

LEGENDE

Oberflächen, Einfassungen, Mauern

- Eingangsfläche, Erschließungsweg
- Betonsteinpflaster mit Vorsatz
- Oberfläche Kugelgesteint
- Terrassen
- Stellfläche, untergeordnete Flächen
- Betonsteinpflaster
- Umfassung, Anlieferung
- Asphalt
- Sickerpflaster
- Stützmauer vorhanden
- Stützmauer Umfassung
- Neubau, Oberfläche Beton
- Stützmauer Eingangsfläche, Neubau
- Oberfläche Ziegel oder Naturstein, ab 1,20 m Mauerhöhe begrünt (mind. 1 Pflanze je 2 m Mauerlänge)

Vegetationsflächen

- Pflanzfläche Planung
- z. Teil erhöht mit Betonumfassung
- Vegetations-Geländeoberflächen Bestand
- Rasenfläche Planung
- z. Teil erhöht mit Betonumfassung
- Bestandsbaum
- Bestandsbaum zu füllen
- Bestandsbaum Erhalt fraglich, Prüfung ob Erhalt möglich durch Gutachter
- Baum-Neupflanzung: Sol. 4 x v. SIU 20-25
- bzw. gemäß Liste heimischer Gehölze des Bezirksamts Altona
- Pflanzung Kleinbaum/ Großstrauch
- Pflanzinsel, z.B. Gräser und Stauden
- Hecke
- Pflanzenauswahl gemäß Liste Pflanzkonzept
- Markierungs-Wolke: Hinweis zur Beachtung

Sonstiges

- Flurstücksgrenze
- 3942 Flurstücknummer
- 3842 Hausnummer
- Grenze B-Plan-Bereich
- Baugrenze
- OK 37.80 Gebäude-Höhe OK
- 21.60 Gelände-Höhe Planung
- 22.90 (BESTANDS-HÖHE) Gelände-Höhe Bestand
- III Geschosshöhe Gebäude
- IV Eingang
- V Eingang, gelegen unter auskragendem Geschoss
- Dachbegrenzung extensiv
- Außenkante Garage/ Untergeschoss
- Auskragung Balkon
- Zaun, exakter Verlauf gemäß weiterer Planung
- Absturzschranke, ab Fallhöhe 1,00 m exakter Verlauf gem. Festlegung in weiterer Planung
- *B.24.68 Höhe Bestand
- +21.60 Höhe Planung
- OKFF = 21.60 OKFF am Eingang
- 21.60 Höhe Umfassung gem. Planung
- 21.60 Hochbau/ Stadtplanung
- Schleppkurve/ Bewegungsfläche Feuerwehr
- Schleppkurven Sattelzug/ Pkw gem. Angaben Verkehrsplaner
- 4 Nummerierung Besucherplätze Wohngebäude
- 6 Nummerierung Parkplätze Handwerkerhöfe
- Kinderspielfläche
- Fahradbügel
- Fahradbügel unter auskragendem Geschoss
- Beleuchtung Außenanlagen: Pollerleuchte
- Beleuchtung Außenanlagen: Lichtstiele/ Mastleuchte
- Beleuchtung Außenanlagen: Strahler an Wand/ Mauer
- Poller (Feuerwehrschiessung)

Änderungen	Gez.	Datum

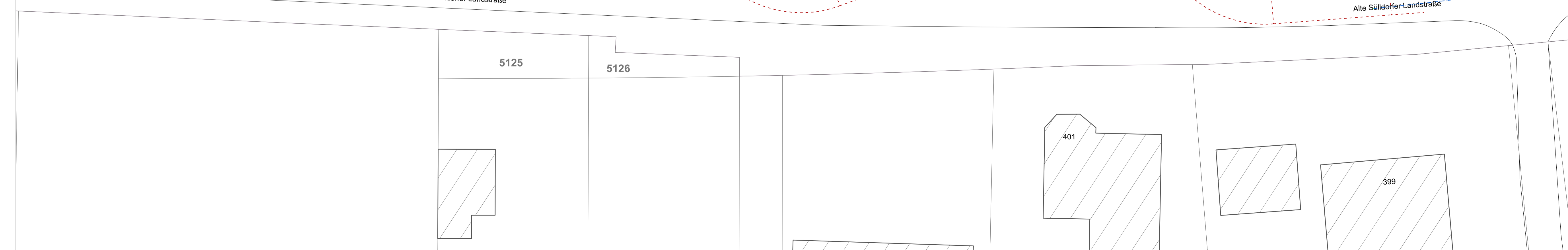
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52

Phase	Datum	Mass-stab	Bearb./ Gez.	Projektr.	Plannr./ Index
Entwurf	19.12.2017	200	Ar. SI/ SF	871	01

Vorhabenträger **Marn & NGE** Objekt Rissen II
 GmbH & Co. KG
 Sief-Speicher Am Wall 55
 24103 Kiel

Planverfasser **SILLER** Landschaftsarchitekten
 Freiraumplanung Sportstättenplanung Landschaftsplanung
 Bismarckstr. 37 24105 Kiel
 Fon 0431 - 98 25 9 - 0 Fax 0431 - 98 25 9 - 50 info@si-siller.de

- Konzept / Systematik Pflanzungen:**
- Baum-Ersatzpflanzungen**
 Quercus robur, Sol. 4 x v. SIU 20-25, Hoe 400-500, Br 150-200
 - Gehölzpflanzungen Randbereiche**
 Auswahl Sträucher (gemäß Liste) aus:
 Cornus sanguinea roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuß
 Ilex aquifolia Stechpalme
 Prunus padus Traubeneiche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundst-Rose
 Taxus baccata Eibe
 Sowie Bodendeckende Unterpflanzung, ggf. Gräser / Farne
 - Hecken**
 Fagus sylvatica Rotbuchehecke
 - Erschließungshöfe**
 Stauden- und Gräserpflanzung
 z.B. Alchemilla, Geranium, Hosta, Carex, Pennisetum
 - Gartenhöfe**
 Auswahl Kleinbaum/ Großstrauch aus:
 Amelanchier lamarckii Felsenbirne
 Cornus kousa Blumen-Hartriegel
 Malus hybrida in Sorten Apfel
 Philadelphus Belle Etoile Pfleifensstrauch
 Prunus sargentii Zierkirsche/ Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Syringa vulgaris in Sorten Flieder
 Viburnum bodnantense Flieder
 Sowie Unterpflanzung mit Gräsern und Stauden
 z.B. Alchemilla, Geranium, Hosta, Carex, Pennisetum
 - Berankung Umfassung je 1 m Wandlänge mind. 1 Pflanze, z.B.:**
 Hedera helix Efeu
 Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
 Hydrangea petiolaris Kletterhortensie - vereinzelt
 - Berankung Mauer Erschließungshof, ab 1,20 Höhe, partiell je 2 m Wandlänge mind. 1 Pflanze, z.B.:**
 Clematis montana Rubens Anemone-Waldrebe
 o.ä.
 - Einzelne Großsträucher in Erschließungshöfen**
 3 Stk. Großsträucher je Zugangshof



Diese Zeichnung darf ohne meine Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten Personen überlassen werden (Urheberrecht vom 9. September 1985)
 1787_20170564_AS_VEP_1.20_B-PLAN_offert_Auslegung.svg

V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 für das Gebiet zwischen der Sülldorfer Landstraße und der Alten Sülldorfer Landstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 227) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Alte Sülldorfer Landstraße – West- und Südgrenzen des Flurstücks 3942, über das Flurstück 4991, Nordgrenze des Flurstücks 4991, über die Flurstücke 4989 (Sülldorfer Landstraße, B 431) und 4991, Ostgrenze des Flurstücks 5055 der Gemarkung Rissen.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche aus der Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurierer-, Express- und Paketdienstleister sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.
3. Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO ausgeschlossen.
4. Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Bebauung des Gewerbegebiets vollständig errichtet ist.
5. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO ausgeschlossen.
6. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

7. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
8. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen.
9. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
10. In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im 2. Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.
11. In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.
12. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahme wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen

als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.

14. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden nicht-öffnend auszuführen.
15. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
16. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
17. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind die Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
18. In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert (v.H.) der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen der Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.
19. Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen gerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in

die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Begründung zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52
(Alte Sülldorfer Landstraße)**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1 Flächennutzungsplan	6
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung	7
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.4 Kampfmittelverdacht	7
3.2.5 Schutzgebiete	7
3.2.6 Baumschutz	8
3.2.7 Artenschutz	8
3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	9
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	9
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung	9
3.3.2.2 Bodenuntersuchung	9
3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept	10
3.3.2.4 Baumgutachten	10
3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung	10
3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme	10
3.3.2.7 Verschattungsgutachten	10
3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand	10
4. Umweltbericht	11
5. Planinhalt und Abwägung	12
5.1 Allgemeines Wohngebiet/ Gewerbegebiet	12
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens	12
5.1.2 Art der baulichen Nutzung	16
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung	20
5.1.4 Verschattungsuntersuchung	23
5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
5.2 Verkehr	26
5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss	27
5.4 Technischer Umweltschutz	28
5.4.1 Lärmimmissionen	28
5.4.2 Bodenschutz	34
5.5 Wasser	35
5.5.1 Oberflächenentwässerung	35

5.5.2	Schmutzwasserentwässerung	36
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	36
5.6.1	Baumschutz	36
5.6.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	39
5.6.3	Grundwasserschutz	40
5.6.4	Artenschutz.....	41
5.6.5	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	43
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	46
5.7.1	Bundesfernstraße	46
5.7.2	Landschaftsschutzgebiet	47
5.7.3	Wasserschutzgebiet	47
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	47
7.	Aufhebung bestehender Pläne	47
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	47

1. Anlass der Planung

In Hamburg-Rissen und unmittelbar südlich der Bundesfernstraße 431, die hier vier-spurig und kreuzungsfrei ausgebaut ist, befindet sich an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße Nr. 400 das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um den in den 1980 er Jahren eigens für den Werbe- und Geschenkartikelspezialisten Berendsohn AG geplanten Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort. Für die Ansprüche der Firma Berendsohn AG ist ein großflächiges, hallenartiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 4.800 m² entstanden. Im Erdgeschoss befinden sich die Flächen für die Produktion, Hochregallager und Versandabteilung, während im 1. Obergeschoss ca. 2.000 m² Büro- und Verwaltungsfläche untergebracht sind.

Seit Ende der 1990er Jahre hat sich im Betrieb der Firma Berendsohn AG eine Umstrukturierung abgezeichnet, welche mit Zukäufen, Verlagerung und Outsourcing der Produktion, Lagerung und Versandtätigkeit einhergeht und seit 2004 zu einer deutlich reduzierten Auslastung der Betriebsflächen führt. Als Konsequenz dieser Entwicklung, hat die Firma Berendsohn AG ihre Produktions- und Logistikaktivitäten im Jahr 2013 nach Mecklenburg-Vorpommern verlagert. Bis heute sind Teile der Verwaltung am alten Standort verblieben. Die Verwaltungseinheiten nutzen ca. 350 m² des insgesamt 2.000 m² großen 1. Obergeschosses, während Allgemeinbereiche wie Kantine, Aufenthaltsräume, Toiletten und Großteile der Büros ohne Nachfrage sind. Die 2.500 m² im Erdgeschoss stehen aktuell leer.

In naher Zukunft ist auch eine vollständige Auflösung der Verwaltung geplant. So wird seit 2013 verstärkt nach einer gewerblichen Nachnutzung für den Gebäudebestand gesucht mit dem Resultat, dass bisher weder Logistikunternehmen noch Unternehmen anderer Branchen für eine Ansiedlung überzeugt werden konnten. Für das bislang erfolglose Anwerben möglicher Nachnutzer gibt es mehrere Gründe, die zum einen mit dem konkreten Standort des Plangebiets und zum anderen mit den baulichen Gegebenheiten zusammenhängen. Eine gewerbliche Nachnutzung, die mit Schwerlastlieferverkehr verbunden wäre, ist nur schwer mit der verkehrsberuhigten Straße (Alte Sülldorfer Landstraße) vereinbar und erschwert die Entscheidung für potentielle Nachnutzer. Eine weitere Hürde stellt die direkte Nachbarschaft zum, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld dar. Die Immobilie wurde als eine Einheit für die Firma Berendsohn AG gebaut, eine Teilung des Baukörpers oder eine Teilvermietung einzelner Flächen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Ferner ist eine Nachfrage nach Produktions-, Lager-, Büro- und Verwaltungsflächen in dieser Kombination, wie sie bei der Immobilie der Firma Berendsohn AG vorherrscht, nicht mehr zeitgemäß.

Aufgrund der Lage an einer verkehrsberuhigten Straße und der Nähe zur Wohnnutzung in der Nachbarschaft eignet sich das Plangebiet grundsätzlich gut als Wohnstandort. Gleichwohl herrscht im Bezirk Altona und im Stadtteil Rissen ein Mangel an gewerblich zu nutzenden Flächen. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale können neue gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk Altona nur in geringem Umfang neu ausgewiesen werden. In Rissen nimmt die Dichte gewerblicher Flächen nach Westen zur Landesgrenze hin deutlich ab. Gleichzeitig besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe.

Vor diesem Hintergrund wurde für diesen Standort ein besonderes bauliches Konzept entwickelt, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Da diese Gebietsfestsetzung eine Entwicklung von Wohnnutzungen nicht zulässt, ist eine Änderung des Bauplanungsrechts erforderlich.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt, so dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 245c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden konnte, was in diesem Fall sachgerecht ist, weil die Planung abgeschlossen ist und die Abwägung auf Grundlage der bisherigen Vorschriften bereits stattgefunden hat. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da ihm eine konkrete Planung einer Vorhabenträgerin (Vorhaben) zugrunde liegt. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, und der Vorhabenträgerin abgestimmte Vorhaben über die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Zur Vorhabenverwirklichung schließen das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten. Der Durchführungsvertrag wurde am 08.03.2018 geschlossen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 06/17 vom 12. September 2017 (Amtl. Anz. S. 1603) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juni 2016 (Amtl. Anz. S. 1091) am 06. Juli 2016 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 17.10.2017 (Amtl. Anz. S. 1778) in der Zeit vom 26.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des Plangebiets die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Nördlich des Plangebiets verläuft die Sülldorfer Landstraße als „Autobahn und autobahnähnliche Straße“. Im Verlauf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße ist eine „Grüne Wegeverbindung“, die den Ortskern von Rissen mit dem östlich angrenzenden Bezirkspark „Rissener Kiesgrube“ verbindet, dargestellt.

Unmittelbar östlich angrenzend ist eine „Parkanlage“ im Zusammenhang mit einem „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ sowie die nördlich des Plangebiets verlaufende Sülldorfer Landstraße als „Autobahnen u.ä.“ dargestellt. Der östlich angrenzende Waldbestand wird als 8b „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ angesprochen. Das Landschaftsschutzgebiet ist bestandsgemäß gekennzeichnet.

Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 (HmbGVBl. S. 240), der das Baugebiet als Gewerbefläche (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächenausweisung festgesetzt.

Es ist eine Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die linienförmig westlich und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche verläuft. Die Breite dieser Fläche beträgt westlich der überbaubaren Grundstücksfläche 5 m, nordwestlich 10 m und nördlich 7 m.

Des Weiteren verläuft südöstlich im Baugebiet die Grenze eines Landschaftsschutzgebiets.

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets (Teilfläche des Flurstücks 3942) gelten besondere gestalterische Anforderungen. Demnach sind dort nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit schiefergrauen oder roten Farbtönen zu verwenden, bei Putzbauten helle Farbtöne vorzusehen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Einfriedungen aus Sichtbeton, Betonwerkstein und Kunststoffen sind in diesem Bereich unzulässig.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Für das Plangebiet besteht keine städtebauliche Erhaltungsverordnung.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und/ oder Grundwasserschäden registriert.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Teile des Grundstücks 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.

3.2.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m²) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) festgesetzt worden.

3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich – mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets - gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

3.2.7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) zu beachten.

3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das Vorhaben (siehe hierzu auch Kapitel 5), über die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rissen 52 dargestellt. Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 sowie Teile des Flurstücks 5487 der Gemarkung Rissen, die zur Erschließung des Plangebiets von der Vorhabenträgerin erworben wurden und bis zur Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Bezeichnung 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen erhalten sollen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Grundzüge des Vorhabens werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details zur Erschließung, Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie der baulichen Anlagen, landschaftsplanerische und artenschutzrechtlich Maßnahmen etc. werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Darstellungen des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag, spiegeln die zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin abgestimmte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Der zu diesem Bebauungsplan geschlossene Durchführungsvertrag regelt gemäß § 12 BauGB die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sowie die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin. Der Durchführungsvertrag ist eine Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

Im Durchführungsvertrag sind u.a. folgende Regelungen/Verpflichtungen enthalten:

- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum
- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Mietpreisbindung für den Gewerbehof
- Aufnahme der Wohnnutzung erst nach Errichtung der gewerblichen Riegelbebauung
- Realisierung von neun kostengünstigen mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen
- Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen (u.a. Nistkästen, Baumunterhaltung, Grünpflege)
- Vertragsstrafen

Der Durchführungsvertrag kann nach Abschluss im Hamburgischen Transparenzportal öffentlich eingesehen werden.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Ein Programmplan ist für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Im Februar 2017 wurde eine Schallimmissionsprognose in Bezug auf Verkehrs- sowie gewerbliche Geräusche durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren zum einen die durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen (insbesondere Bundesstraße 431 und Alte Sülldorfer Landstraße) und durch die nördlich des Plangebiets verlaufende S-Bahn-Trasse verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet. Zum anderen wurden die vom Plangebiet und dem Planvorhaben ausgehenden gewerblichen Geräuschemissionen und mögliche Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets untersucht. Dabei sind die Vorbelastungen durch die benachbarten gewerblich genutzten Flächen sowie die ebenfalls in der Nachbarschaft befindlichen und in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Wohngebiete (WA und WR) in der Untersuchung berücksichtigt worden.

