhöhung erforderlich, um den Höhenunterschied zum Mittleren Landweg auszugleichen); aber auch eine Zufahrt vom Luxweg über das Flurstück 4826 sowie über die nördliche Hälfte des Flurstücks 1476 wäre prinzipiell möglich.</p> <p>Diese Möglichkeiten und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, aber auch die aus einer Teilung resultierende Bebauungsmöglichkeiten gilt es bei einer Grundstücksteilung zu bedenken.</p> <p>Eine rückwärtige Bebauung mit einem Einfamilienhaus ist grundsätzlich zulässig. Hierbei sind u.a. die Mindestgrundstücksgrößen von</p>
--	--	--

		<p>250 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften und von 500 m<sup>2</sup> für freistehende Gebäude zu beachten. Mit der Festsetzung als Böschung / Schau- und Arbeitsweg und der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche wird die private, als Wohnbauland nutzbare Grundstücksfläche des Flurstücks 1476 um etwa 199 m<sup>2</sup> reduziert. Die perspektivische Reduzierung wird in gewisser Weise ausgeglichen, indem zukünftig in diesem Bereich auf einer größeren Fläche ein- bis zweigeschossig gebaut werden darf mit dem Ziel, einen Interessensausgleich herbeizuführen. Zudem wird eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit erstmalig eröffnet, die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ planungsrechtlich erstmalig gesichert und unter Berücksichtigung des Bestandes und der Teilungswünsche eine Doppelhausbebauung ermöglicht.</p> <p>Dennoch kann es durch die Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche zu Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen kommen. Die Rechte der Eigentümer auf Entschädigung gemäß §§ 40, 42 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Eventuelle verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Gesamtabwägung als hinnehmbar bewertet.</p> <p>Über die Teilung von Grundstücken bzw. den Zuschnitt von Grundstücken trifft der Bebauungsplan generell keine Regelungen. Durch eine Grundstücksteilung dürfen jedoch keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Die FHH ist bereit, gemeinsam mit beiden Hauseigentümern Lösungen für eine sinnvolle Grundstücksstruktur auf Grundlage des Bebauungsplans zu entwickeln.</p>
<p>1086-1 Eingereicht am: 24.07.2018</p>	<p>Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Bürger, Mittlerer Landweg / Luxweg Planunterlage: Begründung Kapitel:5.5.1 Erschließungsstraßen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Hinweise: Nach Auskunft aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder nicht real geteilt. Der Hinweis, dass es „keine Unterlagen über die Regelung der Zufahrt“ zum Mittleren Landweg gäbe, wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder hat eine direkte Belegenheit am Mittleren Landweg beziehungsweise über das städtische Flurstück 4826 der Gemarkung Billwerder auch am Luxweg. Letztere Möglichkeit wird teilweise bereits genutzt.</p> <p>Das Flurstück 1476 hat zwar eine direkte Belegenheit am Mittleren Landweg, eine Erschließung für Fahrzeuge ist aber aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der Fahrbahn und dem wohnbaulich genutzten Grundstück schwierig. Auch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Straßenerweiterung ändert hieran nichts.</p>
	<p><b>Zufahrt Mittlerer Landweg Nr. 104</b></p> <p>Die Einwender bitten, die südliche Zufahrt am Mittleren Landweg Nr. 104 im Zuge des Bebauungsplans Billwerder 29/Allermöhe 29/ Neuallermöhe 1 nachhaltig zu sichern. Das Gebäude steht auf dem Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder und ist geteilt.</p> <p>2016 wurde das Naturschutzgebiet Allermöhe Wiesen begründet. 2017 wurde von der Behörde für Umwelt und Energie mitgeteilt, dass keine Erlaubnis für die südliche Zufahrt besteht.</p> <p>Leider gäbe es nur an dieser Stelle eine mögliche Zuwegung zum Mittleren Landweg. 1972 habe es die Zufahrt schon gegeben. Es gäbe keine Unterlagen über die Regelung der Zufahrt am Mittleren Landweg Nr. 104.</p>	

	<p>Im Nordosten des neuen Naturschutzgebietes würden durch den neuen B-Plan ehemalige Kleingartenhütten, die illegal zu Einfamilienhäusern umgebaut worden seien, legalisiert. Die Einwender bitten daher um Gleichbehandlung und rechtliche Würdigung, um die bestehende Einfahrt weiter nutzen zu können.</p>	<p>Die Zufahrt zu Haus Nummer 104 von Süden verläuft über städtische Flurstücke. Sie liegt im Naturschutzgebiet. Für ein lösungsorientiertes Vorgehen kann es dahingestellt bleiben, ob diese Zufahrt genehmigt wurde oder nicht bzw. ob sie seit unvordenklicher Zeit vorhanden ist oder nicht. In den Bauakten befindet sich jedenfalls keine Genehmigung, und Recherchen anhand von historischen Karten und historischen Luftbildern deuten darauf hin, dass die Zufahrt frühestens in den 1990er Jahren angelegt wurde. Im Einzelnen:</p> <p>Der Hinweis auf eine spätestens seit 1972 bestehende Zufahrt zum Gebäude Mittlerer Landweg 104 durch das heutige Naturschutzgebiet wurde geprüft. Die Auswertung historischer Karten hat ergeben, dass bis in die 1990er keine Zufahrt über den Wassergraben zu den Hausnummern Nr. 102 bis 104 bestanden hat. 1990 wurde hingegen noch eine Erschließungseinrichtung in Richtung Norden (Druckentwässerung der Hausnummer 104 über die Hausnummer 102) in Betrieb genommen. Weiterhin hat die Recherche ergeben, dass in den 1990er Jahren, als eine Teilung baurechtlich noch genehmigt werden musste, ein entsprechender Antrag abschlägig beschieden wurde, weil die seinerzeit beabsichtigte Teilung die Erschließung des südlichen Grundstücksteils (heute Hausnummer 104) aufgehoben hätte. Auch dies deutet mit großer Wahrscheinlichkeit darauf hin, dass eine Zufahrt nicht bestanden hat. Es wurde eine ideelle Teilung empfohlen. Im Jahr 2000 wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung jeweils der Hausnummern 104 und 102 nach Wohneigentumsgesetz erteilt. Erst in historischen Karten ab dem Jahr 2005 ist eine Zufahrt für Hausnummer Nr. 104 durch das heutige Naturschutzgebiet dargestellt.</p> <p>Abwägung:</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Zufahrt aus Richtung Süden kann nicht erfolgen, da die Fläche zum Teil für einen Schau- und Arbeitsweg sowie für die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Mittleren Landwegs benötigt wird. Der Schau- und Arbeitsweg ermöglicht die Unterhaltung des aus wasserwirtschaftlichen Gründen unverzichtbaren Bahnverbindungsgrabens. Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche dient der im öffentlichen Interesse liegenden Errichtung von angemessen breiten Geh- und Radwegen sowie Entwässerungsgräben. Ohne diese Verbreiterung kann der Mittlere Landweg seiner Funktion als Hauptverkehrsstraße nicht gerecht werden und kann Missständen, die sich aus den fehlenden Entwässerungseinrichtungen ergeben, nicht vorgebeugt werden.</p> <p>Die Zufahrt befindet sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es wurde daher auch geprüft, ob ein städtebauliches Erfordernis besteht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Sicherung der Privatzufahrt zu erweitern. Im Ergebnis würde eine</p>
--	---	--