3.3.2.2 Bodenuntersuchung

Im September 2014 wurde für die zukünftige Wohnbebauung eine zur orientierenden Baugrundbewertung erforderliche Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein orientierender Schadstoffbericht erstellt.

3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept

Im Juni 2017 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser erstellt.

3.3.2.4 Baumgutachten

Basierend auf den Baumkataster aus dem Jahr 2015 liegt für das Plangebiet eine Baumbestandskartierung und -zustandsbeurteilung aus dem März 2016 vor.

3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Untersuchung aus dem Januar 2017 für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse vor.

3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme

Es liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme mit Angaben zu dem planinduzierten Verkehr und zur äußeren Erschließung des Plangebiets aus dem Februar 2017 vor.

3.3.2.7 Verschattungsgutachten

Im März 2017 wurde eine Verschattungsstudie für das Plangebiet erstellt, in der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation der Baukörper innerhalb des Plangebiets untereinander untersucht wurden.

3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rissen 52 liegt im Stadtteil Rissen, Ortsteil 227, er wird im Westen durch eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Betrieb), im Norden durch die Bundesfernstraße 431, im Osten durch ein Waldgebiet und im Süden durch die Alte Sülldorfer Landstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3942, 4991, 4989, 5055 der Gemarkung Rissen.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 und die Flurstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen. Die Aufteilung des Flurstücks 5487 der Gemarkung Rissen in den genannten Teilflurstücken wird bis zur Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Planzeichnung nachvollzogen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 4989, das sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) befindet, wird mit der Darstellung als Bundesfernstraße (B431) im Sinne einer nachvollziehbaren und übersichtlichen Bauleitplanung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Vorhabengebiet wurde als Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort genutzt. In dem zweigeschossigen Hauptgebäude sind Produktions- und Lagerhallen untergebracht, während der zweigeschossige Anbau als Teil des Komplexes der Verwaltungsnutzung dient. Insgesamt weist die Bebauung eine Fläche von ca. 4.800 m² auf. Der Betrieb hat im Jahr 2013 seine Produktions- und Logistikaktivitäten verlagert. Teile der Verwaltung sind bis heute im Plangebiet verblieben. Für die Verwaltungseinheiten werden noch ca. 350 m² des insgesamt 2.000 m² großen 1. Obergeschosses beansprucht, während die restlichen Flächen sowie das 2.500 m² große Erdgeschoss leer stehen.

Die Gebäude sind von einem dichten Baumbestand umgeben, von dem ein hoher Anteil als erhaltenswert erachtet wird. Dieser Baumbestand bildet gleichzeitig die visuelle und funktionale Grenze des Plangebiets. Der umlaufende Gehölzstreifen wird durch einen mächtigen, bis zu 20 m hohen Altbaumbestand aus der Leitart Eiche geprägt.

Zwischen den Gebäuden und dem Baumbestand befinden sich größtenteils Stellplätze sowie die Zufahrt zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße.

Das Grundstück ist mit Ausnahme des umlaufenden Gehölz geprägten Vegetationsstreifens durch Gebäude, Platz- und Wegeflächen vollständig versiegelt.

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

Das Geländere relief des bebauten Bereichs (Flurstück 5055) ist großflächig auf einem Höhenniveau von 24,60 m über Normalhöhen null (üNHN) verebnet. Die Alte Sülldorfer Landstraße fällt von Ost nach West auf einer Länge von rd. 150 m über 2,20 m ab. Der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Straße wird über eine markante Böschung abgefangen. Die westliche Zufahrt zu den Stellplätzen ist als Rampe ausgebildet. Das im Westen liegende Flurstück 3942 weist einen Höhenunterschied von rd. 3 m auf. Die nördlich im Einschnitt verlaufende B 431 verläuft rd. 5 m tiefer als das Geländehöhe nveau. Im nördlichen Gehölzstreifen steigt das Gelände im Westen von 22,80 m üNHN nach Osten auf rd. 27,00 m üNHN an. Insgesamt bewegen sich die Geländehöhen im Plangebiet zwischen 21,60 m üNHN im Westen und rd. 27,00 m üNHN im Osten.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet/ Gewerbegebiet

5.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Hierfür wird eine Gliederung des Plangebiets vorgenommen: Zunächst wird eine gewerbliche Bebauung im nördlichen Teil des Plangebiets errichtet, die eine schallschützende Funktion gegenüber dem aus Richtung Norden einwirkenden Verkehrslärm (S-Bahn und Bundesstraße 431) übernehmen kann. Im südlichen, zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße orientierten Teil des Plangebiets, sollen fünf Wohngebäude entstehen, die baulich unmittelbar an die Gewerbebebauung anschließen.

Gewerbehof für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Gewerbehof für kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe geplant. Dabei werden die Gewerbeflächen vertikal übereinander angeordnet. Es werden ca. 4.400 m² Bruttogeschossfläche mit zeitgemäßer Ausstattung neu geschaffen. Die lichte Raumhöhe soll im Erdgeschoss 4,30 m und in den Obergeschossen 3,20 m betragen, um vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen und individuelle Einbauten (Box-Office, Empore, Lager etc.) innerhalb der Mietflächen zu gestatten. Es ist beabsichtigt, eine flexible Einteilung der Flächen vorzunehmen. Der Hauptbaukörper des Gewerbehofs hat eine nutzbare Tiefe von ca. 11,40 m. Die vorgesehene Gebäudetiefe ermöglicht eine flexible Einteilung der Einheiten mit einer guten Belichtung.

Die Andienung des Gebäudes des Gewerbehofs sowie Liefervorgänge erfolgen ausschließlich von der Nordseite; aus Schallschutzgründen hat der Gewerbehof nach Süden, nach Westen und Osten und auf dem Dach keine offenbaren Fenster. Nicht-öffnenbare Belichtungsöffnungen können vorgesehen werden.

Für die Dachfläche des Gewerbehofs ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Die Erschließung für Belieferung, (Kunden)dienstfahrzeuge und Mitarbeiter des Gewerbehofs erfolgt in Einrichtungsverkehr über eine Zufahrt am östlichen Rand des Plangebiets von der Straße Alte Sülldorfer Landstraße aus, eine nördliche Umfahrung des Gewerbehofs und eine Ausfahrt am westlichen Rand des Plangebiets zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße. Alle Geschosse des Gewerbehofs sind in Abstimmung mit der Handwerkskammer den Anforderungen von Handwerksbetrieben entsprechend ausgestaltet. Die Deckentraglasten betragen für das Erdgeschoss 1.500 Kg/m² und in den beiden Obergeschossen 1.000 Kg/m². Für die Erschließung der oberen Geschosse des Gewerbehofs sind Lastenaufzüge vorgesehen, die in der Dimension und Tragkraft (6 t für den großen Aufzug und 2 t für den kleinen Aufzug) den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen entsprechen.

Die Miethöhe für die gesamte gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche darf im Durchschnitt in den ersten 10 Jahren eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m² nicht übersteigen. Dies wird über eine Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Standortwahl des Gewerbehofs im nördlichen Bereich des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Damit ein Nebeneinander von Wohnnutzung und ge-

werblicher Nutzung an dieser Stelle überhaupt möglich wird, und das Gebot der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten wird, wurde die gewerbliche Nutzung entlang der B 431 angeordnet und hat eine lärmabschirmende Wirkung für die geplante Wohnnutzung. Die vorgesehene Ausrichtung ermöglicht auch einen ungestörten Gewerbebetrieb, da in Richtung Norden und zur B 431 hin keine schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind.

Wohnbebauung

Durch den Gewerbehof entsteht im Norden des Plangebiets eine geschlossene Bebauung, die eine schallschützende Funktion für den südlichen Teil des Plangebiets entfaltet.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks kann daher eine Wohnbebauung, in Form von fünf Nord-Süd gerichteten Gebäudezeilen, realisiert werden.

Die fünf Gebäude grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Indem sowohl bei den Wohngebäuden als auch beim Gewerbehof die sich direkt berührenden Wände jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt und die unterschiedlich genutzten Gebäude auf entkoppelten Bodenplatten hergestellt werden, kann die Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen ausgeschlossen werden.

Die Wohngebäude weisen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Die Geschosse sind dabei leicht versetzt zueinander angeordnet. Der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt durch ein Sockelgeschoss, das von zwei sich zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße öffnenden Innenhöfen erschlossen wird. Im Sockelgeschoss werden in Teilbereichen ebenfalls Aufenthaltsräume für die darüber liegenden Wohnungen angeordnet (Maisonettewohnungen). Die Wohnnutzungen erstrecken sich damit über fünf Ebenen. Das Sockelgeschoss wächst einseitig in das erhöhte Gelände hinein und ist somit nur von einer Seite aus – auf der Seite der Erschließungshöfe – zu sehen.

Die Geschossfläche (städtebauliche Geschossfläche, ohne Loggien, Balkone, Auskragung im UG und ohne Dachterrassenflächen, jedoch einschließlich des Eingangsgeschosses im Sockel, des Staffelgeschosses sowie dem Garagengeschoss) der fünf Wohngebäude beträgt etwa 12.200 m². Die Wohnungsgrößen variieren von zwei bis vier Zimmern bzw. etwa 57 m² bis etwa 145 m². Ein Teil der Wohnungen ist als Maisonettewohnungen geplant.

Für das westlichste und östlichste Wohngebäude sind jeweils 13 Wohnungen vorgesehen. Das mittlere Wohngebäude beinhaltet 16 Wohnungen und wird von zwei Wohngebäuden mit je 15 Wohnungen umgeben. Damit entstehen im Rahmen des geplanten Vorhabens insgesamt 72 Wohnungen.

Begrünung, Freiflächenkonzept

Im Rahmen der Planung sollen prägende Einzelbäume und Gehölzbestand in den Randbereichen des Plangebiets erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Besonders im Norden hat der Baumbestand eine prägende Wirkung und fungiert auch als optische Abschirmung zur B 431. Im östlichen Bereich markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Bereich der westlichen Ausfahrt ist der Baumbestand auf einer Böschung ausgebildet, während parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße die Bäume mit Solitärcharakter auf einer überwiegend rasenbegrüntem Böschung stehen. Die genannten Bereiche bzw. die erhaltenswerten Bäume mit Solitärcharakter werden im

Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Erhalt gesichert. Im Bereich der Erschließungshöfe ist die Unterbringung von Kinderspielflächen möglich. Das Freiflächenkonzept sieht grüne Gartenhöfe mit Obst- und Ziergehölzen vor wie auch gepflasterte Erschließungshöfe mit einzelnen Großsträuchern und Rasenbeeten.

Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Stellplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen werden in einem gemeinsamen Garagengeschoss mit 75 Stellplätzen untergebracht, das sich im Sockelgeschoss der Wohngebäude befindet. Dabei sind 54 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Durchfahrtshöhe der Tiefgarage muss für mindestens neun der gewerblich genutzten Stellplätze mindestens 2,50 Meter betragen. Mindestens acht der Stellplätze der Tiefgarage verfügen über marktübliche Ladeanschlüsse für Elektrofahrzeuge. Für alle Stellplätze in der Tiefgarage sind ausreichende Vorkehrungen (z.B. Anschlüsse, Kabelpools, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt dieser Garage ist über die östliche Überfahrt vorgesehen.

Der Gewerbehof ist über eine Umfahrung erschlossen, die im Einrichtungsverkehr ausgebildet wird. Die Zufahrt befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze, die Ausfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze. Es wird von rund 20 Lieferverkehr-Zufahrten (12 Kleintransporter, 8 Kfz Schwerverkehr) und rund 30 Zufahrten von Betriebsfahrzeugen und Kunden (überwiegend Kleintransporter) pro Tag ausgegangen.

Die Andienung der Gewerbeeinheiten erfolgt ebenerdig an der Nordfassade des Gewerbehofs. Ausreichend große Gebäudeöffnungen für die Anlieferung werden über mehrere Rolltore sichergestellt.

Der Umfahrungsweg erhält im Bereich der Anlieferung nördlich des Gewerbehofs eine durchgängige Fahrgassenbreite von 6,90 m. Diese Breite ist unter Beachtung der Anforderungen der Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) ausreichend, um eine Begegnung von zwei Lkw zu ermöglichen. Das Lkw-Bemessungsfahrzeug ist nach PLAST 2,50 m breit (inklusive Außenspiegel 3,0 m). Zudem wurde, gemäß den Angaben der PLAST, zu beiden Seiten der Fahrbahn jeweils ein Sicherheitsabstand von mindestens 0,30 m berücksichtigt.

Zusätzlich entstehen 25 öffentlich zugängliche, oberirdische Parkplätze für Besucher. Davon sind 10 Besucherparkplätze für die gewerbliche Nutzung in Längsaufstellung entlang der nördlichen Umfahrung des Gewerbehofs geplant. Für die Wohnnutzung sind 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

An der westlichen Plangebietsgrenze sind zudem 15 Fahrradstellplätze geplant.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Zur Regelung der Vorhabenverwirklichung haben das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin zusätzlich einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB geschlossen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt – wie in diesem Fall z.B. ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet –, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet.“

Diese Einschränkung ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben dem Vorhaben, nicht alternativ auch andere Nutzungsarten zulassen darf. Andere Nutzungsarten können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Ergänzende Nutzungen auf den Flurstücken Nr. 6528 und 6529

Kindertagesstätte

Das Wohnungsbauvorhaben löst einen Mehrbedarf an ca. 14 Kita-Plätzen aus, dem nicht durch bestehende Einrichtungen entsprochen werden kann. Aus räumlichen Gründen, u.a. aufgrund nicht gegebener ausreichend großer Außenspielflächen, ist die Anordnung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Die Vorhabenträgerin hat jedoch Zugriff auf ein unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenes Grundstück (Flurstück 6528) und beabsichtigt, auf dem Grundstück eine KiTa mit ca. 90 Plätzen – davon ca. 45 Krippenplätze – in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten. Die Realisierung der Kita auf dem Grundstück (Flurstück 6528) wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Freien- und Hansestadt Hamburg gesichert.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, insgesamt 29 kostengünstige Mietwohnungen zu errichten. Von diesen Wohneinheiten sollen 9 Wohnungen innerhalb des Plangebiets im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet und 20 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) auf dem unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenen Flurstück 6529 der Gemarkung Rissen, welches ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, errichtet werden.

Eine Verpflichtung zur Realisierung der neun innerhalb des Plangebiets zu errichtenden Wohnungen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Realisierung der außer-

halb des Plangebiets für das Flurstück 6529 zu errichtenden 20 Wohnungen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächen, insbesondere für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe.

Die Bauflächen im Plangebiet werden daher als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 4 bzw. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist abgeleitet aus dem Bestand und dient der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für kleinteilige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe.

Ein Planungserfordernis ergibt sich aus dem zurzeit im Bezirk Altona nicht ausreichenden Angebot an Gewerbeflächen, insbesondere für handwerkliche Betriebe und kleinere Gewerbebetriebe (kleine und mittlere Unternehmen, KMU). Es ist daher ein städtebauliches Ziel, das gewerbliche Flächenangebot nicht zu reduzieren.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine enge Nachbarschaft zwischen Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Nutzungsmischung grundsätzlich wünschenswert und in einer verdichteten Großstadt wie Hamburg auch notwendig, um die verbleibenden Flächenreserven nachhaltig für die Innenentwicklung zu nutzen. Problematisch können in einem von Wohnen geprägten oder Nutzungsgemischtem Umfeld jedoch vor allem solche Nutzungen sein, die ein starkes Schwerverkehrsaufkommen nach sich ziehen. Dies gilt in besonderer Weise dann, wenn ein gewerblich genutztes Grundstück, wie in diesem Fall, an einer überwiegenden Wohnstraße liegt. Die Alte Sülldorfer Landstraße hat seit Eröffnung der Ortsumgehung Rissen im Jahr 1984 Wohnstraßencharakter und verfügt über keine überörtlich verkehrliche Bedeutung mehr. Die Entwicklung bspw. eines Produktions- oder Logistikstandortes mit entsprechendem Schwerverkehrsaufkommen würde an dieser Stelle absehbare Nutzungs- und Immissionskonflikte hervorrufen.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 vorgesehene gewerbliche Nutzung zielt auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben des Kleingewerbes und des Handwerks ab. Durch die besondere Bauform des Gewerbehofs, der sich lediglich nach Norden hin öffnet und damit nur einseitig Emissionsorte aufweist, verbunden mit einer geschlossenen Gebäudekante des Gewerbehofs zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, kann eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung gewährleistet werden.