		<p>planungsrechtliche Sicherung dieser Zufahrt folgenden im überwiegenden öffentlichen Interesse liegenden Entwicklungsabsichten des Bebauungsplans unmöglich machen beziehungsweise wesentlich erschweren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zufahrt verläuft durch ein Naturschutzgebiet, quert einen Graben und schließt über eine Gehwegüberfahrt an den Mittleren Landweg an. Unter Berücksichtigung der ungewöhnlichen Länge der Zufahrt und der Tatsache, dass mit dieser immerhin 28 m langen Erschließung lediglich eine Wohneinheit angeschlossen wird, ist der Erschließungsaufwand im Vergleich zum Nutzen aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig hoch.</li> <li>- Es bestehen - insbesondere auch vor dem Hintergrund der Bauwünsche des Privateigentümers, der perspektivischen Änderung des Flurstückszuschnitts sowie der Aufhebung der Zufahrt, die aus der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche resultiert - aus städtebaulicher Sicht optimalere andere Erschließungsmöglichkeiten. <i>Näheres siehe unten.</i></li> </ul> <p>Zur Frage der Gleichbehandlung sei Folgendes angemerkt:  Das Naturschutzgebiet befindet sich mit Ausnahme von Teilen des ehemaligen Bahndamms östlich des Mittleren Landwegs vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Entsprechend befinden sich alle im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete mitsamt Erschließung außerhalb des Naturschutzgebietes.</p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Hütten, die im Naturschutzgebiet liegen und gleichzeitig illegal zu Wohngebäuden umgenutzt worden wären. Daher werden im Plangebiet Wohngebäude im Naturschutzgebiet nicht legalisiert. Ein Anspruch, dass eine Zufahrt im Naturschutzgebiet planungsrechtlich gesichert wird, lässt sich mit Verweis auf entsprechende andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ableiten. Dies gilt auch für einen Weg südlich des nördlichen Bahndamms, der im öffentlichen Interesse gesichert wird. Denn dieser Weg wird weiterhin und vorrangig für die Erreichbarkeit von Ausgleichsflächen östlich des Bebauungsplans benötigt und zukünftig auch für die Erschließung der Wohngebiete „Am Gleisdreieck“.</p> <p>Jedoch soll für den Ausgleich von eventuellen Nachteilen des Grundeigentümers (z.B. Verkleinerung des Flurstücks, Rückbau und Neuanlage von überdachten Stellplätzen) durch den Bebauungsplan der Bebauungsplanentwurf geändert werden. <i>Näheres siehe unten sowie Vorbemerkung.</i></p>
--	--	---

<p>1086-2</p> <p>Eingereicht am: 24.07.2018</p>	<p>Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Bürger, Mittlerer Landweg / Luxweg Planunterlage: Begründung Kapitel:5.5.1 Erschließungsstraßen</p>	
	<p><b>Schauweg und Straßenverkehrsfläche im Bereich Mittlerer Landweg Nr. 104</b></p> <p>Die Straßenverbreiterung und die Böschung bzw. der Arbeitsweg liegen auf dem Flurstück 1476. Die Einwender fordern, diese Planung zurückzunehmen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Festsetzung der Teilfläche des Grundstücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aufgrund des öffentlichen Interesses an einem leistungsfähigen, normgerechten und verkehrsgerechten Ausbau des Mittleren Landwegs, erforderlich.</p> <p>Zur Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs liegt es im öffentlichen Interesse, dass Verkehrsanlagen nach den geltenden technischen Regelwerken dimensioniert und ausgestattet sind. Für den Mittleren Landweg werden diese Anforderungen indes nicht erfüllt. Der Mittlere Landweg ist eine Straße ohne baulich gesicherte Stellplätze und mit jeweils nur rund 1,65 m breiten Gehwegen. Ein regelgerechter Ausbau bedeutet für Gehwege eine Breite von mindestens 3,00 m. Der Bebauungsplan bereitet eine Verbreiterung des Mittleren Landwegs auf einen Straßenquerschnitt von zum Teil 29 m vor, so dass eine 7 m breite Fahrbahn mit jeweils 2 m breiten Radfahrstreifen, ein Längsparkstreifen mit Bauminselfen und beidseitige Gehwege mit einer Breite von jeweils 3 m sowie beidseitige Entwässerungsgräben realisiert werden können.</p> <p>Des Weiteren besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherheit und Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs. Diese Anforderungen können nur gewährleistet werden, wenn das Straßennetz regelgerecht und leistungsgerecht ausgebaut ist. Der Ausbau der Verkehrsflächen ist erforderlich, um eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre auf dem Mittleren Landweg zu gewährleisten.</p> <p>Darüber hinaus sind Flächen für eine offene Oberflächenentwässerung erforderlich, da eine Verrohrung des Oberflächenwasserabflusses betriebstechnisch und ökologisch von Nachteil ist.</p> <p>Aus diesem Grund soll die Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Flurstücks 1476 erweitert werden.</p> <p>Die Festsetzung der Teilfläche des Flurstücks 1476 als öffentlicher Schau- und Arbeitsweg ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aufgrund des öffentlichen Interesses an einer dauerhaften Erhaltung und Pflege der Entwässerungsgräben und damit Sicherung der örtlichen Entwässerung, dringend erforderlich. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde die Inanspruchnahme des privaten Grundstücks bereits vor der öffentlichen Auslegung auf das absolut erforderliche Mindestmaß reduziert. Die Sicherung des Schauwegs orientiert sich nun an der heute bestehenden, im Verlauf nach Osten immer schmaler werdenden Böschungsoberkante.</p>