Es ist beabsichtigt, dieses wohnstandortnahe Gewerbegebiet für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu entwickeln, die vor allem im handwerklichen Bereich auf einen gut erreichbaren Standort angewiesen sind. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbehofs werden im festgesetzten Gewerbegebiet selbstständige bauliche Anlagen für logistikverwandte Nutzungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister ausgeschlossen. Selbstständige

Lagerräume können durch den mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen zur Entstehung von Immissionskonflikten beitragen, die mit der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet unvereinbar wären. Zudem sind diese Nutzungen in der Regel mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu errichten. Im Sinne einer verträglichen Lösung und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sieht der Bebauungsplan neben der Einschränkung für Betriebe mit starken Aufkommen an Lieferverkehr auch eine Einschränkung für geruchsintensive Betriebe wie zum Beispiel Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Solche Betriebe benötigen Standorte mit entsprechenden Abständen zu Wohnnutzungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind Ausnahmen zulässig, wenn eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1: „Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express und Paketdienstleister, sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.“

Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2: „Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.“

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke würden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Eigenart der städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Gebiets entgegenstehen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich, weil das mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen Immissionskonflikte mit sich bringen kann. Zudem fügen sich Tankstellen sowohl aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs (Waschanlage, Tankstellenshop), als auch aufgrund ihres allgemeinen Erscheinungsbilds (großflächige Werbung, Preistafeln etc.) nicht in die hier gewollte städtebauliche und gestalterische Struktur ein.

Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Diese zeichnen sich im Vergleich zu Einzelhandelsbetrieben oder Bordellen/ bordellartigen Betrieben regelmäßig durch eine geringere Flächenproduktivität aus. Einzelhandelsbetriebe und Bordelle/ bordellartige Betriebe sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von Betrieben des Handwerks und kleingewerblichen Betrieben zu sichern. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder Bordel-

len/ bordellartigen Betrieben könnte die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion des geplanten Gewerbegebiets gefährdet werden. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben würde das Angebot geeigneter Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe reduzieren und durch Nachzieheffekte einen Strukturwandel des „klassischen“ Gewerbegebiets in ein einzelhandelsorientiertes Gewerbegebiet anstoßen. Aus diesem Grunde werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als sogenannter Annexhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die angebotenen Produkte müssen in eindeutigen Zusammenhang mit der vor Ort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Gütern und Waren stehen. Damit soll den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Erzeugnisse unmittelbar an Endkunden zu verkaufen. Eine Verkaufsfläche von 50 m² ist zu diesem Zweck ausreichend. Die Verkaufsflächen für den Annexhandel dürfen eine Größe von 50 m² nicht übersteigen. Die möglichen Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsräume sollen sich dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb räumlich unterordnen, damit sichergestellt wird, dass der Betrieb überwiegend von Verarbeitung und Produktion und nicht durch Warenverkauf geprägt wird.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3: „Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.“

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen

Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, da sich das Gewerbegebiet aufgrund der eigenen Struktur und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung für diese Nutzung nicht eignet. Der Ausschluss von Betriebswohnungen wird festgesetzt, da die als Gewerbegebiet festzusetzenden Teile des Plangebiets einer hohen Immissionsbelastung aus Verkehrslärm unterliegen.

Vgl. § 2 Nummer 3: „Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO ausgeschlossen.“

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Zu den Vergnügungsstätten zählen auch Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der von Vergnügungsstätten ausgehende Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr führt zu Konflikten mit der im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet gewünschten Wohnnutzung

und vermindert sowohl die Wohnqualität als auch die Standortqualität für Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist generell gegeben, weil sich durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen oder Büros auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Handwerksbetriebe führen und den gewünschten Gebietscharakter gefährden.

Aufgrund von z.T. an der Schwelle der Gesundheitsbelastung liegenden Vorbelastungen des nördlichen Plangebiets durch den Straßenverkehrslärm muss im Gewerbegebiet das ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung stellt eine Einschränkung für künftig neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe dar. In der Abwägung werden jedoch die Belange des Gesundheitsschutzes höher gewichtet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets und die Planungsziele werden durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nicht berührt.

Allgemeines Wohngebiet

Die geplante gewerbliche Bebauung im Norden des Plangebiets hat eine schallschützende Funktion für den südlichen Teil des Plangebiets. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist es erforderlich, dass diese Bebauung fertiggestellt ist, bevor eine Wohnnutzung in dem südlichen Plangebietsteil aufgenommen werden darf.

Vgl. § 2 Nummer 4: „Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Bebauung innerhalb des Gewerbegebiets vollständig errichtet ist.“

Mit der Festsetzung des südlichen Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Struktur der von Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft und die Lage des Plangebiets an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße aufgenommen.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnaher Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vgl. § 2 Nummer 5: „Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO ausgeschlossen.“

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Durch ein kompaktes städtebauliches Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse eine Geschossfläche (GF) als Höchstmaß in m^2 festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen. Die städtebauliche Geschossfläche beinhaltet gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO nicht die Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen.

Im Sinne einer genauen Definition der Gebäudehöhen wird anstelle der Festsetzung von Vollgeschossen die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Eine genaue Definition von Gebäudehöhen kann durch die Festsetzung von Vollgeschossen nicht erreicht werden, da dadurch die Höhe der Vollgeschosse nicht eindeutig bestimmt ist.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete unterschritten.

Die Grundfläche des Gewerbebaukörpers beträgt ca. 1.480 m^2 . Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten, Wege, Besucherparkplätze sowie Müll- und Fahrradabstellplätze ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt ca. 3.450 m^2 , die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Gewerbegebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,97 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für Gewerbegebiete theoretisch möglichen Überschreitung von 0,75. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Das besondere städtebauliche Konzept, mit der sogenannten back-to-back-Lösung, erfordert eine Andienung der Gewerbehöfe von der nördlichen Seite. Die Andienung erfolgt daher über die vorgesehene Umfahrung, die auch zur Erschließung der Besucherparkplätze erforderlich ist. Mit der back-to-back-Lösung und Erschließung der Gewerbehöfe von Norden, werden insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Es wird daher festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf.

Hierbei ist zu beachten, dass im Norden des Plangebiets ca. 1.260 m^2 des Vorhabengrundstücks nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche würde die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Die Gesamtversiegelung im nördlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Gewerbegebiete üblich ist.

Vgl. § 2 Nummer 6: „Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Geschossfläche von 4.400 m².

Um die besonderen Ansprüche von Gewerbehofnutzern abbilden zu können, ist im Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von bis zu 4,30 m vorgesehen. Die zwei oberen Geschosse haben eine lichte Höhe von jeweils 3,20 m. Insgesamt wird im Bereich der Gewerbehöfe, inklusive der Attika, eine Gesamtgebäudehöhe von 35 m üNNH erreicht. Bei einer Geländehöhe von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 13,4 m.

Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit überschritten. Die Überschreitung begründet sich mit der planerischen Entscheidung, große Teile des Vorhabengrundstücks als private Grünfläche festzusetzen und damit bei der Berechnung der GRZ nicht einzubeziehen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen auf dem Vorhabengrundstück werden in einem angemessenen Umfang Freiflächen zur wohnungsbezogenen Erholung und zur Begrünung nachgewiesen.

Die Grundfläche der Wohnbaukörper (inklusive der Flächen für Terrassen) beträgt ca. 4.040 m². Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten und Bewegungen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 5.130 m², die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,9 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO theoretisch möglichen Überschreitung von 0,8. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird ähnlich wie im Gewerbegebiet, gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Es wird festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Der hohe Versiegelungsgrad ist vor dem Hintergrund der planerischen Entscheidung zu betrachten, dass im Süden Teile des Vorhabengrundstücks ca. 1.540 m² nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche, würde die GRZ für die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Damit kann die hier festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,9 relativiert werden. Die Gesamtversiegelung im südlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Wohngebiete üblich ist.

Vgl. § 2 Nummer 7: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Die festgesetzte Geschossfläche wurde aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept des Funktionsplans ermittelt. Die festgesetzte zulässige Geschossfläche beträgt in der Summe 12.200 m², rechnerisch würde dies einer GFZ von 2,2 (Flächen der

Sockel- und Staffelgeschosse sowie des Garagengeschosses mit einbezogen) entsprechen.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet in Bezug auf die GRZ und die theoretisch ermittelte GFZ überschritten.

Die Überschreitung der Dichtewerte nach § 17 BauNVO ist städtebaulich vertretbar und aus städtebaulichen Gründen gewünscht

- 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 vermindert 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 Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die Gestaltung von geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend in einem Garagengeschoss vorgesehen ist,
- die Begrünung der nicht überbaubaren Dachfläche des Garagengeschosses und die extensive Begrünung der Gebäudedachflächen.

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

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen, wird gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) im Zusammenhang mit der Festsetzung der absoluten Geschossfläche zudem festgesetzt, dass Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen, d.h. insbesondere in Staffelgeschossen, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Vgl. § 2 Nummer 8: „Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.“

Aus städtebaulichen Gründen soll ferner die Gesamthöhe der Gebäude genau definiert werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist der im Bestand vorhandene Höhenunterschied der Topographie, der durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen werden soll. Zur Erreichung einheitlicher Gebäudehöhen infolge der Bodenaufschüttungen und im Sinne der Einfügung in das von Zweigeschossigkeit geprägte Umfeld wird somit gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) eine Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß vorgesehen. Für die Wohnbebauung werden je Geschoss 3 m vor-

gesehen, wodurch zeitgemäße und adäquate Raumhöhen erreicht werden sollen. Mit den geplanten Raumhöhen wird im Bereich der Wohnbaukörper, inklusive des Staffgeschosses, ein Höchstmaß von 37,8 m üNN erreicht. Bei einer Geländehöhe von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 16,2 m.

Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) sind über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus um bis zu 1,5 m zulässig.

Vgl. § 2 Nummer 9: „Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“

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.

5.1.4 Verschattungsuntersuchung

Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation simuliert. Da aufgrund der großen Abstände der geplanten Bebauung zu benachbarten Bestandsbauten keine negativen Auswirkungen auf die Gebäude außerhalb des Plangebiets zu befürchten sind, wurde im Rahmen der Untersuchung ausschließlich die Verschattung der geplanten Gebäude untereinander untersucht.

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (Ausgabe 07/2011, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Freie- und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung), als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist.

Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche liegt zudem ein Beschluss des Obergerichtes (OVG) Berlin zu einer innerstädtischen Bebauungssituation vor (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Danach gilt die allgemeine Anforderung an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

Planerisches Ziel ist es, die Orientierungswerte der DIN 5034-1 für alle Wohnungen einzuhalten. Für den 17. Januar kommt die Verschattungsstudie zu dem Ergebnis, dass alle 72 Wohneinheiten im Plangebiet die angestrebte einstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 erreichen.

Für den 21. März kommt die Verschattungsuntersuchung zu folgenden Ergebnissen: Zwar unterschreiten insgesamt 21 Wohneinheiten die Vorgabe einer vierstündigen Besonnung. Eine zweistündige Besonnung (Rechtsprechung des OVG Berlin) wird jedoch für jede Wohneinheit erreicht. Von den genannten 21 Wohneinheiten sind zehn Wohneinheiten mindestens 120 Minuten, fünf Wohneinheiten mindestens 150 Minuten,

vier Wohneinheiten mindestens 180 Minuten und zwei Wohneinheiten mindestens 210 Minuten besonnt. Die restlichen Wohneinheiten sind am 21. März länger als 240 Minuten besonnt und entsprechen somit den Zielvorgaben der DIN 5034-1.

Vor dem Hintergrund, dass die Vorgaben für den 17. Januar in allen Wohneinheiten eingehalten werden und 51 Wohneinheiten am 21. März mehr als vier Stunden besonnt werden, ist die Bebauung in der geplanten Form in Bezug auf die Verschattung der Baukörper untereinander vertretbar. Der geringe Anteil an Wohneinheiten, der am 21. März weniger als vier, aber mehr als zwei Stunden besonnt wird, ist darin zu begründen, dass alternative Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt sind. Im Sinne der Realisierung der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg und zur Ausführung des besonderen baulichen Konzepts, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, ist die geringfügige Unterschreitung der Besonnungszeit für den 21. März, auch in Würdigung der Entscheidung des OVG Berlin, vertretbar.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den neu zu bebauenden Teil des Baugebiets werden Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Damit sollen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich weitgehend gesichert werden. Auch die Lage der Staffelgeschosse wird durch Baugrenzen festgelegt.

Aus der Planung ergeben sich an einigen wenigen Stellen des Plangebiets Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung an den folgenden Bereichen:

- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe wird die vom Garagengeschoss ausgelöste Abstandsfläche durch den Gebäudeknick der Wohnbaukörper jeweils um 0,28 m unterschritten
- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe wird die vom Gewerbehof ausgelöste Abstandsfläche durch die direkt an den Gewerbehof anschließende Fassade der Wohnbaukörper um 0,44 m unterschritten
- im Gewerbegebiet im Anschluss an die Erschließungshöfe des allgemeinen Wohngebiets wird die von den direkt an dem Gewerbehof anschließenden Wohnbaukörper ausgelöste Abstandsfläche, durch die Bebauung des Gewerbehofs um 0,64 m unterschritten
- im Bereich der östlichen Umfahrung löst die Umfassungsmauer eine Abstandsfläche in Richtung des mit einer Grünfläche versehenen Flurstücks 2515 der Gemarkung Rissen aus.

Diese geringfügigen Abstandsflächenunterschreitungen, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, sind ohne negative städtebauliche Auswirkungen oder im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar einzustufen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein besonderes bauliches Konzept zugrunde, das eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerbli-

chen Flächen für Handwerksbetriebe vorsieht. Die fünf Nord-Süd gerichteten Wohnungen grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Die sich direkt berührenden Wände der Wohngebäude und des Gewerbehofs sind jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt, um im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Übertragung von Lärmemissionen und Erschütterungen zu vermeiden. Alternative Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper sind aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt. Gleichwohl wird eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude gemäß DIN 5034-1 – auch vor dem Hintergrund der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen – im Rahmen der Verschattungsstudie nachgewiesen. Demnach wird trotz der genannten Unterschreitung der Abstandsflächen und im Hinblick auf das besondere städtebauliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit Gewerbeflächen zu ermöglichen – die angemessene Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Nutzungen gewährleistet.

Des Weiteren löst die Umfahrungsmauer im Bereich der östlichen Umfahrung theoretisch eine Abstandsfläche aus, da sie eine Höhe von über 2 m aufweist. Da diese Umfahrungsmauer u.a. eine Schutzfunktion vor der Gefälle des Nachbargrundstücks mit der Flurstücknummer 2515 der Gemarkung Rissen hat und sich zudem auf dem östlichen Grundstück eine grüne Freifläche befindet, wird die theoretisch auszulösende Abstandsfläche für die Stützmauer nicht in Betracht gezogen.

Die Planung sieht vor, dass die Wohnungen insbesondere zu den lärmabgewandten Ost- und Westseiten der Wohngebäude Terrassen, Balkone oder Loggien erhalten. Dafür wird gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ein kleiner Spielraum in den genannten Bereichen gelassen. Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig ist. Für Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für sogenannte Fluchtbalkone. Der Funktionsplan sieht für die nördliche Fassade des Gewerbehofs entlang des 2. Obergeschosses und über die gesamte Fassadenfront eine ca. 1,50 m tiefe Brüstung vor, die als Fluchtweg dient. Damit wird für die Fluchtbalkone gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 eine weitere Ausnahme für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen. Demnach ist es in einzelnen Fällen möglich, auch mit Gebäudeteilen von nicht nur geringfügigem Ausmaß von der Baugrenze zu treten.

Vgl. § 2 Nummer 10: „In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im 2. Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, eine Über-

schreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.“

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone, Erker und Terrassen eröffnet werden. Zudem ist diese Festsetzung erforderlich, um zeitgemäße Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, zu denen auch die Schaffung von angemessenen privaten Freiräumen (Terrassen und Balkone) gehören.

Im gesamten Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da mit Baukörperfestsetzungen in Form von Baugrenzen in allen Teilgebieten ein relativ klarer Baukörper ausgewiesen wird.

5.2 Verkehr

Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsbelastung, die aus dem Plangebiet Rissen 52 zukünftig zu erwarten ist, wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens prognostiziert.

Durch die neuen Nutzungen des Erschließungsgebiets wird der Verkehr auf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße, westlich der Erschließung, mit rund 150 Kfz/24 h (Querschnitt) um rund 5 % zunehmen. Östlich des Gebiets sind Zunahmen von rund 230 Kfz/24 h (Querschnitt) zu erwarten. Dies entspricht einer Zunahme von rund 8 %. Verkehrszunahmen von weniger als 10 % liegen noch innerhalb der täglich auftretenden Verkehrsschwankungen und sind im täglichen Verkehrsfluss kaum spürbar. Auswirkungen auf die Verkehrsqualität sind nicht zu erwarten.

In den nahegelegenen signalisierten Knotenpunkten Alte Sülldorfer Landstraße/ Rissener Landstraße, Sülldorfer Brooksweg/ Rissener Landstraße und Sülldorfer Landstraße Sülldorfer Brooksweg wird sich der Verkehr im angrenzenden Straßennetz verteilen. In den maßgeblichen Spitzenstunden werden sich die Verkehre in einzelnen Verkehrsströmen um maximal ein Fahrzeug in jedem 3. Signalumlauf erhöhen. Diese Erhöhung liegt innerhalb der täglich auftretenden Belastungsschwankungen und ist qualitativ nicht spürbar.

Verkehrsflächen, Überfahrten

Die Fahrbahn und die Gehwegfläche der Straße Alte Sülldorfer Landstraße werden bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet wird über vier Überfahrten an die Alte Sülldorfer Landstraße angebunden:

- Die östliche Überfahrt dient der Ein- und Ausfahrt der gemeinsamen Garage des Wohnungsbaus und der gewerblichen Nutzungen sowie als Einfahrt für die nördliche Umfahrung / den Erschließungsweg des Gewerbehofs und als Einfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,

- die westliche Überfahrt dient der Ausfahrt der nördlichen Umfahrung / des Erschließungswegs des Gewerbehofs und Ausfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,
- die beiden mittleren Überfahrten erschließen weitere Besucherparkplätze des Wohnungsbaus und sind als Feuerwehrezufahrten für den Wohnungsbau erforderlich.

5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines quantitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze in den Baugebieten nur in innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Besucherparkplätze) sowie im Garagengeschoss (private Stellplätze) zulässig sind. Mit der Unterbringung der privaten Stellplätze in einem Garagengeschoss sollen die ohnehin sehr knappen Freiflächen im Baugebiet von ebenerdigen Stellplätzen freigehalten und größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben.

Vgl. § 2 Nummer 11: „In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, eine Garage mit ca. 75 Stellplätzen zu errichten. Davon sind 55 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Eingangsbereich der Garage sind neun der insgesamt 20 gewerblichen Stellplätze für Kleintransporter vorgesehen. Dieser Bereich der Garage hat aufgrund der Höhe gängiger Kleintransporter eine Durchfahrthöhe von 2,50 m. Das Garagengeschoss ist für die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit über die östliche Zu- und Abfahrt zugänglich. Gewerblicher Verkehr ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen, um einen ausreichenden Schutz des der östlichen Zufahrt gegenüberliegenden reinen Wohngebiets zu gewährleisten. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des Durchführungsvertrags mit der Freien und Hansestadt Hamburg festgehalten. Die bauliche Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Für Besucher des Gewerbehofs werden zehn öffentlich zugängliche Parkplätze entlang der nördlich des Gewerbehofs verlaufenden Umfahrung angeordnet.

Gemäß Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) wird bei der Erschließung oder Verdichtung von Wohngebieten die Herstellung von 20 Parkständen pro 100 Wohneinheiten im Straßenraum empfohlen. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind für die Wohnnutzung 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen. Nach Untersuchung mehrerer Varianten zur Unterbringung der erforderlichen Besucherparkplätze für die Wohnnutzung hat sich die vorliegende Variante als zweckdienlichste Lösung herausgestellt. Eine Unterbringung der Besucherparkplätze für das Wohnen im vorderen, dem Wohnen zugeordneten Grundstücksbereich ist nicht möglich, da dem Baumerhalt in diesem Bereich ein höheres Gewicht zugemessen wird.

5.4 Technischer Umweltschutz

5.4.1 Lärmimmissionen

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastrungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Auch das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich.

Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, durch Maßnahmen wie die Innenentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In dicht besiedelten Gebieten wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen oder Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Auch wenn solche potenziellen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges häufig durch Immissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet sind, kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für ein besonderes bauliches Konzept, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, zu ermöglichen. Die Fläche weist aufgrund der Belegenheit an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft eine hohe Lagegunst und ist daher für den Wohnungsbau gut geeignet. Gleichzeitig besteht in Rissen ein Bedarf nach Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe, da diese besonders stark von Verdrängungsprozessen zugunsten von Wohnnutzungen betroffen sind.

In der Bebauungsplanung sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Prüfung der Immissionssituation und Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Straßenverkehrslärm

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269). Die Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete 69 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird.

Die Verkehrsreräusche innerhalb des Plangebiets werden durch den Straßenverkehr auf der nördlich verlaufenden Sülldorfer Landstraße/B431 dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind.

Gewerbegebiet

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich an den nördlichen Fassadenaufpunkten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm tags von 62 dB(A) bzw. nachts von 55 dB(A) an den ebenerdigen Bereichen und maximal 69 dB(A) tags bzw. maximal 62 dB(A) nachts an den oberen Geschossen der Gewerbehöfe. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird damit an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 7 dB unterschritten und an den oberen Geschossen eingehalten. Auch der Immissionsgrenzwert für den Nachtzeitraum von 59 dB(A) wird an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 4 dB unterschritten, während der Nachtwert für die oberen Geschosse um 3 dB überschritten wird. Da davon auszugehen ist, dass die Arbeitszeiten außerhalb der Nachtzeit liegen, und da nur eine Fassade von der Überschreitung betroffen ist, kann auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Orientierung lärmabgewandter Aufenthaltsräume, verzichtet werden.

An den nach Süden ausgerichteten Fassaden berechnen sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der Baukörper Beurteilungspegel für den Verkehr von maximal 54 dB(A) tags und maximal 47 dB(A) für den Nachtzeitraum. Damit werden sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten.

Wohngebiet

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits wesentlich zur Minderung des Lärmkonflikts im Plangebiet bei. Mit dem Gewerberiegel im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein geschlossener Gebäuderiegel parallel zur B431 geschaffen, wodurch ein ruhiger, lärmabgewandter Bereich entsteht.

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird an den geplanten Wohngebäuden überwiegend eingehalten und lediglich an der westlichen Fassade des westlichsten Gebäudes sowie an der östlichen Fassade des östlichsten Gebäudes überschritten. Als Ursache für die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts an den genannten Baukörpern kann die dort abgeschwächte Wirkung der Lärmabschirmung durch den nördlichen Gewerberiegel angeführt werden. An den genannten Wohngebäuden sind Immissionspegel von maximal 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten. Damit wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete um maximal 4 dB tags und 7 dB nachts überschritten.

Für die geschilderte Situation sieht der Hamburger Leitfaden Lärm die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite vor. Der Umgang mit dem schalltechnischen Konflikt durch eine sogenannte Grundrissorientierung kann jedoch in diesem Fall nicht zur Lösung beitragen. Trotz der Planung von überwiegend durchgesteckten Wohnungsgrundrissen können nicht alle Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite angeordnet werden. Für die betroffenen Fassaden soll daher die Möglichkeit eingeräumt werden, auf den Innenpegel abzielen. Dies bedeutet, Schlafräume und Kinderzimmer können dann zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet werden, wenn durch geeignete Fensterkonstruktionen

oder zu öffnende Verglasungen gewährleistet wird, dass in dem betreffenden Schlafraum ein Lärmpegel von 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird.

Vgl. § 2 Nummer 12: „An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.“

Diese alternative Möglichkeit der Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenpegel für einen gesunden Schlaf ermöglichen soll. Ein ausreichender Schallschutz ist im Hinblick auf die Nachtruhe somit auch dann gegeben, wenn in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem oder teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) in der Nacht sichergestellt ist. Der Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislaufkrankung möglich.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster hat seine Begründung in der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenwahrnehmung, wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt, sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Die Spalt- bzw. Öffnungsbreite des Fensters muss daher groß genug sein, sodass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind akzeptabel, wenn sie die Wahrnehmbarkeit akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten.

Gewerbelärm

Die durch die umliegenden Gewerbeflächen erzeugten Immissionen wurden nach dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ beurteilt.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche

Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. S. 2771, 2273) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 2109, Ausgabe November 1989.

Für allgemeine Wohngebiete gelten als Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die angegebenen Immissionsrichtwerte gelten gemäß Absatz 6.4. der TA Lärm während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6.00 bis 22.00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z.B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die gewerblichen Geräusche, welche innerhalb des Plangebiets durch das Planvorhaben zu erwarten sind, werden durch den gewerblichen Verkehr bzw. die Liefervorgänge im Bereich des Gewerbehofs dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zu erwarten sind.

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich an den nördlichen Fassadenpunkten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm tags von 63 dB(A) im Bereich des ebenerdigen des Gewerbehofs und maximal 59 dB(A) an den oberen Geschossen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird damit an den Gewerbehöfen eingehalten.

An den geplanten Wohngebäuden im südlichen Bereich des Plangebiets wird tagsüber der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete ganz überwiegend eingehalten.

In den unteren beiden Geschossen des westlichsten Wohngebäudes wurde in Bezug auf den Gewerbelärm für den Tagzeitraum eine geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 1 dB(A) berechnet, die sich aus der errechneten gewerblichen Vorbelastung des westlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gewerbegebiets ergibt. Die Überschreitung bezieht sich auf drei Wohnungen im Sockelgeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss. Die Vorhabenplanung sieht hier „durchgesteckte“ Wohnungen vor, die also auch Räume zur östlichen oder südlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen. Damit ist es möglich, Wohnungen im Grundriss so zu organisieren, dass sie nach Westen keine zu öffnenden Fenster – und damit keine Immissionsorte i.S.d. TA Lärm – aufweisen müssen. Da bei „durchgesteckten“ Wohnungen an einer der beiden lärmabgewandten Gebäudeseiten Fenster angeordnet werden können, die dauerhaft zu öffnen sind, ist eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume gewährleistet. Zur lärmzugwandten Seite erhalten die Wohnungen die Möglichkeit einer mechanischen Be- und Entlüftung. Die ausreichende Lüftung gemäß DIN 1946 wird ausschließlich durch die eingebaute Lüftungsanlage mit Schalldämmung sichergestellt.

Vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1-2: In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete

Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“

Zwei der drei betroffenen Wohnungen weisen neben nach Westen ausgerichteten Terrassen zusätzlich eine nach lärmabgewandt ausgerichteten Außenwohnbereich auf, die dritte Wohnung eine nach Süden und damit lärmabgewandt orientierte Loggia.

Für den Nachtzeitraum sind an der Westfassade des westlichsten Wohngebäudes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) nachts zu verzeichnen. Die Überschreitungen resultieren aus der berechneten Vorbelastung, die sich bei einem angenommenen Flächenschallpegel von 45 dB(A) nachts aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet ergeben könnte. Die Überschreitung um 1 dB(A) betrifft nur einzelne Fassadenbereiche im Erdgeschoss, sowie im 1. und 2. Obergeschoss. Aufgrund der bereits für den Tagzeitraum (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung) sowie zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

An der östlichen Fassade des östlichsten Wohngebäudes sind im Bereich des gewerblich genutzten Fahrweges am Tage Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) und damit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) berechnet worden. Die Überschreitungen betreffen nur einzelne Immissionsorte im Bereich des Erdgeschosses, Daher sind Immissionsorte hier auszuschließen.

Vgl. § 2 Nummer 13 Satz 3: In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“

Da die Vorhabenplanung vorsieht, die Erdgeschosswohnungen des östlichsten Wohngebäudes von der Ostseite durch einen Laubengang zu erschließen, liegen an dieser Stelle keine Immissionsorte vor. Es sind „durchgesteckte“ Wohnungen geplant, die auch Räume zur westlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen, bei denen zu öffnende Fenster für eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume angeordnet werden können.

Im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) dominieren innerhalb des Plangebiets die Geräusche in Bezug auf die Nutzung der Garage, deren Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des östlichsten Wohngebäudes errichtet werden soll. Im Nachtzeitraum wird für das östliche Wohngebäude der Maximalwert von 50 dB(A) an den Erdgeschosswohnungen im Bereich des Garagenportals prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete wird sowohl in den Wohnungen des 1. Obergeschosses (47 dB), als auch in den Wohnungen des 2. Obergeschosses (45 dB) überschritten. Da es im Plangebiet in der Nachtzeit jedoch keine gewerblichen Verkehre geben wird und der Anwohnerverkehr grundsätzlich als gebietsverträglich angesehen wird, sind keine Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der bereits zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

Zusätzlich zu den gewerblichen Geräuschen, die durch den gewerblichen Verkehr bzw. die Liefervorgänge im Bereich des Gewerbehofs ausgehen, sind im Sinne gesunder Wohnverhältnisse, der von dem Betrieb des Gewerbehofs ausgehende Lärm und die Auswirkungen auf die südlich geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird auch für das Gewerbegebiet eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung angestrebt. In Anbetracht dieses Ziels würde eine Lärmkontingentierung voraussichtlich zu starken Einschränkungen führen. Für eine Ausweisung des südlichen Bereichs des Plangebiets als Mischgebiet besteht aufgrund des vorherrschenden Wohnraumbedarfs und der Lage des Plangebiets in der Stadt kein städtebaulicher Bedarf. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Konfliktlösung durch die Anordnung der Gebäude herbeiführt. Wohn- und Gewerbegebäude werden unmittelbar aneinandergelagert, weisen sich dabei jedoch den Rücken zu (sogenannte back-to-back-Lösung). Das Gewerbegebiet wird als geschlossener Gebäuderiegel errichtet, an den die Wohngebäude südlich angebaut werden. Dadurch ergeben sich keine Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet, die dem Gewerbegebiet unmittelbar zugewandt sind. Die back-to-back-Lösung setzt voraus, dass Wohn- und Gewerbegebäude – auch wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen – bautechnisch getrennt errichtet werden und separate Bodenplatten erhalten. Dabei ist im Sinne einer uneingeschränkten Nutzbarkeit des Gewerbehofs bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die Baukörper des Gewerbehofs und die daran anschließenden Wohnungen mit geschlossenen Brandwänden ohne Lüftungsöffnungen vorzusehen. Aus dem selbigen Grund sieht der Bebauungsplan auch für den Dachbereich des Gewerbehofs sowie der östlichen und westlichen Gebäudeseite keine zu öffnenden Fenster vor. Da im Staffelgeschoss (3. OG) der Wohngebäude Notausgänge aus dem Treppenhaus auf das Dach des Gewerbehofs, als zweiter Rettungsweg ermöglicht werden, sind die Gebäudeabschlusswände nur für die sich direkt berührenden Wände des Gewerbehofs und der Wohnbebauung vorgesehen.

Daher wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 14: „Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden nicht-öffnenbar auszuführen.“

Die Festsetzung dient dazu, eine Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen zu vermeiden.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Für die schalltechnische Beurteilung der gewerblichen Geräusche sowie für die Betrachtung des Verkehrslärms wurden neben der innerhalb des Plangebiets vorgesehene Nutzung die dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen als Immissionsorte herangezogen.

Die Einstufung des Gebietscharakters erfolgt für die relevanten Immissionsorte im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne anhand der darin festgesetzten Gebietseinstufungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf umliegende schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets wurden die Schallemissionspegel der maßgeblichen Straße Alte Sülldorfer Landstraße vor (sogenannter „Prognose-Nullfall“) und nach Realisierung (Prognose-Planfall) des Planvorhabens abgeleitet. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tag wird an den Immissionsorten an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße sowohl im Prognose-Null- als auch im Prognose-Planfall tags unterschritten. Im Prognose-Planfall ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,5 dB. Die Zunahmen liegen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags angenommen wird, wird unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall um bis zu 2 dB überschritten. Dies gilt auch für den Prognose-Planfall. Im Prognose-Planfall ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,6 dB. Auch für den Nachtzeitraum liegen die Zunahmen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht.

Für die Ermittlung der Auswirkungen der gewerblichen Geräusche des Vorhabens auf die Nachbarschaft erfolgte die Betrachtung hinsichtlich gewerblicher Geräusche im Zusammenhang mit dem Gewerbehofs und der Garagennutzung. Die höchsten Auswirkungen sind im Bereich der Garagenzufahrt im östlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52) südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu erwarten. Hier weist der rechtskräftige Bebauungsplan Rissen 5 ein reines Wohngebiet aus. An diesem Immissionsort ergeben die durch das Vorhaben zu erwartenden gewerblichen Geräusche Beurteilungspegel von maximal 46 dB(A) tags. Maßgebliche Quellen sind der Lieferverkehr innerhalb des Plangebiets und die Garagennutzung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im Tageszeitraum mit Ausnahme des genannten Immissionsortes an sämtlichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Damit kann hier im Tageszeitraum auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden, da gemäß Nr. 3.2.1. der TA Lärm (Unterschreitung des gebietsspezifischen Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB(A)) davon ausgegangen werden kann, dass hier die Zusatzbelastung nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt.

Eine Erschließung des Gewerbehofs durch Lieferanten und LKW im Nachtzeitraum würde u.a. aufgrund der strikten Bezugnahme auf die maßgebliche Nachtstunde im planungsrechtlich ausgewiesenen reinen Wohngebiet südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu einer Richtwertüberschreitung führen. Daher werden die gewerbliche Anlieferung sowie die gewerbliche Nutzung der Garage im Nachtzeitraum, durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag, ausgeschlossen.

5.4.2 Bodenschutz

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnis-

stand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und/oder Grundwasserschäden registriert.

Den Ergebnissen der ausgeführten Baugrunduntersuchung (orientierende Schadstoffbetrachtung) zufolge besteht der Untergrund im Bereich des Plangebiets zunächst überwiegend aus sandigen, teils bauschutt- und schadstoffhaltigen Auffüllungen die seinerzeit zur Geländeprofilierung und Befestigung eingebaut worden sind und Mächtigkeiten von bis zu 3,1 m aufweisen. Tieferliegend wurden gebietstypische, gemischt-körnige Sande erkundet.