		<p>Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche und die Anlage eines Schau- und Arbeitsweges mit Böschung reduziert das Flurstück um etwa 199 m<sup>2</sup>, entsprechend werden die Bebauungsmöglichkeiten reduziert. Diese Nachteile werden in gewisser Weise dadurch ausgeglichen, als dass zukünftig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ planungsrechtlich erstmalig gesichert wird,</li> <li>- in zweiter Reihe gebaut werden darf,</li> <li>- nicht nur Einzelhäuser, sondern auch Doppelhäuser zulässig werden</li> <li>- und in Teilen auch zweigeschossig gebaut werden darf.</li> </ul> <p>Die besondere städtebauliche Situation des Flurstücks, die nicht zuletzt durch die perspektivische Änderung des Grundstückszuschnitts verursacht wird, rechtfertigt die z.T. von der Umgebung abweichenden Festsetzungen. Hierdurch soll ein Interessensausgleich erreicht werden.</p> <p>Durch die Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche kann es zu Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen kommen. Die Rechte der Eigentümer auf Entschädigung gemäß §§ 40, 42 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Eventuelle verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Gesamtabwägung als hinnehmbar bewertet.</p>
<p>1086-3 Eingereicht am: 24.07.2018</p>	<p>Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Bürger, Mittlerer Landweg / Luxweg Planunterlage: Begründung Kapitel:5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</p>	<p><b>Rückwärtige Bebauung Mittlerer Landweg Nr. 104</b></p> <p>Die Einwander würden es begrüßen, wenn die südliche Baugrenze am Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder auf einer Linie mit der Südfassade des Gebäudes Mittlerer Landweg Nr. 104 gelegt würde. Das Grundstück sei geteilt, die Grundstücksgrenze verlaufe mittig durch das Gebäude (Nr. 102/104) und teile das Flurstück 1476 in ein Nord- (Nr. 102) und Süd- (Nr. 104) Grundstück. Um für die Zukunft ein evtl. barrierefreies Haus zu bauen fehle auf dem Südgrundstück der nötige Bauraum.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Nach Auskunft aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder entgegen der Aussage (bisher) nicht real geteilt.</p> <p>Der Stellungnahme ist in der Fassung zur öffentlichen Auslegung teilweise bereits gefolgt worden, indem der Schau- und Arbeitsweg weiter nach Süden verlegt wurde, um südlich der Bestandsfassade des Gebäudes Mittlerer Landweg Nr. 104 einen mindestens 3,4 m – 4,5 m breiten privaten Grundstückstreifen zu sichern, der einen Zugang bzw. eine private Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil ermöglicht.</p> <p>Der Anregung, eine weitere Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen (westlichen) Grundstücksteil zu ermöglichen, wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder wird um bis zu ca. zwei Meter nach Süden verschoben.</li> <li>- Die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück 1476 der Gemarkung Billwerder wird um ca. drei Meter</li> </ul>

		<p>nach Norden verschoben.</p> <p>Die Maßnahmen vergrößern die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung eines erforderlichen Arbeits- und Schauwegs entlang des Bahnverbindungsgrabens bzw. eines Abstands zum Luxweg.</p> <p>Hinweis außerhalb des Bebauungsplanverfahrens: Um im Falle einer Teilung die Erschließung des Grundstücksteils Nr. 104 dauerhaft sicherzustellen, würde auf dem Grundstücksteil Nr. 102 und dem Flurstück 4826 voraussichtlich eine Baulast beziehungsweise eine Grunddienstbarkeit zu berücksichtigen sein, oder das Grundstück müsste so geteilt werden, dass der Grundstücksteil Nr. 104 als ein so genanntes "Pfeifenstielgrundstück" weiterhin eine direkte Belegenheit am Luxweg behält. In solchen Teilungs- bzw. Bebauungsvarianten wäre sowohl für Bestand als auch für die von beiden Teileigentümern gewünschten möglichen Neubauten eine Erschließung über den Luxweg in Zukunft grundsätzlich realisierbar.</p>
<p>1091</p> <p>Eingereicht am: 31.07.2018</p>	<p>Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Bürger, Luxweg Planunterlage: Begründung Kapitel:5.5.1 Erschließungsstraßen</p> <p><b>Spielplatz, Querung Mittlerer Landweg</b></p> <p>Der Einwender begrüßt grundsätzlich den Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet rund um das Gleisdreieck in Billwerder.</p> <p>Er sähe aber ein sehr hohes Gefährdungspotential bezüglich des westlich des Mittlerern Landwegs geplanten Spielplatzes. Zum Erreichen des Spielplatzes sei das Überqueren des viel befahrenen Mittleren Landwegs erforderlich. Viele der in diesem Bereich spielenden Kinder seien meistens ohne Begleitung unterwegs und würden nicht sorgsam auf den Straßenverkehr achten. Hierin sieht der Einwender ein hohes Unfallrisiko für die Kinder und die anderen Verkehrsteilnehmer (private PKW und Busse der VHH). Zusätzlich würden in diesem Bereich die Einmündungen der Straße am Gleisdreieck und des Luxweges liegen, was zusätzlich zu unübersichtlichen Verkehrssituationen führe. Künftig werde sich die Situation durch die Durchbindung der Anfahrt zum neuen Stadtteil Oberbillwerder über den Mittleren Landweg noch verschärfen.</p> <p>Als Vorschlag zur Lösung dieses Problems wird eine Verlegung des</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, westlich des Mittleren Landwegs Wohnfolgefunktionen wie einen öffentlichen Spielplatz, ein Nahversorgungsangebot, eine öffentliche Platzfläche sowie ein Kulturheim zu etablieren bzw. zu sichern. Die gemeinsame Anordnung dieser Nutzungen auf der westlichen Seite des Mittleren Landwegs ist städtebaulich erforderlich, um einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Nutzungen untereinander zu erzeugen. Im städtebaulichen Kontext sind die Nutzungen geeignet, zukünftig ein Bindeglied zwischen dem Wohnquartier Am Gleisdreieck und der Wohnsiedlung am Luxweg zu bilden, da sie den Bewohnern beider Quartiere gleichermaßen zu dienen geeignet sind.</p> <p>Sicherlich wird die Etablierung dieser Nutzungen dazu führen, dass der Mittlere Landweg zukünftig häufiger durch Fußgänger gequert wird als derzeit. Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits einen perspektivischen Ausbau des Mittleren Landwegs und setzt die Breite der Straßenverkehrsfläche im südlichen Abschnitt, und damit auch im Bereich des geplanten Spielplatzes, mit 29 m fest. Konkrete Planungen zum Ausbau und zum Regelquerschnitt liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Innerhalb der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 29 m Breite könnten zum Beispiel eine 7,0 m breite Fahrbahn mit jeweils 2,0 m breiten Radfahrstreifen, ein Längsparkstreifen mit Bauminselfen</p>