Die Auffüllungen aus Bauschutt und/ oder Sanden mit Schlacke, Ziegel- und Betonbeimengungen zeigen insbesondere im Bereich der Flächenbefestigung bzw. der unterhalb der Betonsteinen eingebauten Tragschicht zum Teil erhebliche Verunreinigungen. Insgesamt sind die Ergebnisse jedoch auch unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Flurstücke als eher unauffällig zu bewerten, zumal den unterlagernden Sanden sowie bereichsweisen den Auffüllungen mit insgesamt drei Mischproben die Schadstofffreiheit attestiert wird.

Bei Bauvorhaben ist mit Entsorgungsmehrkosten durch belastetes Bodenmaterial zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist eine ordnungsmäße Entsorgung bzw. Weiterverwertung des Bodenhubes gemäß der Klassifizierung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) vorzusehen.

5.5 Wasser

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, mit dem vorrangigen Ziel, unbelastetes Niederschlagswasser weitgehend in den natürlichen Wasserhaushalt zurückzuführen.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über Schmutz- und Regenwassersiele. Es verfügt über gute Versickerungsbedingungen, da der Untergrund von wasserdurchlässigen Sanden geprägt ist und der Grundwasserflurabstand bei ca. 10 bis 20 m unter der Geländeoberkante liegt.

Das Entwässerungskonzept sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Rückhalt und Versickerung vor. Welche Anlagen zur Retention zum Einsatz kommen, kann erst im Rahmen der Umsetzung der Planung abschließend festgelegt werden. Aufgrund der räumlichen Restriktionen, den geplanten Höhenverhältnissen und der Verordnung über das Wasserschutzgebiet soll das Niederschlagswasser der Erschließungs- und Anlieferstraße, sowie den daran anschließenden Stellplätzen über Rinnen und Einläufe einer Grundstücksentwässerungsleitung zugeführt und gedrosselt in das vorhandene Regenwasser-Siel in die Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet werden. Das erforderliche Rückstauvolumen kann durch eine als Stauraumkanal ausgelegte Leitung bereitgestellt werden. Die bestehende Einleitmengenbegrenzung von 19 l/s bzw. 17 l/(s-ha) kann damit eingehalten werden.

Die Niederschlagswasserversickerung im Wasserschutzgebiet Zone III ist ausschließlich über Anlagen mit einer bewachsenen Bodenzone bestehend aus einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht zulässig. Da dies aufgrund der räumli-

chen Restriktionen nicht möglich ist, ist die Sedimentation des belasteten Regenwassers über eine technische Reinigungsanlage sicherzustellen.

Durch die räumlichen Restriktionen, wie beispielsweise der großflächigen Tiefgarage und den einzuhaltenen Abstandsflächen zu Bäumen und Gebäuden, ist es nicht möglich alle befestigten Flächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Da die Reinigungsleistung der belebten Bodenzone bei einer Rigolenversickerung nicht gegeben ist, werden über die Rigolen nur die unbelasteten Dachflächen und der unbelastete Teil der Wohnhöfe versickert. Im südlichen Bereich der beiden Wohnhöfe sind Feuerwehraufstellflächen vorgesehen. Da der östliche Wohnhof im Normalfall ungenutzt bleibt, wird in dem Bereich das anfallende Regenwasser als unbelastet eingestuft. Zur Reduzierung der Belastung durch das mögliche Anfahren von Umzugswagen oder Paketzustellern ist in diesem Bereich eine Beschränkung der Zufahrt in Form von Pollern vorzunehmen. Damit soll die Hoffläche ausschließlich als Zufahrt der Feuerwehr zugänglich sein.

Der westliche Wohnhof wird, aufgrund der Anordnung der zwei Stellplätze, als belastete Hoffläche eingestuft. Damit sind die Stellplätze mitsamt dem zugehörigen Zufahrtsbereich (bis hin zu der Kinderspielfläche) gesondert zu entwässern. Diese Fläche ist im anliegenden begrünten Teil der Hoffläche über eine Mulde zu versickern.

Die Verpflichtung zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Zudem wird in der Verordnung zum Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 15: „Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“

Die Dächer der Wohngebäude und des Gewerberiegels im nördlichen Bereich des Plangebiets werden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen (extensive Begrünung), während die Dachflächen des Garagengeschosses teilweise mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (intensive Begrünung) zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind (vgl. Punkt 5.6.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen). Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird eine Verzögerung des Oberflächenabflusses erreicht, was zur Begünstigung von Verdunstungseffekten beiträgt.

5.5.2 Schmutzwasserentwässerung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.6.1 Baumschutz

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und -gruppen bewachsen. An älterem Baumbestand sind hier die Arten Stiel-Eiche und Sand-Birke anzutreffen. Mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m sind hier zahlreiche geschützte Einzelbäume und geschützte Baumgruppen nach der HmbBaumSchVO vorzufinden. Für

die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Die Strauchschicht wird dominiert von Hartriegel, Wild-Rose und Schneebeere. Für die im südöstlichen Teil des Landschaftsschutzgebiets stehenden Bäume gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flotbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankeneses und Rissen vom 18. Dezember 1962 (LSG-VO).

Es wurden die im Geltungsbereich liegenden Bäume und Baumgruppen sowie die mit ihrer Baumkrone in das Plangebiet hineinragende Nachbarbäume bewertet. Die Bäume sind in einer Baumerfassung und -bewertung dokumentiert. Der Gehölzbestand ist in fünf Erhaltungswertstufen markiert und tabellarisch erfasst. Sechs Eichen mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m werden als besonders erhaltungswürdig eingestuft. Die östlichen Gehölzbestände sind Bestandteil des angrenzenden Laub- und Nadelholz Mischwaldes.

Der Baumbestand des Plangebiets konzentriert sich auf die Randzonen. Im Norden bildet der Baumbestand auf der Böschung eine Abschirmung zur B431. Im Osten markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Westen sind die Baumstandorte auf einer Böschung ausgebildet. Insbesondere die südlich parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße auf der Rasenböschung stehenden Einzelbäume prägen in besonderer Weise den Übergang der baulichen vorgelagerten Freiflächen zum Straßenraum und setzen hier den hohen Qualitätsstandard der Grünverbindung vom Ortskern Rissen zum östlich gelegenen Spielplatz im Bezirkspark „Waldpark Marienhöhe“.

Bedingt durch die geringen Abstände untereinander stehen im Norden, Osten und Westen sämtliche Bäume im Kronenverbund. Die damit verbundene Lichtkonkurrenz bedingt in den zentralen Lagen einen hohen Kronensatz und in den Randlagen eine häufig einseitige, dem Licht zugewandte Kronenausbildung verbunden mit vereinzelt Schrägwuchs.

Die im Norden des Plangebiets befindliche Baumreihe, bestehend aus überwiegend erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans als private Grünfläche umgrenzt und somit erhalten. Das derzeit als Gewerbegebiet festgesetzte Flurstück 4991, das sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, wird in die Grünflächenfestsetzung mit einbezogen. Die gegebene Topografie des Flurstücks 4991 sowie das Erhaltungsgebot bedingen eine Verwertung dieses Grundstücks vor und nach der Planung. Das Flurstück 4991 wird somit zur bestandsgemäßen Ausweisung sowie zum Erhalt der Böschung auch als Abschirmung vor Immissionen von der B 431 als private Grünfläche überplant.

Als erhaltungswürdig werden Bäume bewertet, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform und ihrer (gestalterischen) Funktion eine erkennbare, jedoch begrenzte Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Des Weiteren wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine weitere Baumreihe, bestehend aus erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im südlichen Bereich des Plangebiets, Parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße, werden erhaltungswürdige Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Unter diesen Einzelbäumen befinden sich auch besonders erhaltungswürdige Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform, ihrer (gestalterischen) Funktion und ihrer ökologischen Bedeutung eine ho-

he Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Zur Pflege des Landschaftsbildes und im Sinne eines besseren Schutzes der südlich des Plangebiets verlaufenden Baumreihe wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

Bei Abgang zu erhaltender Bäume wird in Bezug auf die Ersatzpflanzung folgendes geregelt:

Vgl. § 2 Nummer 16: „Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernimmt.

Im Rahmen der Planung entstehen Grün- und Freiflächen zwischen den Wohngebäuden. Zudem erfolgen im Bereich der Umfahrt sowie für die Herrichtung der oberirdischen Besucherparkplätze im nördlichen Bereich des Plangebiets unvermeidbare Eingriffe in die Geländeoberfläche, die entsprechende Sicherungsmaßnahmen für den Baumbestand erforderlich machen. Für die Ringerschließung müssen im Nordwesten drei erhaltenswerte Stiel-Eichen gefällt werden. Weiter in Richtung Süden und entlang der westlichen Umfahrt ist möglicherweise die Fällung von zwei Baumgruppen sowie fünf Einzelbäumen erforderlich. Bei diesen erhaltenswerten Stiel-Eichen wird zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung geprüft, ob ein Erhalt möglich ist.

Im südlichen Bereich des Plangebiets, im Bereich der westlichen Feuerwehrezufahrt, müssen zwei erhaltenswürdige Stiel-Eichen gefällt werden. Zudem ist möglicherweise die Fällung einer Baumgruppe mit vier Sand-Birken erforderlich. Auch hier wird erst zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung über den möglichen Erhalt entschieden.

Für die geplante östliche Feuerwehrezufahrt ist die Fällung einer weiteren erhaltenswürdigen Stiel-Eiche erforderlich.

Des Weiteren ist im östlichsten Gartenhof die Fällung einer erhaltenswürdigen Stiel-Eiche und im Bereich der nördlichen Umfahrt die Fällung einer erhaltenswürdigen Sand-Birke erforderlich.

Wo in den Randzonen von Baumkronentraufen durch die Verbaulinie Wurzeln betroffen sein können, muss eine Abklärung durch präventive Wurzelschutzgrabungen und gegebenenfalls Wurzelschutzmaßnahmen erfolgen. Dies gilt in besonderem Maße für die Böschungssicherungsmaßnahmen im Norden und Osten der Umfahrt. Bei einer geplanten Höhenlage der Umfahrt von 21,60 m üNN ergeben sich mehrere Meter hohe Versprünge gegenüber den gewachsenen Geländehöhen. Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und damit möglicherweise einhergehende statische und versorgungstechnische Beeinträchtigungen des Baumstandortes ziehen in der Regel Baumkronenrückschnitte nach sich. Zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume wird im Durchführungsvertrag vereinbart, unvermeidbare Abgrabungen und Ausschachtungen für unterirdische Erschließungsmaßnahmen, für Gebäudefundamente oder für den Platz- und Wegebau fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so durchzuführen, dass betroffene Wurzeln entwe-

der durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder dass bei unvermeidbarer Wurzeleinkürzung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (z.B. Wurzel-Vorhänge). Gegebenenfalls sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen. Auch im Zusammenhang mit Bodensanierungsarbeiten und Kampfmittelondierungen im Nahbereich zu erhaltender Bäumen ist eine baumerhaltende Vorgehensweise zu wählen. Alle baumschützenden Maßnahmen sollen in eine landschaftspflegerische Fachplanung Baumschutz als detaillierte Ausführungsplanung einfließen.

5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Für den Fall, dass Aufstellflächen für Abfallbehälter außerhalb des Gebäudes nicht unter Flur angeordnet werden, wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 17: „Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind die Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, so dass diese Standplätze angemessen in die Außenanlagen eingebunden werden. Sowohl die Eingrünung mit Sträuchern als auch mit Hecken trägt bei entsprechender Wuchshöhe darüber hinaus zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und damit zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei. Die Begrünung der Stützmauern dient der besseren Integration des technischen Bauwerkes in die Außenanlagen.

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, für die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung und zum Ausgleich von Grünvolumenverlusten ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktion in dem teilweise als „Verdichteter Stadtraum“ eingestuftes Plangebiet sowie der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierzu wird die folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 18: „In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 vom Hundert mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen der Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.“

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Dies wird in dem Entwässerungskonzept zu dem Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-

Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben, um dauerhafte Begrünung mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Die extensive Dachbegrünung ist für die Dächer der Wohngebäude sowie der Dachoberfläche des Gewerbehofs vorgesehen.

Von der Dachbegrünung können neben den regulär erforderlichen Brandschutz- und Windsog- bzw. Windlast-Streifen (Kies- oder Plattenbelag) diejenigen funktionalen Flächen ausgenommen werden, die z. B. für Dachterrassen genutzt oder die für Belichtungs- und Be- sowie Entlüftungsöffnungen oder technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Zu diesen Flächen werden auch technische Anlagen für die solare Wärme- und Stromgewinnung gezählt. Damit wird zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen eröffnet.

Im Plangebiet ist zur weitmöglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Garagengeschoss geplant. Für Teile der Dachflächen des Garagengeschosses setzt der Bebauungsplan eine intensive Dachbegrünung fest. Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die Bewohner erheblich zu steigern. Die Begrünung trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen und Stauden geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Bei ausreichender Bewässerung können bei dieser Substratstärke auch Sträucher und Hecken gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Unter befestigten Flächen auf Garagen (Wege, Außenterrassen der Erdgeschosswohnungen, Hauszugänge, Feuerwehrumfahrten) wird die Aufbauhöhe von 50 cm in der Regel mit dem wasser- und luftdurchlässigen Unterbau einschließlich Drainageschicht und der Belagsstärke erreicht. Um Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen im Baumpflanzbereich von mindestens 1 m auf einer Grundfläche von mindestens 12 m² erforderlich. Sofern bei der Andeckstärke 1 m aus Platzgründen ein flächenbeanspruchendes Anböschchen nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, Baumpflanztröge einzusetzen oder Sonderlösungen wie Aufkantungen oder Aufmauerungen herzustellen, die die entsprechende Mindestfläche und Mindestsubstratschichtstärke für den Wurzelraum des Baums sicherstellen. Eine Drainage und ausreichende Bewässerung baulich eingefasster Vegetationsflächen ist vorzusehen. Die fachlich anerkannten Bauweisen für beengte Pflanzgruben und für Pflanzungen mit eingeschränktem Bodenanschluss bzw. ohne Anschluss an den gewachsenen Boden werden in den städtebaulichen Verträgen näher geregelt.

5.6.3 Grundwasserschutz

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Durch die

Verordnung des Wasserschutzgebietes können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

5.6.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter für das Plangebiet eine artenschutzfachliche Untersuchung zu möglichen Vorkommen potenzieller Arten vorgenommen. Durch die Neubebauung und Fällung einzelner Bäume können Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Das Plangebiet wurde im Zeitraum vom 14. März bis zum 20. September 2016 mehrfach begangen und im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln abgeprüft.

Artengruppe Fledermäuse

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte mittels Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtungen. Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als reine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet.

Das Untersuchungsgebiet besitzt kein besonderes Potential für Fledermausquartiere, Hinweise auf Quartiere im Plangebiet wurden nicht gefunden.

Hinweise auf Sommerquartiere durch das sog. „Schwärmen“ in den Morgenstunden wurden nicht beobachtet.

Fledermäuse jagen in der Regel dort, wo aktuell Konzentrationen von Beutetieren (Insekten) vorhanden sind. Aus den Ergebnissen der Erfassungen wird deutlich, dass kein Gebiet mit herausgehobener Bedeutung als Jagdgebiet vorhanden ist.

Die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen werden durch Flugstraßen miteinander verbunden. Die sogenannten traditionellen Flugrouten sind integrale Bestandteile des Gesamtlebensraumes und nur schwer ersetzbar. Hinweise auf Flugstraßen ergeben sich durch gerichtete Über- oder Durchflüge. Während der Begehungen wurde keine Flugstraße ermittelt.

Mit dem Abriss der Gebäude gehen keine potenziellen Quartiere von Fledermäusen verloren, da dort keine zu erwarten sind.

Mit dem Gehölzverlust verlieren Fledermäuse keine bedeutende Jagdmöglichkeit. Es kommt zu einer geringen graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“.

Bessere potenzielle Nahrungsgebiete sind in der 1-km-Umgebung die bei allen Arten im normalen Radius des Jagdgebiets um ein Quartier liegt, ausreichend vorhanden, so dass durch das geplante Vorhaben keine Mangelsituation eintreten wird, die dazu führen könnte, dass in der Umgebung liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbrauchbar und damit beschädigt werden. Die hier betroffene Fläche ist nicht essentiell für das Vorkommen der Fledermäuse im Raum Rissen. Solche Nahrungsräume gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten besteht in dem Plangebiet jedoch ein Bedarf an Nist- und Fledermauskästen. In der Verordnung wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 19: „Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen gerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.“

Artengruppe Vögel

Bei der Erhebung sind insgesamt 13 Arten erfasst worden, die nicht alle gleichzeitig auftreten und diesen Bereich nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen, da das Untersuchungsgebiet für alle Arten zu klein für ein jeweils ganzes Revier ist.

Keine der Arten ist nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilrevieres wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg Rissen führen. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuos ecological functionality-measures – CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Es gehen für Gehölzvögel Bereiche verloren, die nur Anteile der Reviere ausmachen. Mit den später neu angelegten Grünanlagen um die Wohngebäude entstehen langfristig wieder neue Lebensräume für die Gehölzvögel in geringem Umfang.

Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten – wie hier – wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Damit bleibt die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird in § 2 Nr. 18 der Verordnung festgesetzt, dass Plangebiet an den Gebäuden mindestens drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Nistkästen für Dohlen im Baumbestand anzubringen sind.

Da die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen wird der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach es verboten ist wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf Vögel bzgl. der Bäume nicht erfüllt. Aufgrund des Zeitpunkts der Rodung werden auch in Bezug auf die streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2

BNatSchG nicht erfüllt. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde.

Sonstige Arten

Im Plangebiet kommen zudem keine Pflanzarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) vor. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie beispielsweise die Wirbellosen, Libellen, Amphibien, Fische und der Nachtkerzenschwärmer sind Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens dieser Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplans kommt es demnach nicht zum Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, da die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplans liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.

5.6.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange von Natur und Landschaft folgende Auswirkungen:

Boden und Bodenfunktionen

Im Teilplan Naturhaushalt zum LAPRO „Bodenökologische Konzeptkarte“ (1998) ist für das Plangebiet als Bodenart Sand bis lehmiger Sand dargestellt. Die Böden werden als grundwasserfern eingestuft. Der obere Bodenhorizont ist mit Ausnahme der umlaufenden Vegetationsflächen als naturfern zu bewerten. Die natürliche Bodengenese ist in den baulich überprägten Bereichen nachhaltig gestört.

Durch das geplante Bauvorhaben werden die Bodenversiegelungen gegenüber dem Bestand leicht zunehmen.

Die Versiegelung des Bodens durch Gebäudeflächen mit rd. 4.800 m² und Erschließungsflächen mit rd. 3.500 m² beläuft sich im Bestand auf ca. 8.300 m². Dies entspricht, bezogen auf die Vorhabenfläche mit insgesamt 11.963 m², einem Versiegelungsanteil von ca. 69 %.

Demgegenüber entwickelt sich die Bodenversiegelung bei der Vorhabenplanung mit dem Flächenanteil der Gebäude mit etwa 5.520 m² sowie der Erschließungsflächen mit etwa 3.060 m² auf insgesamt rd. 8.580 m². Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von rd. 71 %.

Nach Herrichtung der Freiflächen und entsprechender Bodenrevitalisierungsmaßnahmen mit Oberboden sind hier die Bodenfunktionen wieder herstellbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass oberhalb des Garagengeschoßes mit der Anlage von Vegetationsflächen und kleinkronigen Baumanpflanzungen auch organische Bodenstrukturen geschaffen werden. Die Dächer der Wohngebäude erhalten eine Extensivdachbegrünung, Teilflächen des Garagengeschoßes sind mit Vegetationsflächen und Baumpflanzungen intensiv begrünt. Extensivdachbegrünungen bieten mit ihrem organisch-mineralischem Bodensubstrataufbau die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf dem künstlichen Standort Dach. In Verbindung mit standortangepassten Vegetationsgesellschaften werden dauerhafte Lebensraumstrukturen geschaffen. Der Dachbegrünungsaufbau übernimmt Oberflächenwasserrückhalte- und – reinigungsfunktionen und ersetzt somit teilweise die natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser- und Grundwasserhaushalt

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters ist mit 10 bis 20 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Lokale Stauwasserlinsen können nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist als grundwasserfern einzustufen.

Das Oberflächenwasser der baulich überprägten, versiegelten Flächen wird – nach Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück – begrenzt in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet.

Aufgrund der anteiligen Gebäudebegrünungen wird sich die Bilanz der Flächenversiegelung positiv entwickeln. Der Oberflächenabfluss der überbauten dezentralen Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung kann mittels der Gebäudebegrünungen nachhaltig verbessert werden. Bei einem Begrünungsaufbau von mindestens 12 cm werden rund 40 bis 70 % des jährlichen Niederschlags in Extensivdachbegrünungen zurückgehalten. Der Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Abflussverzögerung und Entspannung der Abflussspitzen. Das Abflussverhalten, d.h. das Wasserrückhaltevermögen begrünter Dachflächen wird mit zunehmender Stärke des Begrünungsaufbaus optimiert.

Klima und Lufthygiene

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Das Plangebiet ist in der Karte Planungshinweise Stadtklima (Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, GEO-NET Umweltconsulting, 12.2011) als Bereich mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung gekennzeichnet. Es ist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte definiert.

Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Temperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 700 – 750 mm, angegeben.

Der Kernbereich des Plangebiets wird aktuell durch abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägt. Die umlaufenden, gehölzgeprägten Vegetationsflächen sind entsprechend abstrahlungsarm und wirken klimaökologisch ausgleichend.

Durch das geplante Bauvorhaben wird die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens nicht wesentlich beeinträchtigt, da nur in geringem Umfang Großbaumbestand im südlichen und nordwestlichen Bereich gerodet wird. Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neupflanzungen auf Teilflächen der privaten Gärten verbes-

sert werden. Eine extensive Begrünung der Dachflächen und intensive Begrünung der Garagen kann zu einer erheblichen Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Staub- und gasförmige Immissionen werden durch die Vegetationsschicht gefiltert und festgelegt. Aufheizungseffekte und abstrahlungsbedingte Temperaturdifferenzen werden im Sommer durch den Begrünungsaufbau stark nivelliert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der Biotopkartierung sind keine „Gesetzlich geschützten Biotope“ gemäß § 30 BNatSchG auf dem Vorhabengelände oder unmittelbar angrenzend festgestellt. Die örtliche Bestandsaufnahme kommt zum gleichen Ergebnis. Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie können nicht ermittelt werden.

Es werden innerhalb der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung nur die für die Zuwegung zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße in erforderlichem Umfang notwendigen Gehölze beseitigt. Diese werden durch Ersatzpflanzungen mit Stieleichen und Ersatzzahlungen kompensiert. Für die Ringerschließung müssen im Nordwesten maximal drei Bäume gefällt werden.

Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als reine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet. Das Plangebiet besitzt kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere.

Von den 13 im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist keine nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet, ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilreviers wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg führen. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten ist die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen geplant.

Eine insektenschonende Außenbeleuchtung wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben festgeschrieben.

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und –gruppen bewachsen. Im Bebauungsplan werden Einzelbäume parallel der Straße Alte Sülldorfer Landstraße mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die umlaufenden Gehölzbestände werden über ein flächenbezogenes Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesichert und können überwiegend erhalten werden.

Durch die Anpflanzung neuer kleinkroniger Bäume und Großsträucher in den Höfen wird das Grünvolumen nachhaltig entwickelt.

Zum Schutz des alten Baumbestands sollen Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der Bäume unterbleiben. Es ist notwendig, dass die Baumaßnahmen mit präventiven Baumschutzmaßnahmen für betroffene Bäume fachgutachterlich begleitet werden.

Landschaftsbild

Zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist eine vegetationsgeprägte Einbindung durch Baumsolitäre und durch einen umlaufenden Gehölzstreifen gegeben. Eine parkartige Solitärbaumstellung auf den Scherrasengeprägten Böschungsbereichen parallel

zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße prägen an dieser Stelle einen parkartigen Straßenraum. Im Norden, Osten und Westen ist die Bebauung durch einen umlaufenden Gehölzstreifen eingefasst mit altem Baumbestand.

Der einrahmende Baumbestand soll, bis auf wenige Ausnahmen, erhalten und gesichert werden und damit langfristig eine landschaftsgerechte Eingrünung der Neubebauung gewährleisten. Zudem wird mit der Ausgestaltung der Innenhöfe und der Grünflächen der Innenhöfe sowie der Durchbegrünung des Quartiers eine landschafts- und ortsgestalterisch deutliche Aufwertung gegenüber der bisherigen Situation erreicht.

Zusammenfassung

Mit dem gemischten Wohn- und Gewerbequartier wird ein bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenes Gelände überplant. Die nach Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen haben einen Flächenumfang von ca. 1,0 ha. Die bauliche Neuordnung erfolgt auf durch Bebauung und bauliche Nebenanlagen vorgeprägten, vollständig versiegelten und weitgehend in ihrem bodengenetisch und –statischen Aufbau veränderten Flächen. Innerhalb der geplanten privaten Grün- und Freiflächen bleiben vorhandene Gehölze der vegetationsgeprägten Randzonen erhalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes umfassend berücksichtigt werden. Die Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und flankieren das Vorhaben mit dem Ziel die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden und Pflanzen und Tiere zu reduzieren.

Fledermäuse haben in dem Bestandsgebäude und den Bäumen keine Quartiere. Durch das Vorhaben gehen keine Quartiere, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie bedeutsame Nahrungsräume von Fledermäusen verloren. Von den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten ist keine vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtliche Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens der für sie notwendigen Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen, sofern Bauzeitenregelungen getroffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Eingriffsbilanzierung sowie ein förmlicher Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

5.7.1 Bundesfernstraße

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Teilbereich einer festgestellten Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen worden. Sie ist als Ortsumgehung Rissen sowie als überörtliche Hauptverkehrsstraße für den Verkehr von Wedel in die Innenstadt Hamburgs konzipiert. Die Bundesfernstraße ist nach dem Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833) festgestellt worden.

5.7.2 Landschaftsschutzgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m²) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

5.7.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Baurberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 festgesetzt worden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens wird auf der Grundlage von § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem weitere Vereinbarungen insbesondere zu Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstückerschließung auf den privaten Grün- und Freiflächen, zur Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Fassadengestaltung getroffen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Voraussichtlich sind bodenordnerische Maßnahmen in Form von neuen Zuschnitten der Flurstücke erforderlich.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 13.450 m².

Davon werden etwa 960 m² als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und etwa 510 m² als festgestellte Bundesstraße nachrichtlich übernommen.

Etwa 5.620 m² werden als allgemeines Wohngebiet sowie 3.560 m² als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Sülldorfer Landstraße etwa 1.260 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße etwa 1.540 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Kenntnisnahmenverschickung

Art der baulichen Nutzung

1.	<p>BWVI- Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft - Abteilung wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalentwicklung WF 2 - eingereicht am 08.11.2017</p>	<p>Zur Verordnung § 2 Nr. 2</p> <p>Die Festsetzung ist zu hart formuliert und zieht erhebliche Restriktionen für das Gewerbegebiet einhergehend mit einer ungewissen Vermarktbarkeit der Flächen nach sich. Sie wird daher so nicht mitgetragen.</p> <p>Schon im Rahmen der GrobAbstimmung hat die BWVI als Grundlage für die Zustimmungsfähigkeit zur Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen die Schaffung der Voraussetzungen für gut nutzbare uneingeschränkte Gewerbegebietsflächen gefordert. Der Bezirk und die Planungsbüros haben (nicht nur in diesem Planverfahren) bestätigt, dass die Back-to-back-Lösung dies grundsätzlich ermögliche. Die vorgelegte Planung erfüllt mitnichten diese Forderung.</p> <p>Sofern es bei der Einschränkung von geruchsintensiven Nutzungen bleiben soll, so ist eine Aufweichung in der Festsetzung erforderlich. Kaffeeröstereien, kleinere Brauereien, Lackierereien, Tischlereien u.ä. sind durchaus mit entsprechenden technischen Anlagen/ Ausstattungen in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ansiedelbar. Die Festsetzung wird daher nur mitgetragen, wenn in ihr eine Ausnahmemöglichkeit mit aufgezeigt wird. Als Beispiel hierfür verweist der Ein-</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u></p> <p>Die Verordnung § 2 Nr. 2 wird überarbeitet. Folgende Festsetzung zur Zulässigkeit geruchsintensiver Nutzungen wird übernommen:</p> <p>Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren, Kurier-, Express- und Paketdienstleister, <u>sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räucherereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.</u></p>	<p>X</p>		
----	--	---	---	-----------------	--	--

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>wender auf den B-Plan Dulsberg 6/Barmbek-Süd 7 (hat bereits Vorwegenehmigungsreife), der folgende Festsetzung enthält:</p> <p>"In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststoff-erhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann."</p>				
2.	Handwerkskammer Hamburg	<p>Zur Verordnung § 2 Nr. 2</p> <p>Der Bebauungsplan Rissen 52 wurde am 26.10. zur Kenntnisnahme verschickt. Bereits in der Stellungnahme im Rahmen der TöB-Beteiligung haben die Einwender darauf hingewiesen, dass der Funktionalität der Flächen sowie der Nutzbarkeit für Handwerksbetriebe eine wesentliche Bedeutung zukommt.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf zur öffentlichen Auslegung ist die Nutzbarkeit für Handwerksbetriebe gegenüber dem den Einwendern zuletzt bekannten Stand weiter eingeschränkt worden. Der Ausschluss geruchsintensiver Betriebe wurde weiter konkretisiert und es sollen u.a. auch Röstereien, Brauereien und Lackierereien ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss widerspricht dem Ziel einer möglichst uneingeschränkten Nutzung im Gewerbegebiet und schränkt die</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u></p> <p>Die Verordnung § 2 Nr. 2 wird überarbeitet und folgende Festsetzung zur Zulässigkeit geruchsintensiver Nutzungen übernommen:</p> <p>Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren, Kurier-, Express- und Paketdienstleister, sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststoff-erhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissi-</p>	X		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		Nutzbarkeit für Handwerksbetriebe ein. Der Ausschluss bestimmter Betriebe sollte nach Erachten der Einwender nicht generell erfolgen, sondern im Einzelfall geprüft werden.	sionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.			

Überbaubare Grundstücksfläche

3.	BSW-Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen - Abteilung Recht und Beteiligungen - eingereicht am 07.11.2017	Zur Verordnung § 2 Nr. 10 § 2 Nr. 10: Satz 3 hat keine Rechtsgrundlage, da die Festsetzung nicht über § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO gedeckt ist. Danach kann nur ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. "Balkone, die etwa ein Drittel der Gebäudefront überschreiten, oder umlaufende Balkone können i.d.R. nicht mehr als untergeordnet zum Gesamtbauwerk gesehen werden" (Hess.VGH, B. vom 12.10.1995 - 4 TG 2941/95). Wenn die gesamte Fassade überschritten werden darf, ist die Baugrenze zu verschieben.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es ist richtig, dass § 23 Abs. 3 BauNVO nicht als Rechtsgrundlage für die ausnahmsweise zulässige Überschreitungsmöglichkeit der entlang der gesamten Fassadenlänge geplanten Fluchtbalkone herangezogen werden kann. Als Rechtsgrundlage für diese Ausnahme ist § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m § 23 Abs. 2 Satz 3 heranzuziehen. Demnach können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen werden. Durch den Satz 3 des § 23 Abs. 2 BauNVO ist also eine erweiterte Abweichungsmöglichkeit von der Baugrenze möglich. Demnach ist es in einzelnen Fällen möglich, auch mit Gebäudeteilen von nicht nur geringfügigem Ausmaß (hier Fluchtbalkone) vor die Baugrenze zu treten. Die Begründung wird um die Angabe der Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Fluchtbalkone § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ergänzt.	(X)		
----	--	---	--	-----	--	--

Ruhender Verkehr

4.	BWVI- Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft - Abteilung wirtschaftsbezogene	Zur Planzeichnung Die Planzeichnung wird so nicht mitgetragen. Es wird suggeriert, dass die gesamten Erschließungsflächen des Gewerbehofs für freies Parken zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit der Umfahrung muss zu jeder Tag- und Nachtzeit für	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es ist richtig, dass nicht die gesamten Erschließungsflächen des Gewerbehofs für freies Parken zur Verfügung stehen. Die Planzeichnung wird um eine konkretisierende zeichnerische Festsetzung der Stellplatzanordnung ergänzt und der Zusatz „Fläche für Stellplätze und Zu-	X		
----	---	--	---	---	--	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
	Stadt- und Regionalentwicklung WF 2 – eingereicht am 08.11.2017	<p>Gewerbefahrzeuge jedweder Größe und Feuerwehr gewährleistet sein. Dementsprechend muss - wie auch im AK I vereinbart - der Zusatz „Fläche für Stellplätze und Zufahrten“ in die Legende zum B-Plan aufgenommen werden.</p> <p>Eine Konkretisierung der Stellplatzanordnung über den VEPL ist grundsätzlich löblich, aber aus Sicht der Einwender nicht ausreichend, da dieser oftmals nicht mit eingesehen wird.</p>	<p>fahrten“ in die Legende zum B-Plan aufgenommen.</p> <p>Es ist auch richtig, dass die Möglichkeit der Umfahrung zu jeder Tag- und Nachtzeit für die Feuerwehr gewährleistet sein muss. Eine ganztägige Möglichkeit der Umfahrung für Gewerbefahrzeuge ist zum Schutz des benachbarten reinen Wohngebiets vor Lärmimmissionen jedoch nicht vorgesehen. Im Durchführungsvertrag wird unter § 5 Nr. 11 vereinbart, dass eine gewerbliche Nutzung der nördlichen Umfahrung des Gebiets (Erschließung Handwerkerhof) im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) strikt zu unterbinden ist.</p>			