	<p>geplanten Spielplatzes auf die andere Seite des Mittleren Landwegs in das nach Einschätzung des Einwenders im Besitz der FHH befindlichen und leerstehenden Grundstücks Mittlerer Landweg 85 vorgeschlagen. Damit würde das Überqueren der Straße und das Unfallrisiko entfallen.</p> <p>Das im Entwurf geplante Grundstück könnte dann weiterhin als Parkplatz für den angrenzenden Kleingartenverein genutzt werden.</p>	<p>beidseitige Gehwege mit einer Breite von jeweils 3,0 m sowie beidseitige Entwässerungsgräben realisiert werden. Bei einem abschnittsweisen Verzicht z.B. auf einen einseitigen Längsparkstreifen könnte eine Mittelinsel zwischen den Richtungsfahrbahnen als Querungshilfe angelegt werden. Dies ist jedoch keine durch den Bebauungsplan zu treffende Festlegung, sondern Gegenstand der weiteren Prüfungen im Zuge der weiteren Straßenausbauplanungen.</p> <p>Das Grundstück Mittlerer Landweg 85 soll auch deshalb nicht als Spielplatz entwickelt werden sondern als Wohngebiet festgesetzt werden, damit am Eingang der Siedlung „Am Gleisdreieck“ ein prägendes bauliches Gewicht durch ein dreigeschossiges Gebäude entstehen kann.</p> <p>Parkplätze sollen entlang des Mittleren Landwegs entstehen, wenn die Straßenverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und die Oberflächenentwässerung verbreitert und neu gestaltet wird.</p>
--	---	--

**Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4  
des  
Baugesetzbuchs vom 24.08.-14.09.2018**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Empfehlung
	<p>Verfahrensschritt: Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs vom 24.8.-14.9.2018 Eingereicht von: Bürger, Mittlerer Landweg / Luxweg Kapitel:5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</p>	
<p>Eingereicht am 11.9.2018</p>	<p>Der Vorschlag Variante C wird begrüßt. Ein großes Problem wird im Aufwand und in den Kosten der Baumaßnahmen gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwei Carports abbauen;</li> <li>- den gepflasterten Hof hoch nehmen;</li> <li>- eine neue Auffahrt pflastern;</li> <li>- ein neues Carport;</li> <li>- Zaun versetzen;</li> <li>- Baumhaus abbauen und</li> <li>- Gartenhaus versetzen/abreißen;</li> <li>- Hecken Sichtschütze versetzen/erneuern;</li> <li>- entstandene "Baustellflächen" neu bepflanzen...</li> </ul> <p>Es bestehen kaum Möglichkeiten dies selbst zu erledigen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die in Variante C dargestellte Teilfläche des städtischen Flurstücks 4826 gegen die Teilflächen des privaten Flurstücks 1476 für die benötigte Straßenerweiterung am Mittleren Landweg und für den Schauweg zu tauschen, bzw. die Flächen zu tauschen und eine „Aufwandsentschädigung“ zu erhalten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Näheres soll in den Grundstücksverhandlungen berücksichtigt werden.</p> <p>Zur Frage des städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Interessenausgleich vgl. Abwägungen zu M7253 und 1086-2</p>

**Stellungnahmen, die vor der öffentlichen Auslegung im Rahmen der  
Kenntnisnahmeverschickung eingegangen sind**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Empfehlung
<p>M7250 Eingereicht am: 10.04.2018</p>	<p>Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB TöB (Institution): Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg Abteilung: Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg Datei: Billwerder29.Allermöhe29kenntnisnahmeverschickung2018.pdf</p>	
	<p><u>3.7.1.7 Bewertung der faunistischen Lebensräume - Amphibien</u></p> <p>Die zu erwartenden dauerhaften Individuenverluste bei Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren an der Südostgrenze entlang von Bahnverbindungs- und Luxgraben auf einer Länge von ca. 500 Metern werden nicht berücksichtigt. (Artenschutz 5.12.4./S.109). Da diese Gewässer, explizit der Bahnverbindungsgraben, in Richtung naturnahe Fließgewässer entwickelt und ökologisch aufgewertet werden sollen (S.106), ist mit vermehrten Verlusten durch Einwanderung in das eng bebaute Quartier ohne Überlebenschance zu rechnen. Aus Artenschutzforderungen fordern die Einwanderer daher, dass das von der Bürgerinitiative initiierte Leitsystem auf ganzer Strecke analog zur Durchlässigkeit der Schallschutzwand im B-Plan festgesetzt wird, um es u.a. dauerhaft abzusichern.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für die Bewertung der faunistischen Lebensräume ist der aktuelle Bestand an Biotop- und Nutzungstypen fachliche und rechtliche Grundlage. Diese stellt für das geplante Wohnquartier östlich des Mittleren Landwegs die zulässige bestehende Flüchtlingsunterkunft mit 19 Geschosswohnungsbauten und einem Blockheizkraftwerk mit nutzbaren Gemeinschaftsräumen dar. Es sind nun im Rahmen der B-Planaufstellung artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von faunistischen Arten zu bewerten, die durch die B-Planaufstellung vorbereitet werden. Dies ist nach Gutachtereinschätzung eine zu erwartende Zunahme des motorisierten Verkehrs auf dem Mittleren Landweg und im Wohnquartier. Weitere sind bei den vorgesehenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu erwarten. Das bestehende Flüchtlingswohnquartier mit seinen Wirkungen ist auch aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, da baugenehmigt unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörde (Behörde für Umwelt und Energie, kurz BUE) für den besonderen Artenschutz. Die Auflagen der BUE sind vollständig beachtet worden. Alle weiteren faunistischen Arten sind im Zuge der Eingriffsregelung beachtet worden.</p> <p>Im Rahmen der tierökologischen Kartierungen im Jahr 2017 sind Amphibien am Bahnverbindungsgraben und Luxgraben nur in einem sehr geringen Umfang registriert worden. D.h. es wurden lediglich der Teichfrosch am Bahnverbindungsgraben und am Luxgraben nördlich des ehemaligen Bahndamms sowie die Erdkröte am Bahnverbindungsgraben nördlich des ehemaligen Bahndamms festgestellt. Aus der Gruppe der Reptilien ist die Ringelnatter auf der Ostseite des Bahnverbindungsgrabens an der Plangebietsgrenze im Übergang zum angrenzenden Grünland erfasst worden. Die im Jahr 2017 registrierten Amphibien- und Reptilienarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt und keine Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Diese werden mittels Eingriffsregelung beachtet.</p> <p>Eine Amphibienwanderung von den Gräben in</p>