Immissionsschutz

5.	BWVI- Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft - Abteilung wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalentwicklung WF 2 - eingereicht am 08.11.2017	<p>Zur Verordnung § 2 Nr. 14</p> <p>Der letzte Halbsatz dieser Festsetzung sollte ersatzlos gestrichen werden. Weder LTU noch Begründung geben d.E. nachvollziehbar wider, warum das Gewerbe keine offenbaren Fenster nach Westen und Osten erhalten dürfe. Wer soll hier durch evtl. Lärmemissionen gestört werden? Nach Westen gibt es in der direkten Umgebung nur gewerbliche Nutzungen, nach Osten sogar nur Grünfläche.</p> <p>Die geplanten südlich angrenzenden Wohnungen sind durch die Festsetzung in § 2 Nr. 12 (im Planbild Buchstabe (A)) vor Lärmeinträgen geschützt, zumal die Schallausbreitung doch eher gradlinig, also vom Gebäude weg erfolgt.</p> <p>Es ist durchaus sinnvoll, dass ein „Querlüften“ für das Gewerbe ermöglicht wird. Alleinige Öffnungen nach Norden machen dies unmöglich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Immissionskonflikte infolge der Schallaustragung aus der östlichen und westlichen Fassade des Gewerberiegels können nicht ausgeschlossen werden. Daher wird im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an die getroffene Festsetzung § 2 Nr. 14 festgehalten. Für die genannten Giebelseiten des Handwerkerhofs besteht zudem keine Notwendigkeit für zu öffnende Fenster. Für alle Gewerbeeinheiten ist bereits eine Lüftung nach Norden möglich. Ein „Querlüften“ für den gesamten Gewerberiegel ist ohnehin nicht möglich, da der Baukörper in unterschiedlichen Einheiten gegliedert wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die Schutzwürdigkeit der benachbarten Nutzungen vor einer möglichen Schallaustragung aus der östlichen bzw. westlichen Fassade des Gewerberiegels im Rahmen der planerischen Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als einer</p>		X	
----	---	--	---	--	---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		Ggf. ist es auch hier sinnvoll, die sog. HafenCity-Fenster zur natürlichen Belüftung der Gewerbeeinheiten zu nutzen. Die lärmindernde Wirksamkeit der Verschalung sollte in beide Richtungen (rein und raus) gleichermaßen funktionieren.	Querlüftung der äußeren Gewerbeeinheiten. Die Festsetzung von HafenCity-Fenster zur natürlichen Belüftung der Gewerbeeinheiten ist nicht erforderlich und auch nicht aus dem Hamburger Leitfadens Lärm herzuleiten. Das Instrument der HafenCity-Fenster ist zum Schutz von Wohnnutzungen vor Gewerbe- bzw. Verkehrslärm vorgesehen und soll sicherstellen, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB (A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.			
6.	Handwerkskammer – eingereicht am 03.11.2017	Zur Verordnung § 2 Nr. 14 Die Verordnung legt in § 2 Nr. 14 fest, dass Fenster und Belichtungsöffnungen nach Süden, Osten und Westen und auf dem Dach nicht-öffnbar auszuführen sind. Eine natürliche Durchlüftung der Arbeitsstätten scheint somit ausgeschlossen zu sein. Die dadurch erforderlichen Lüftungstechnischen Anlagen schränken die Funktionalität der Flächen weiter ein und sind vermutlich mit erheblichen Kosten – sowohl beim Einbau als auch bei der Wartung und Instandhaltung - verbunden.	<u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u> Für die genannten Giebelseiten des Handwerkerhofs besteht keine Notwendigkeit für zu öffnende Fenster. Für alle Gewerbeeinheiten ist bereits eine Lüftung nach Norden möglich. Ein „Querlüften“ für den gesamten Gewerberiegel ist ohnehin nicht möglich, da der Baukörper in unterschiedlichen Einheiten gegliedert wird. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass für den Gewerberiegel an den Giebelseiten die Möglichkeit einer mechanischen Öffnung zur temporären Lüftung besteht.		X	
7.	BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung LP 13 – eingereicht am 02.11.2017	Zur Begründung Absatz 5.4 Lärmschutz Bereiche B und C (S. 31 f.) Eine „ausreichende Belüftung“ ist nach HBauO für jeden Raum sicherzustellen. Es sollte klargestellt werden, wie dies hier erfolgen soll. Es ist nicht ausreichend, darauf hinzuweisen, dass pro Wohnung auch Räume auf der lärmgewandten Seite mit zu öffnenden Fenstern geplant sind. Lärmschutz Bereich B (S. 31)	<u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> zum Lärmschutz Bereiche B und C (S. 31 f.) Die Begründung wird auf Seite 31 um eine entsprechende Erläuterung zur Möglichkeit der technischen Be-/ und Entlüftung der genannten Räume ergänzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass Schlafräume der betroffenen Wohnungen zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind und allesamt die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung haben.	X		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		Es sollte verdeutlicht werden, was mit nicht zu öffnenden Fenstern, die „zur zeitlich beschränkten Lüftung (...) geöffnet werden“ können gemeint ist bzw. wie ansonsten die „ausreichende Belüftung“ der betroffenen Aufenthaltsräume sichergestellt wird.				
8.	BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung LP 13 – eingereicht am 02.11.2017	<p>Zur Begründung Absatz 5.4</p> <p>Lärmschutz Bereich C (S. 32)</p> <p>Die Aussage zum Laubengang („keine Immissionsorte“) ist nicht nachvollziehbar. Ist gemeint, dass an dem Laubengang keine Aufenthaltsräume liegen oder dass der Laubengang verglast ist?</p> <p>In keinem der beiden Fälle ist vorgesehene Verordnung („nicht zu öffnenden Fenster“) sinnvoll.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Erdgeschosswohnungen des östlichsten Wohngebäudes werden durch einen Laubengang erschlossen, der an dieser Stelle mit einer nicht öffnenbaren Verglasung vorgesehen ist. Damit sind an der mit „(C)“ bezeichneten Fassade der Erdgeschosswohnungen keine Immissionsorte vorgesehen.</p> <p>Folgerichtig wird die in der Verordnung § 2 Nummer 13 vorgesehene Festsetzung zur Ausführung nicht zu öffnender Fenster der Aufenthaltsräume für die mit „(C)“ bezeichneten Fassaden hinfällig.</p> <p>Die Festsetzung für den mit „(C)“ bezeichneten Bereich wird wie folgt formuliert:</p> <p>In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.</p>	X		
9.	BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung LP 13 – eingereicht am 02.11.2017	<p>Tiefgarage (S. 32)</p> <p>Ein Betrieb einer TG im WA ist nicht „grundsätzlich gebietsverträglich“, die WA-Richtwerte der TA Lärm sind einzuhalten. Wenn wie im vorliegenden Fall gutachterlich eine Überschreitung prognostiziert wird, sollte der Plangeber geeignete Maß-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der getroffenen Vereinbarung im Durchführungsvertrag wird gewerblicher Verkehr im Nachtzeitraum ausgeschlossen, um einen ausreichenden Schutz des der östlichen Zufahrt gegenüberliegenden reinen Wohngebiets zu gewährleisten. Im Tageszeitraum wird die Tiefgarage</p>			X

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		nahmen aufzeigen, die die Genehmigungsfähigkeit der TG nachweisen (Vollzugsfähigkeit des Plans) und z.B. zum Lärmschutz eine Einhausung festsetzen.	<p>sowohl für gewerbliche als auch für private Zwecke genutzt. Im Hinblick auf die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen stellt die Tiefgarage daher einerseits einen gewerblichen Anlagenteil dar, so dass die Beurteilungsmaßstäbe der TA Lärm heranzuziehen sind. Andererseits weist der südliche Teil des Plangebiets den Charakter eines Wohngebiets auf. Im vorliegenden Fall ist im Sinne einer konservativen Sichtweise sowie unter Berücksichtigung, dass im Tageszeitraum auch eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage durch Besucher/ Kunden und Angestellte der Gewerbebetriebe erfolgt, der strengere Maßstab der TA Lärm zugrunde gelegt worden. Geräusche aus der Nutzung von Tiefgaragen können im Falle der nicht-gewerblichen Nutzung zwar auch in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt werden, jedoch wäre eine Überschreitung der Beurteilungsmaßstäbe von den Anwohnern eher als sozialadäquat hinzunehmen, denn grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Pkw-Stellplatzimmissionen in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Eine weitere Betrachtung kann somit entfallen, da die zu erwartenden Geräusche die Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht erreichen werden. Würde eine Beurteilung der Lärmimmissionen nach der 16. BImSchV bemessen werden – was beim vertraglich vereinbarten Ausschluss des nächtlichen Gewerbeverkehrs im Plangebiet auch der Regelfall wäre – würde sich eine deutlich geringfügigere Überschreitung ergeben.</p> <p>Des Weiteren wird mit der Verordnung § 2 Nr. 12 und hierin vorgesehenen Festsetzung von Hafencity-Fassaden zum Umgang mit dem Verkehrslärm für die mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume im Nachtzeitraum gewähr-</p>			

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur
				Ja	Nein	Kenntnis

			leistet.			
--	--	--	----------	--	--	--

Entwässerung

10.	BUE- Amt für Im-missionsschutz und Betriebe – Abteilung IB – eingereicht am 09.11.2017	<p>Zum Entwurf zum Durchführungsvertrag</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept können die Anforderungen an die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenwasserableitung erfüllt werden. Das Entwässerungskonzept ist bei Änderungen der Planung entsprechend anzupassen.</p> <p>Sofern die Überflutungssicherheit nicht vollständig über Rückhalteräume erfolgen soll und ein Aufstau von Regenwasser auf der Grundstücksfläche vorgesehen ist, ist sicherzustellen, dass es zu keinen Gebäude-, Sach- oder Personenschäden kommen kann.</p> <p>Die nachfolgenden Punkte sind generell bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da das Einzugsgebiet an ein öffentliches Schmutz-/Regenwassersiel angeschlossen werden soll, ist sicherzustellen, dass kein nachteilig verändertes Niederschlagswasser in das Regenwassersystem gelangen kann. • Für die Planung der Dach-Notentwässerung ist folgendes zu beachten: Die Ableitung von Niederschlagswasser über Speier darf nur auf Flächen des eigenen Grundstückes erfolgen, die nicht allgemein zugänglich sind. Stehen keine Grünflächen zur Verfügung, auf die über Speier entwässert werden kann, ist eine andere Form der Notentwässerung zu wählen, z.B. Rechtecköffnungen in der Attika und Ableitung 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X
-----	---	--	--	--	--	----------

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>des Niederschlagwassers an der Gebäudefassade. Eingangsbereiche sind auszuklamern. Diese Anforderungen sind sowohl für die Notentwässerung der Dachflächen als auch für Balkonflächen zu erfüllen. Passanten dürfen durch die Dach-Notentwässerung nicht belästigt werden.</p> <p>Für das Plangebiet des Bebauungsplans sind die Vorgaben nach § 4 (3) HBauO zu beachten und einzuhalten. Danach ist für den Anschluss an die öffentliche Entwässerung eine gemeinsame Entwässerungsleitung für höchstens vier Grundstücke oder für Grundstücke mit einer Hausgruppe mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.</p>				
11.	BUE – Amt für Umweltschutz U 12 – eingereicht am 26.10.2017	<p>Zur Begründung Abs. 5.5.1 Oberflächenentwässerung</p> <p>Das „Konzept zur Oberflächenentwässerung“, welches in den Unterlagen lediglich aus einer Karte mit kurzen Erläuterungen besteht, ist nicht mit der Wasserbehörde (BUE/U12) abgestimmt worden. Die BUE/U12 kann den Planungen nicht zustimmen.</p> <p>Es wird eine Versickerung von Dach- und Verkehrsflächen über Rigolen geplant, obwohl bekannt ist, dass die Verordnung über das Wasserschutzgebiet eine Versickerung über die belebte Bodenzone vorsieht. Die geplante Vorreinigung des von den Verkehrsflächen ablaufenden Niederschlagwassers wird als Sedimentation beschrieben, was nicht ausreichend ist.</p> <p>BUE/U12 ist ebenfalls nicht bekannt, ob es ein Baugrundgutachten zur genauen Feststellung der</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Überarbeitung des Entwässerungskonzepts sieht zur Entwässerung des Oberflächenwassers in Teilbereichen des Plangebiets (Bereich der belasteten Hoffläche) eine Versickerungsmulde vor. Die zwei Stellplätze auf dem westlichen Wohnhof sind mitsamt dem zugehörigen Zufahrtbereich (bis hin zur Kinderspielfläche) gesondert zu entwässern. Diese Fläche soll im anliegenden begrünten Teil der Hoffläche über eine kleinräumige Mulde versickert werden.</p> <p>Um die Belastung der östlichen Feuerwehrezufahrt, die weiterhin über Rigolen entwässert werden soll möglichst gering zu halten, wird eine Beschränkung der Zufahrt in Form von Pollern vorgesehen. Damit soll eine zusätzliche Belastung der Fläche durch Lieferverkehre oder Umzugswagen vermieden werden. Die Beschränkung der Zufahrt wird im Entwässerungskonzept, sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan nachvollzogen.</p>			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Untergrundverhältnisse auf dem Plangrundstück gibt. Eine Detailplanung, wie sie hier durchgeführt worden ist und eine Festsetzung im B-Plan ist nur möglich, wenn die Entwässerungsplanung mit genauen Grundlagen durchgeführt wird und insbesondere auf sehr dicht zu bebauenden Grundstücken Genehmigungsreife hat.</p> <p>Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, die nicht in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>BUE/U12 bitte um die Übersendung des Protokolls des AK I und um ein Baugrundgutachten, falls vorhanden.</p>				
12.	BUE – Amt für Umweltschutz U 12 – eingereicht am 26.10.2017	<p>Zur Begründung Abs. 5.6.3 Grundwasserschutz und Verordnung § 2 Nr. 19</p> <p>Mit Stellungnahme vom 14.03.2017 hatte BUE/U12 um die Streichung der Sätze gebeten. Die Sätze sind weiterhin in der Begründung und im Verordnungstext enthalten.</p> <p>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 Bestands führen, daher wird festgesetzt:</p> <p>Vgl. § 2 Nr. 19: „Bauliche und technische Maßnahmen, wie z.B. Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u></p> <p>Die genannten Änderungen in der Verordnung bzw. Begründung werden vorgenommen.</p>	X		

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

Vertragliches

13.	Handwerkskammer – eingereicht am 03.11.2017	Zur Begründung 5.1.1 Beschreibung des Vorhabens In der Begründung wird auf S. 12 ein Mietniveau genannt, welches in den ersten 10 Jahren nicht überschritten werden darf. Dieses hat sich im Vergleich zu der zuletzt angesetzten Nettokaltmiete erhöht. Aus Sicht der Einwender ist es fraglich, ob eine Marktgängigkeit der Flächen zu den erhöhten Konditionen und der oben genannten weiteren Einschränkungen in der Nutzbarkeit und Funktionalität für das Handwerk in dem erforderlichen Maß gegeben ist.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> In Abstimmung mit der Handwerkskammer und der Wirtschaftsbehörde wurde zunächst eine Nettokaltmiete in Höhe von € 7,00/m ² für die Erdgeschosszonen und eine Nettokaltmiete in Höhe von € 8,50/m ² für die Obergeschosse empfohlen. Dieses Mietniveau wurde mit Blick auf Vergleichsobjekte und Lagequalitäten als ausreichend marktgängig eingestuft. Es wurde empfohlen, dieses Mietniveau 10 Jahre nach Fertigstellung des Vorhabens beizubehalten, um den Handwerksbetrieben ausreichend Planungssicherheit zu gewährleisten. Das in der Begründung auf Seite 12 sowie im Durchführungsvertrag aufgenommene Mietniveau baut auf diese Empfehlung auf und bildet mit € 8,00/m ² eine Durchschnittsmiete für die ersten 10 Jahre nach Fertigstellung des Vorhabens. Durch die beabsichtigten Änderungen der Verordnung § 2 Nr. 14 werden die genannten Einschränkungen in der Nutzbarkeit und Funktionalität für das Handwerk relativiert.			X
-----	--	---	--	--	--	---