	<p>das Wohnquartier wird im Artenschutzfachbeitrag nicht direkt thematisiert. Da vielmehr ist zu erwarten, dass sich die Amphibien entlang der dass diese sich an/in Gewässern und begleitenden Gehölzstrukturen fortbewegen und geeignete Laichgewässer oder Winterquartiere suchen.</p> <p>Im Jahr 2016 erfolgte eine ökologische Baubegleitung im Zuge der Realisierung der heutigen Flüchtlingsunterkunft. Erhebliche Amphibienaktivität wurde während der Frühjahrswanderung festgestellt – von der Bahntrasse in Richtung Lux-/Bahnverbindungsgraben. Die Tiere wurden in einen qualitativ hochwertigeren Naturraum umgesiedelt – die Allermöher Wiesen. Hier sind naturnähere Gräben vorhanden (resultierend aus Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des A26-Baus) und der ehemalige Bahndamm bietet attraktive Winterquartierspotentiale. Ein Amphibienleitsystem um das geplante Wohnquartier bzw. heutige Flüchtlingsunterkunft hatte sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht ergeben. Die Allermöher Wiesen sind Naturschutzgebiet. Es gilt im Zuge des Naturschutzgebietsmanagement die Bestandsentwicklung der Amphibienarten weiterhin gezielt zu fördern und dadurch deren Bestand zu sichern. Die Bedeutung von Amphibienlebensräumen ist somit im Bestand ganz wesentlich im NSG Allermöher Wiesen verortet.</p> <p>Die heutige Flüchtlingsunterkunft bzw. das zusammenhängende Wohnquartier (WA 1 bis 4) bietet für keine der festgestellten Arten besonders geeigneten Lebensraumstrukturen. Unmittelbar am anderen Ufer der genannten Gräben beginnt das für die vorkommenden Arten attraktive Naturschutzgebiet „Allermöher Wiesen“, so dass davon auszugehen ist, dass diese sich eher in Richtung desselben orientieren.</p> <p>Die Festlegung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren ist mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen Behörde für Umwelt und Energie abgestimmt.</p> <p>Die angeführte ökologische Aufwertung von Gräben bezieht sich auf die Maßnahmenfläche „M1“ am Bahnverbindungsgraben auf der Ostseite des „WA1“. Die Maßnahme ist bereits hergestellt und als Ausgleich dem Vorhaben DB-Huckepackanlage HH-Billwerder zugeordnet. Sie wird lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, die ein verstärktes Amphibienaufkommen und eine damit verbundene potenzielle Einwanderung von Individuen in das Wohngebiet befürchten lassen.</p>
--	--

	<p>Weiterhin besteht die Gefahr von Individuenverlusten zwischen der westlich angrenzenden Schrebergartenanlage und dem Wohnquartier. Hier ist auch kein Leitsystem vorgesehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des massiven Eingriffs in den Amphibien-Lebensraum ist festzustellen, dass für die angestammten Populationen vor Ort am aktiven Bahndamm zu wenig getan wird. Die zu begrüßende Durchlässigkeit der Schallschutzwand ist nicht ausreichend.</p>	<p>Im Rahmen der Verhandlungen zwischen Bürgerinitiative „Integration Ja – Ghetto nein“ und dem Bezirksamt wurde vereinbart, dennoch im Zuge der Errichtung eines Stabgitterzauns auf der Länge desselben ein Amphibienzaun zu integrieren.</p> <p>Die Pflege und Unterhaltung des Leitsystems unterliegt dem Bezirksamt Bergedorf, dem es ein großes Anliegen ist, sowohl die Funktion für diesen Zaun zu gewährleisten als auch das eigene Vermögen zu bewahren (vergleichbar mit z.B. straßenbaulichen Anlagen), so dass die Leiteinrichtung und deren Funktion dauerhaft gewährleistet ist.</p> <p>Die angeführten möglichen Individuenverluste zwischen der westlich angrenzenden Schrebergartenanlage (Kleingartenverein 150) und dem Wohnquartier „WA1“ werden faktisch in Teilbereichen durch eine bestehende Spundwand unterbunden. Die spundwandfreien Bereiche weisen eine relativ steile Böschung auf. Die Spundwand in Verbindung mit den steilen Böschungen stellt für eine Einwanderung ins Wohnquartier bereits eine Barriere bzw. Erschwerung für Amphibien/Reptilien dar. Weiterhin sind keine besonders geeigneten Lebensraumstrukturen im Wohnquartier im Gegensatz zu den Schrebergärten (z.B. Komposthaufen als Brutstätte der Ringelnatter) vorhanden. Auch der intensiv durch die Bewohner genutzte Fußweg direkt entlang des genannten Grabens auf der Wohnquartiersseite wirkt eher störend auf Reptilien/Amphibien, so dass hier keine weitere Maßnahme erforderlich wird.</p> <p>Insgesamt lassen sich durch Planungsumsetzung des B-Planes keine massiven Eingriffe in Amphibien-Lebensräume herleiten. Der Bebauungsplan legt dabei den baulich umgesetzten Bestand zugrunde. Der Schwerpunkt der lokalen Populationen hat sein Vorkommen in und an den Gräben im Übergang zum NSG „Allermöher Wiesen“. Der aktive Bahndamm ist als Teil des Gesamtlebensraumes für Amphibien von Bedeutung, so dass die Herstellung einer Durchlässigkeit der Lärmschutzwand zum Erhalt der Austauschfunktionen zwischen den Lebensräumen hier die zentrale artenschutzrechtliche Maßnahme ist.</p>
	<p><u>3.7.1.7 Bewertung der faunistischen Lebensräume - Reptilien</u></p> <p>Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag (LP) stellt für Bahnverbindungs- und Luxgraben eine hohe Habitateignung und zahlreiche Funde für die Ringelnatter fest. Diese Beurteilung ist ein Grund mehr, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten umzusetzen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit den o.a. Maßnahmen zum Amphibienschutz wird auch ein Schutz der Reptilien gewährleistet.</p>

	<p>Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung des Alten Bahndammes durch zunehmende Freizeitaktivitäten wird die „Kreativität“ von Personen, insbesondere auch Kindern, unterschätzt. Der Bahndamm eignet sich sehr wohl für eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten (Ballspielen, Grillen, Lagern), weil er eben nicht überall so steil geneigt ist, wie es der LP darstellt.</p> <p>S. 88: <i>„Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der betroffenen Trockenrasenbiotope sowie der Zauneidechsen-Lebensräume werden Flächen auf dem Alten Bahndamm herangezogen, die in Teilen auch außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen.“</i>  Kap. 3.7. S. 93: <i>„In diesem Zuge sollten alle Eidechsen umgesiedelt werden, die im Bau- gebiet angetroffen werden, auch die Wald- eidechse. Sollte sich das Biotop zwischen- zeitlich zu einem nicht mehr für die Zaun- eidechse geeigneten Habitat weiterentwickelt haben, wären keine Maßnahmen erforderlich.“</i>  Mit dieser Formulierung wird die</p>	<p>Der angeführte Erholungsdruck auf den ehemaligen Bahndamm ist im Wesentlichen dem vorhandenen Wohnquartier, d.h. der im Bestand bereits bestehenden ÖRU zuzuordnen. Mit den weiteren Planausweisungen zur maßvollen Verdichtung bestehender Wohngebiete und der Schaffung eines Sondergebietes Nahversorgung mit einem Spielplatz wird im Vergleich zum Bestand kein nennenswerter zusätzlicher Erholungsnutzungsdruck für den alten Bahndamm ausgelöst, so dass keine erhebliche Individuenverlusten für die vorkommenden Arten zu erwarten sind und auch keine weitergehenden artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Ob und inwieweit sich die Wohnnutzung auf die Entwicklung des Naturschutzgebietes auswirkt, kann nicht sicher prognostiziert werden. Im Zusammenhang mit der Betreuung des Naturschutzgebietes sowie im Rahmen der Zuständigkeit für die Verkehrssicherung und Müllentsorgung der BUE wird auch der Einfluss von Erholungssuchenden zunächst beobachtet. Gemäß aktueller Anfrage des Bezirksamtes Bergedorf bei der Fachbehörde im Mai 2018 wurde mitgeteilt, dass seit Beginn des Bezuges der Flüchtlingsunterkunft (Ende 2016) keine besonderen Auffälligkeiten bekannt geworden sind, die auf eine verstärkte Erholungsnutzung wie Trampelpfade, Vermüllung oder Freizeitaktivitäten wie Grillen etc. schließen lassen. Sollten erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des NSG wie beispielsweise Schäden der Vegetationsbestände und / oder ein Rückgang kennzeichnender Trockenrasenarten festgestellt werden, wird die FHH geeignete Maßnahmen ergreifen. Darüber hinaus wird der Erholungsdruck auf den ehemaligen Bahndamm reduziert, weil am Mittleren Landweg eine neue Spiel- und Freizeitfläche geschaffen wird. Zudem besteht für die Bevölkerung die Möglichkeit, in der Nähe Kleingärten zu pachten. Darüber hinaus bestehen im zusammenhängenden Wohnquartier (WA 1 bis 4) vielfältige Spiel- und Aufenthaltsangebote.</p> <p>Die angeführten Textpassagen S 88 und Kap. 3.7. S. 93 stehen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag nicht im Zusammenhang, sondern sind in unterschiedlichen Kapiteln enthalten. Mit einer derartigen Zitierweise entsteht ein inhaltlich falscher Bezug. S. 88 stellt dar, in welcher Form ein Ausgleich für geschützte Biotope in Kombination mit Zauneidechsen- Lebensräumen vorgenommen wird. Kap. 3.7 S. 93 bezieht sich ausschließlich auf das Teilgebiet 4 Gewerbegebiet Rungedamm und beschreibt die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bei einer gewerblichen Entwicklung, u.a. bezogen auf den Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Biotops. Zur Klarstellung wird ein redaktioneller Zusatz im</p>
--	---	---

	<p>unzulässige Lebensraumbeeinträchtigung/-zerstörung geschützter Arten „beschönigend“ als Weiterentwicklung bezeichnet. Der Text ist umzuformulieren und zu präzisieren, wer das wann und wie feststellt.</p> <p>S. 97: <i>„Zur Vermeidung von Individuenverlusten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 während der Bauzeit ist eine Bauzeitenregelung im Bereich der Reproduktions- und Überwinterungsstätten einzuhalten. Gehölzrodungen zur Herstellung des Baufelds für die Lärmschutzwand und Erdarbeiten sind daher nur in der Zeit von 15. April bis 31. Oktober zulässig.“</i> Damit wären Gehölzrodungen während der Brutzeit mit Beeinträchtigungen der Avifauna zulässig. Oder handelt es sich hier vielmehr um einen Schreibfehler? Die Aussage steht auch im Widerspruch zu den unter „Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“, S. 98 aufgeführten Bauzeitenregelung (Haselmaus) für einerseits Bau der Lärmschutzwand und andererseits Erdarbeiten.</p> <p>S. 98: <i>„Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizites im Plangebiet wird eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bergedorf, Flurstück 7781 zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 36, Kap. 5.3.2).“</i> Das Flurstück 7781 der Gemarkung Bergedorf, das mit ähnlicher Ausgleichsfestsetzung auch im B-Plan-Verfahren Kirchwerder 33 vorgesehen ist, ist naturschutzfachlich nicht für die geplante Neuwaldentwicklung geeignet. Den dort vorkommenden Bodenverhältnissen wird nicht ausreichend Rechnung getragen. In der Moorkartierung wird dieses Areal als Fläche mit begrabenen Torfen im Untergrund (Schichtmächtigkeit bis 1,3 m) ausgewiesen. Im Biotopkartierungsbogen wird zudem ein § 30 Biotop (Binsen- und Simsenrieder) ausgewiesen. Dort heißt es weiter: <i>„Die Fläche scheint ein Rest eines Geestrandmoors (Horster Moor) zu sein, der im Zuge des Autobahnbaus teilüberschüttet wurde. Eine Teilfläche mit stärkerem Moorcharakter ist eigenständig kartiert.“</i> Folgerichtig wird in dem Biotopkartierungsbogen als Entwicklungsziel bzw. Maßnahme vorgeschlagen, das Moor wiederherzustellen, dauerhaft den hohen Wasserstand herzustellen und den Standort zu vernässen. Dieser Vorschlag der Biotopkartierung sollte gefolgt werden und entsprechend als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt werden.</p>	<p>Landschaftsplanerischen Fachbeitrag ergänzt.</p> <p>S. 97: Dem Hinweis wird gefolgt. Der redaktionelle Fehler wird gefolgt korrigiert: <i>„Bauzeitenregelung: a) Erdarbeiten sind nur außerhalb der Reproduktions- und Überwinterungsphase zulässig. b) Gehölzrodungen sind nur vom 01.11. bis 28.02. des nächsten Jahres zulässig.“</i></p> <p>S. 98 externer Ausgleich Flurstück 7781 Gemarkung Bergedorf: Den Beschreibungstexten der Moor- und Biotopkartierung Hamburg mit den dort angeführten Entwicklungszielen kann in Rücksprache mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) aufgrund der ermittelten Geländegeschichte, den Höhenverhältnissen und dem Altlastenhinweiskataster nicht gefolgt werden. Die Entwicklungsziele des Biotopes stellen auch nur Empfehlungen auf Basis einer eher groben Kartierung dar. Das Flurstück 7781 war Teil des Horster Moores und wurde im Rahmen des Autobahnbaus im Jahr 1979 zerstört. Im Rahmen des Baues des Lärmschutzwalles 1992 erfolgte eine erhebliche Aufschüttung. Das in der Biotopkartierung im Jahr 2012 erfasste § 30 Biotop (Biotopnummer 50) befindet sich im Osten des Flurstücks und somit außerhalb der zugeordneten Teilfläche für den Ausgleich. Nach Einschätzung der Fachbehörde stellt es keinen Rest des ehemaligen Horster Moores dar. Das ursprüngliche Geländeniveau ist nur auf einem 5 bis 10 Meter breiten Streifen entlang der Brookwetterung mit einer Höhe von 2,50 mNN erhalten geblieben. Der Biotop Nummer 50 liegt auf einer Höhe von 4,50 mNN und damit gut zwei Meter über dem ehemaligen Moor. Nördlich dieses Bereiches steigt das Gelände auf 8,00 mNN an, die Schichtdicke der Aufschüttung ist mehr als 6 m stark. Die detaillierte Standortanalyse durch die BUE hat somit ergeben, dass aufgrund der veränderten Bodenverhältnisse kein natürlicher Moorrest mehr vorhanden ist. Die vorgeschlagene Wiederherstellung des Moores zwischen dem Lärmschutzwand (-wand)</p>
--	---	---

		<p>und der Brookwetterung wäre mit dem Abfahren und Entsorgen mehrerer 10.000 m<sup>3</sup> Boden und Kosten deutlich über einer Million Euro verbunden. Zudem quert flurstücksmittig eine Erdgashochdruckleitung mit einem 15 m breiten Schutzstreifen mit Veränderungsverbot. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Böden des Flurstücks 7781 zu stark überprägt sind und aus historischer Sicht kein Bezug zum ursprünglichen Moorstandort mehr besteht. Zudem müsste der Boden aufwändig und sehr kostspielig entsorgt werden. Im Ergebnis folgt die Fachbehörde aufgrund ihrer detaillierten Standortbetrachtung nicht den geforderten Zielen einer Wiederherstellung, da eine derartige Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht sowie aufgrund der Größe und Lage der Fläche insgesamt nicht zielführend ist.</p>
	<p><u>Kap. 4.2. Bilanzierung der Eingriffsgebiete</u></p> <p>Tab. 22: In den Spalten Bilanz „Boden“ und Bilanz „Pflanzen und Tiere“ wurden für die Zeile „Wohngebiet WA 7 östlich Mittlerer Landweg“ positive Werte eingefügt, obwohl es sich um Defizite handelt. Analog zu den Defiziten der übrigen Teilgebiete müssten die Zahlen für WA7 mit einem „-“ versehen werden. Die Zusammenfassung: <i>„Das Gesamtergebnis zeigt eine negative Bilanz mit einem Defizit von 29.273 Wertpunkten für das Schutzgut Boden und 32.187 Wertpunkten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.“</i> Diese Zahlen passen nicht zu den Bilanzwerten der Tabelle und sollten korrigiert werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.</b></p> <p>Die Tabelle 22 Gesamtbilanz wurde um die Minuszeichen der negativen Bilanzwerte redaktionell angepasst. Der zusammenfassende Satz wurde korrigiert.</p>
	<p><u>Kap. 4.3 Eingriffe in geschützte Biotope</u></p> <p><i>„Die fachlich zuständige Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie, Abteilung NGE 3 hat eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG in Aussicht gestellt. Eine konkrete Ausnahmegenehmigung ist im nachgeordneten Bau-genehmigungsverfahren zu beantragen. Es wird empfohlen, zu diesem Zeitpunkt eine erneute Kartierung der geschützten Biotope vorzunehmen, da sich die halbruderalen Gras- und Staudenfluren bei weiterer Sukzession zu trocken-warmen Gebüschern entwickeln könnten, die dann nicht mehr dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen würden.“</i></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist bereits bei Schaffung von Planrecht, die Beeinträchtigung/Zerstörung bzw. der Ersatz eines gesetzlich geschützten Biotopes maßgeblich und zu regeln.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.</b></p> <p>Für den Eingriff in geschützte Biotope wird mit Schaffung des Planrechts ein Ersatzbiotop zugeordnet. § 2 Nummer 34 der Verordnung regelt den Ersatz wie folgt:</p> <p><i>„Für den Verlust von halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte mit Anteilen von sonstigem Trockenrasen, geschützt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) und für die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützte Reptilienart Zauneidechse werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets 5.380 m<sup>2</sup> der mit „M3“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche zugeordnet.“</i></p> <p>Die angeführte erneute Kartierung zum Zeitpunkt einer gewerblichen Inanspruchnahme des Biotops ist eine Empfehlung und wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Klarstellung redaktionell angepasst.</p>

	<p><u>Kap. 5.3.1 Maßnahmen im Plangebiet</u></p> <p>Das Flurstück 3692 ist laut Geoportal bereits zugeordnet „SVNL Abgabe Colorplast Gewerbegebiet Allermöhe“ als Trocken- und Magerbiotope.</p> <p>Das Flurstück 2315 ist bereits zugeordnete Ausgleichsmaßnahme für DB-Huckepackanlage HH-Billwerder (KLV-Anlage) als Sukzessionsfläche. „Die Maßnahmenbereiche, die dem vorliegenden B-Plan „zugeordnet“ werden, zur Schaffung von Zauneidechsenhabitaten auf dem östlichen Flurstück 3692 im Planungsbereich umfassen eine Teilfläche von 11.000 qm, die auf dem westlichen Flurstück 2315 eine Teilfläche von 2.000 qm.“</p> <p>Die Doppelausgleichsbelegung von Teilflächen ist zu überprüfen. Es stellt sich auch die Frage, ob die Umsiedlung auf bestehende Ausgleichsflächen möglich ist, denn ggf. besteht ein Konflikt, wenn Maßnahmen auf den bestehenden Ausgleichsflächen und die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung von Zauneidechsenhabitaten für das aktuelle Vorhaben nicht zusammenpassen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf dem Flurstück 3692 wurden bereits Ausgleichsflächen hergestellt und gepflegt, die außerhalb der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Billwerder 29 / Allermöhe 29 / Neuallermöhe 1 liegen. Die jeweiligen Ausgleichsflächen sind sehr kleinteilig ausdifferenziert, was im Ausgleichskataster kaum darstellbar ist und weshalb nur das gesamte Flurstück als Ausgleichsfläche für „SVNL Abgabe Colorplast Gewerbegebiet Allermöhe“ zugeordnet wurde.</p> <p>Das Flurstück 2315 ist als eine von sehr vielen Ausgleichsflächen im Verfahren Huckepackbahnhof Billwerder 1990 festgesetzt worden. Der sehr hohe naturschutzfachliche Wert des Bahndamms als Trockenrasenlebensraum fand damals keine besondere Beachtung. Festgesetzt wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan in diesem Bereich lediglich ein Erhalt der vorhandenen Strukturen mit Sukzession (ohne Maßnahmenverpflichtung) und die Pflanzung einiger weniger Einzelbäume. Aufgrund der umfangreichen Kartierungen wurde seit 2010 das Ziel entwickelt die vorschreitende Gehölsukzession zu unterbinden, Teilflächen wieder freizustellen und durch ein differenziertes Mahdsystem zu pflegen. Da die Festsetzungen der Planfeststellung wesentlich nur den Bestand sichern, muss für die Trockenrasenherstellung keine Verlagerung geschaffener Aufwertungspotentiale erfolgen.</p>
	<p><u>5.4. Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>S. 117: Die Bilanzierung ist nicht nachvollziehbar. Dem Ausgleichsbedarf von 39.633 Wertpunkten für das Schutzgut „Boden“ und 37.638 Wertpunkten für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ stehen laut Berechnung zur Schaffung von Zauneidechsen-Ersatzlebensräume in Höhe von 36.240 Punkten gegenüber. Angenommen, diese 36.240 Punkte werden als Ausgleich für das Defizit beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ in Höhe von 37.638 Punkten verrechnet, bleibt unklar, welche Ausgleichsmaßnahmen für das Defizit bei dem Schutzgut „Boden“ (39.633 Punkte) vorgesehen sind.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.</b></p> <p>Die Schaffung von Zauneidechsen-Lebensräumen stellt eine multifunktionale Kompensationsleistung dar. Der für das Schutzgut Biotope erreichte Ausgleich ist somit auch für das Schutzgut Boden anrechenbar. Darüber hinaus wird durch die Extensivierung der Bodennutzung in der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 7781 Gemarkung Bergedorf ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erzielt. Diese Anrechenbarkeit von Maßnahmen für das Schutzgut Biotope auch für das Schutzgut Boden und umgekehrt ist gute fachliche Praxis bei der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Hamburger Staatsrätemodell. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde redaktionell um nähere erläuternde Ausführungen zur Bilanzierung ergänzt.</p>
	<p><u>Insektenfreundliche Beleuchtung – Lichtemissionen</u></p> <p>LP Fassung von 2017, Kap. 3.2. S.11: „Im Bereich einer nach Planrecht möglichen gewerblichen Nutzung der Brachen am</p>	<p><b>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.</b></p> <p>Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung hat nach wie vor Bestand und ist mittels § 2 Nr. 37 der Verordnung festgesetzt.</p>

	<p><i>Rungedamm kann es zu einer erhöhten Lichtverschmutzung kommen, die auch negative Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Tiere / Pflanzen erzeugt. In Bezug auf die Fauna reagieren insbesondere Vögel und Insekten und auch einzelne Fledermausarten auf intensiv abstrahlende nächtliche Lichtquellen mit hohem UV-Anteil empfindlich.</i>“ Diese Formulierung ist in dem aktualisierten LP entfallen. Welche Gründe liegen vor, dass diese Einschätzung offenbar keine Gültigkeit mehr hat?</p>	<p>Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird in Kap. 3.2.3 Schutzgut Luft und 3.7.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen auf die entsprechende Festsetzung verwiesen. Die angeführte Formulierung wurde redaktionell ergänzend in den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag aufgenommen.</p>
	<p><u>Schutzgut Boden Teilgebiet II - § 34 BauGB</u></p> <p>Im aktualisierten LP heißt es: <i>„Die Vorhaben sind gemäß zuständiger Dienststelle für Bebauungsplanverfahren nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, erforderlich.“</i></p> <p>In mehreren Teilbereichen wird mit Hinweis auf § 34 BauGB ein Ausgleichsbedarf verneint. Aus dem LP wird allerdings nicht deutlich, welche konkreten Kriterien in welchen Teilgebieten, zu einer Einordnung nach § 34 BauGB geführt haben. Es wird lediglich auf die zuständige Dienststelle verwiesen. So ist nicht nachvollziehbar, ob tatsächlich fachliche Gründe oder aber schlicht die Minimierung des Ausgleichsbedarfs ursächlich sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören folgende Bereiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mittlerer Landweg 70 bis 104 inkl. 83 und 85</li> <li>2. Luxweg 2 bis 22 sowie 9 bis 11a / 15</li> </ol> <p>Die Ortsteilqualität ergibt sich aus folgenden Aspekten: Der Bereich hat einen Funktionsüberschuss für die Stadtteile Allermöhe und Billwerder, aber auch für weiter entfernt liegende Regionen, der sich aus den baulichen Anlagen Kulturheim mit Parkplatz ergibt und sich durch vielfältige gesellschaftliche Aktivitäten zeigt.</p> <p>Der Ortsteil ist darüber hinaus im Zusammenhang bebaut, da die aufeinanderfolgende Bebauung – trotz unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke – vor Ort den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zusammengehörigkeit vermittelt und von wahrnehmbarem Gewicht ist. Die Zahl und Größe seiner baulichen Anlagen hebt sich von Flächen im Außenbereich deutlich ab.</p> <p>Die Öffentlich-Rechtliche Unterkunft „Am Gleisdreieck“ unterstützen diese Eindrücke zur Frage des Ortsteils und des Zusammenhangs. Hierbei kann dahingestellt bleiben, ob sich die befristete Genehmigung auf die Bewertung auswirkt.</p> <p>Diese Einschätzung ist Bestandteil der Änderung der Kartierung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Bezirksamts Bergedorf, die für das Jahr 2018 vorgesehen ist, denn tatsächlich wird der Raum als Ortsteil erlebt, der im Zusammenhang bebaut ist.</p> <p>Ergänzend sei angemerkt, dass der Bebauungsplanentwurf für das WA4 baugenehmigungs- bzw. bestandsorientierte Festsetzungen vorsieht, so dass keine naturschutzrechtliche Bilanzierung erforderlich ist, da die Eingriffe bereits erfolgt</p>