Redaktionelles

14.	BSW-Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen - Abteilung Recht und Beteiligungen - eingereicht am 07.11.2017	Zur Verordnung Es wird auf redaktionelle Anmerkungen in der Anlage hingewiesen.	<u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Die in der Anlage geforderten redaktionellen Anmerkungen werden berücksichtigt.	X		
-----	---	---	--	---	--	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

claussen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
15.	BSW-Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen - Abteilung Recht und Beteiligungen - eingereicht am 07.11.2017	Zur Verordnung § 2 Nr. 11 Die Garagenzu- und -ausfahrten sind laut Legende des Plans nicht festgesetzt, sondern nur gekennzeichnet.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Legende wird bezüglich der Garagenzu- und -ausfahrten angepasst. Diese werden in der Legende als Festsetzung aufgenommen.	X		
16.	BUE – Amt für Umweltschutz U 12 – Email vom 02.11.2017	Zur Planzeichnung Es wird gefordert, die Grenze des Wasserschutzgebiets Bursberg in die Planzeichnung wieder aufzunehmen. Sie ist als Nachrichtliche Übernahme ebenso ein Bestandteil in Planzeichnung wie andere Schutzgebietsgrenzen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit der BSW im Rahmen des Arbeitskreis I wurde festgehalten, dass im vorliegenden Fall die Nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets als textlicher Hinweis in der Planzeichnung erfolgen könne. Demnach kann auf eine Darstellung im Planbild verzichtet werden, wenn das gesamte Plangebiet betroffen ist und andere Festsetzungen von der Nachrichtlichen Übernahme verdeckt werden.		X	
Sonstiges / Hinweise						
17.	LIG-Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) – eingereicht am 06.11.2017	Zur Begründung Abs. 3 Planerische Rahmenbedingungen Der LIG weist daraufhin, dass Eigentümerin des Flurstücks 4989 (B 431) die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ist und nicht die FHH (s. Nr. 3.4 , zweiter Absatz).	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Angabe im Absatz 3.4 der Begründung wird korrigiert. Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) wird als Eigentümerin des Flurstücks 4989 in die Begründung aufgenommen.	X		
18.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Abteilung PTI 22 - eingereicht am 02.11.2017	Zur Begründung Abs. 5 Planinhalt und Abwägung Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Bedenken. Es wird gebeten, zwecks zeit- und bedarfsge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		rechter Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen den Einwendern wenn möglich grobe Eckdaten wie Baubeginn, Einzug zu senden. Um eine innovative Versorgung mit Glasfasertechnik sicherzustellen, muss dies schon bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.				
19.	Bundesnetzagentur – eingereicht am 08.11.2017	<p>Der beigefügten Anlagen sind die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber zu entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Funkstelle für den Ortungsfunk/ Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstelle durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, wird eine Kontaktaufnahme mit dem in der Anlage genannten Betreiber empfohlen.</p> <p>Die Einwender empfehlen den Planverfassern, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>			X
20.	Hamburg Port Authority – auf Empfehlung der Bundesnetzagentur nachträglich beteiligt – eingereicht am	Für das erwähnte Bauvorhaben werden keine Belange der HPA als betroffen angesehen, da sich das beschriebene Bauvorhaben nicht in Hafennähe befindet und keine elektromagnetischen Emissionen in den Frequenzbereichen der von der HPA betriebenen Anlagen aus den Antrags-	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>			X

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

claussen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
	23.10.2017	unterlagen ersichtlich sind.				
21.	Bundeswehr – Abteilung Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr - eingereicht am 13.06.2017	<p>Im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/ Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter.</p> <p>Neubebauung eines Grundstücks für Wohn- und Gewerbenutzung</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.</p> <p>Nach den den Einwendern vorliegenden Unterlagen gehen sie davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitten sie in jedem Einzelfall ihnen die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>			X

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

Bürgerstellungennahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

1.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 379 22559 Hamburg eingereicht am 14.11.2017</p>	<p>Die Bürger möchten hiermit eine Stellungnahme abgeben zu der geplanten Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Bebauung von Rissen52.</p> <p>Vorab: Sie besitzen seit 2000 das Haus mit der Nummer 39 und freuen sich über die Bebauung des Geländes Rissen 52 mit Wohneinheiten. Neue Anwohner, Familien, Kinder. Eine Chance zur grundsätzlichen Veränderung der Straße, die heute im vorderen Bereich um das Grundstück Rissen 52 durch eine Mischung aus Gewerbe und Wohneinheiten geprägt ist. Auch der geplante Handwerkerhof ist generell eine gute Idee.</p> <p>Große Erwartungen haben die Bürger an die kommende Verkehrsberuhigung der Alten Sülldorfer Landstraße im Zuge des Ausbaus der Velo-Route in den Hamburger Westen. Die Tempo 30-Zone soll zwar nicht wie ursprünglich vom Amt vorschnell durch einen Flyer angekündigt eine „echte“ Fahrradstraße werden, wohl aber eine deutliche Verkehrsberuhigung erfahren ab der Straße Rissener Busch. Die Detailplanung liegt den Bürgern vor.</p> <p>Auf der Straße sollen Verkehrsteilnehmer gemeinsam fahren, es wird keinen ausgewiesenen Radstreifen geben. Selbst wenn das Fahrrad laut Amt in einer neueren Messung nicht die vorherrschende Fahrzeugart sein soll, wird die Straße umgebaut: neue Entwässerung, die Straßenbreite wird eingeschränkt, Parkflächen geschaffen, Begegnungsverkehr durch Ausbuchtungen redu-</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Es besteht keine planerische Notwendigkeit den Lkw-Verkehr im Bereich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße einzuschränken. Die Veloroute und die Tempo30-Zone sind keine Begründung für eine Beschränkung. Vielmehr ist es aus Sicht der Verkehrsplanung sowie zur Sicherung der bestehenden und zukünftigen Gewerbebetriebe wichtig, die Straße für Lkw offen zu halten, so dass Anlieferverkehre der geplanten Handwerkerhöfe, der benachbarten Kfz-Werkstatt sowie des Schlachtereibetriebs weiter über die Straße Alte Sülldorfer Landstraße abfahren können.</p>		X	
----	---	--	--	--	---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>ziert. Die aktuelle Tempo 30 Zone soll gestärkt werden und das finden sie gut.</p> <p>Aber: Es ist nicht nachvollziehbar, warum für die LKW von Rissen52 die An- und Abfahrt durch eine Tempo 30 Zone (die Alte Sülldorfer Landstraße) gewährleistet werden soll. In der Planung von Rissen52 sind eindeutig Schlepp-Kurven für die Abfahrt durch die Alte Sülldorfer Landstraße vorgesehen.</p> <p>Es ist absehbar: Durch den geplanten Gewerbehof wird die Belieferung wie in der Planung beschrieben durch LKW steigen. Zusätzlich wird durch die Erschließung des Gebietes Rissen45 der LKW Verkehr auf die andere Seite der Sülldorfer Landstraße („Canyon“) zunehmen. Kommt auch ALDI an der Rissener Landstraße, werden noch mehr LKW durch die Alte Sülldorfer fahren. Ob dagegen die Brücke vor dem Canyon als Zufahrt zu Rissen45 kommt, ist nicht gesichert.</p> <p>Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Straße bewusst für LKW als „Abkürzung“ aufrecht erhalten werden soll (siehe Kartenausschnitt), statt den Verkehr über die breitere Rissener Landstraße/ Sülldorfer Brooksweg mit Tempo 50 abfließen zu lassen.</p> <p>Bleibt also die Alte Sülldorfer Landstraße offen für jeglichen LKW Verkehr in beide Richtungen, kommt der Straße eine noch stärkere Bedeutung im Sinne einer Abkürzung zum Übergang Brücke Klövensteenweg zu.</p> <p>Die Einwender möchten die Planverfasser daher</p>				

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

claussen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>bitten, folgende Änderungen in der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Durchfahrt für LKW durch die Alte Sülldorfer Landstraße als Teil der Velo-Route zu beschränken und die Ausfahrt aus dem Gewerbehof nur in Richtung Rissener Landstraße zu ermöglichen. • Die Durchfahrt von LKW durch die Alte Sülldorfer Landstraße vom Sülldorfer Brooksweg zu beschränken. 				
2.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 377 22559 Hamburg eingereicht am 22.11.2017</p>	<p>Die Alte Sülldorfer Landstraße ist Teil der Veloroute 1 Hamburgs. Sie liegt zwischen der Veloroute an der Sülldorfer Landstraße und dem letzten Stück im Hamburger Westen durch den Rheingoldweg. Ebenso verbindet sie den Rissener Ortskern mit dem Freizeitpark Marienhöhe/ Rissener Sandkuhle. Viele Fahrradfahrer nutzen schon seit vielen Jahren die Straße als recht sichere Durchfahrt, da der Haupt Pkw Verkehr parallel über die B431/ Canyon geleitet ist. Seien es Schüler, die von Rissen nach Blankenese oder umgekehrt pendeln, als auch viele umweltbewusste Arbeitnehmer. Seit der Freizeitpark vor einigen Jahren aufgewertet wurde und zusätzlich auch eine Skaterbahn beinhaltet, ist die Straße auch bei vielen Jugendlichen aus dem ganzen Hamburger Westen als Zugang zum Freizeitpark beliebt. Da wohl seinerzeit planungstechnisch eine Ableitung des Pkw Verkehrs des nördlich der B 431 liegenden Stadtteils direkt in die Schnellstraße vergessen wurde, muss der Verkehr über den Klövensteenweg, die Rissener Landstraße</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Gemäß der Angaben des Verkehrsgutachtens wird für das Plangebiet von rund 13 Lieferverkehr-Zufahrten (10 Kleintransporter, 3 Kfz Schwerverkehr) pro Tag ausgegangen. In Anbetracht des bestehenden Planrechts (Bebauungsplan Rissen 40), das für die gesamte Fläche des Plangebiets ein Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt, ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 nunmehr vorgesehene Gliederung des Plangebiets in einem Gewerbegebiet für kleinere Handwerksbetriebe und einem allgemeinen Wohngebiet, als eine Verbesserung der Situation im Hinblick auf mögliche Lkw-Verkehre zu bewerten.</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>und Sülldorfer Brooksweg abgeleitet werden. Durch die Zunahme der Bebauung dort in den letzten Jahren wird leider dabei aber immer öfter die Alte Sülldorfer Landstraße als Abkürzung benutzt, oft auch ohne Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit von 30 Km/h. Ursprünglich sollte die ASL im letzten Jahr in eine echte Fahrradstraße gewandelt werden. Aber aus genannten Gründen, konnte der nun nicht mehr überwiegende Teil des Verkehrs als Fahrradverkehr erkannt werden, auch wenn dies durch eine reine Anliegerstraße wiederhergestellt worden wäre.</p> <p>Als Appell an Sie als verantwortungsbewusste Planer, bitte ich Sie daher:</p> <p>Vermeiden Sie zusätzlichen Verkehr, insbesondere Lkw's und Klein-Lkws in der ASL (soweit mir bekannt soll dort auch noch eine KITA errichtet werden). Denken Sie an die Kinder, die in Zukunft dort auch noch vermehrt mit dem Fahrrad unterwegs sein werden! Daher zukünftig Abfahrt und Zufahrt im Planungsgebiet von Lkw Verkehr nur über Rissener Landstraße zulassen. Die Alte Sülldorfer Landstraße nur für Anlieger öffnen.</p>				
3.	<p>Bürger Klövensteenweg 66b 22559 Hamburg eingereicht am 24.11.2017</p>	<p>Bitte prüfen Sie, ob es möglich ist Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse in die Fassade zu integrieren. Außerdem möchte ich vorschlagen, dass ein Gründach angelegt wird und das Grundstück mit einheimischen Gehölzen bepflanzt wird.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Unter § 2 Nr. 20 der Verordnung zum Bebauungsplan wird bezüglich der Nisthilfen bereits folgenden Festsetzung getroffen: „Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen gerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Habhöhenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge</p>			X

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen“.</p> <p>Auch die geforderte Dachbegrünung wird durch eine entsprechende Festsetzung unter § 2 Nr. 18 der Verordnung geregelt. Demnach sind die Dächer des Handwerkerhofs und der Wohngebäude zu 80 vom Hundert (v.H.) der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Die Dachfläche des Garagengeschosses ist zu 50 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.</p> <p>Zudem ist eine Verpflichtung zur Verwendung einheimischer Gehölze im Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen.</p>			

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

Nicht fristgerecht eingegangene Bürgerstellungennahmen

1.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407 a-c, 401-403, eingereicht am 28.11.2017</p>	<p>Nach Einsichtnahme in die öffentliche Auslegung zu dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 , Alte Sülldorfer Landstrasse, 22559 Hamburg“ am 27.11.2017 , nehmen wir, als Eigentümer der Grundstücke Alte Sülldorfer Landstr. 407, 407 a-c, 401-403, wie telefonisch am 28.11.2017 besprochen, wie folgt Stellung.</p> <p>Der Planentwurf zu der Wohnungsbebauung auf einem Teil des ehemals als „GE“ gesamt ausgeschrieben Grundstückes, Flurstück 5055, ist demnach als „WA /Wohnen Allgemein“ bezeichnet.</p> <p>Nach der uns gegenüber getroffenen Aussage, wie dem Inhalt der schriftlichen Anlagen, sollen dort fünf Wohnblöcke, mit jeweils 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss entstehen, diese mit einer Gesamthöhe der Baukörper von GFH 12,20m. Unter der Gegebenheit, dass das Straßenniveau ca. 3,00m unter der zu bebauenden Fläche liegt, ist diese zu der Gesamthöhe noch hinzuzurechnen, womit sich eine Gesamthöhe von ca. 16,00m ergibt. Diese überdimensionale Höhe ist für die gegenüberliegenden Grundstücke, welche mit ihren Einzelhausgrundstücken auf Straßenniveau liegen, unzumutbar.</p> <p>Unter näherer Betrachtung des Entwurfsplanes über die Wohnbebauung trifft die uns gegenüber getroffene Aussage in Bezug auf die Anzahl der Geschosse allerdings nicht zu. Diese wird ledig-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bereits im Bestand ist das Geländere relief des bebauten Bereichs (Flurstück 5055) großflächig auf einem Höhengniveau von 24,60 Meter über Normalhöhen null (üNHN) verebnet. Insgesamt bewegen sich die Geländehöhen im Plangebiet zwischen 21,60 Meter üNHN im Westen und rd. 27 Meter üNHN im Osten. Der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Straße wird im Bestand über eine markante Böschung abgefangen. Die bestehende Bebauung der Gewerbehalle erstreckt sich über eine Länge von etwa 90 m und hat mit den für gewerbliche Baukörper charakteristischen Deckenhöhen eine massive Wirkung auf die Umgebung. Das Bestandsgebäude ist etwa 31,60 Meter üNHN hoch. Vom Straßenniveau (ca. 21,60 Meter üNHN) bis zum oberen Gebäudeabschluss ist eine Höhe von 10 Meter zu messen.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 wird der Höhenunterschied des Geländere liefs durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen und im Bebauungsplan mit der Bestimmung der Geländeoberfläche bezogen auf NHN festgesetzt. Dabei weisen die Erschließungshöfe mit einer festgesetzten Geländehöhe von 21,60 Meter üNHN eine mit dem Straßenniveau vergleichbare Geländehöhe auf. Durch den gezielten Höhenausgleich und der Ausrichtung der fünf Wohnbaukörper mit den Giebelseiten zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße, wirkt die Neubebauung deutlich aufgelockerter als im Bestand. Der geplante Gebäude-</p>		X	
----	--	---	---	--	---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

		<p>lich suggeriert. Die Bezeichnung der Geschosse der Häuser A-E mit „ III / IV / V“ in dem Entwurfsplan ist nicht stimmig mit der vorgegebenen Bebauung „3-geschossig + Staffelgeschoss“. Vielmehr ist hieraus deutlich ersichtlich, dass es sich bei diesen tatsächlich um eine 4-geschossige Bauweise handelt. Unter Hinzuziehen der „Innenhöfe“ ergibt sich sogar eine 5-geschossige Bauweise. Es ist daher nicht korrekt, die Planung als „3-geschossig + Staffelgeschoss“ auszuweisen, b.z.w. darzulegen.</p> <p>Die gesamtplanerische Darstellung, wie die uns gegenüber erteilte Auskunft über die angebliche Bauweise stellt sich hiermit als eine „Mogelpackung“ dar.</p> <p>Die Gesamtplanung einer derartigen Wohnbebauung ist schon allein deshalb nicht mit dem gegenüberliegenden Plangebiet „Rissen 43“ - hier ausschließlich Baurecht nach „WA II O“, sowie drei Einzelhausgrundstücken im singulären E-Bereich- vereinbar. Zudem stellt die Bebauung in Richtung „West“, hier Haus „A“, auf dem besagten Baugrundstück, eine weitere Beeinträchtigung des gegenüberliegenden Grundstückes Alte Sülldorfer Landstr. 407, hier insbesondere Flurstück 6364, in Bezug auf eine damit einhergehende Verschattung dar.</p> <p>Wir widersprechen hiermit der derzeit vorliegenden Wohnbebauung in ihrer geplanten Dimension entsprechend der vorstehenden Stellungnahme.</p>	<p>körper weist an der höchsten Stelle (Staffelgeschoss) eine Höhe von 37,8 Meter üNN auf. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Staffelgeschoss vom unteren Geschoss und von der Alten Sülldorfer Landstraße abgerückt. Das darunter liegende Geschoss weist eine Höhe von 35 Meter üNN auf. Auch dieses Geschoss ist vom darunter liegenden Geschoss abgerückt und verfügt – vom Straßenniveau (ca. 21,60 m üNN) gemessen – über eine Höhe von 13,4 Meter. Damit ist das maßgebliche Geschoss der zukünftigen Bebauung lediglich ca. 3,4 Meter höher als die Bestandbebauung. Durch die abgestufte Höhenentwicklung und die aufgelockerte Gliederung der Baukörper wird das Vorhaben als Verbesserung der städtebaulichen Situation insbesondere für die gegenüberliegende Wohnbebauung gewertet.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben weisen die Wohngebäude drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt durch ein Sockelgeschoss, das von zwei sich zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße öffnenden Innenhöfen erschlossen wird. Die Bezeichnung der Geschosse im Vorhaben- und Erschließungsplan ist bewusst erfolgt, da die Wohnnutzungen sich tatsächlich über fünf Ebenen erstrecken. Die Planzeichnung und die Verordnung treffen jedoch keine Aussage zur Geschossigkeit. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gesamthöhe der Gebäude genau definiert werden. Auf einer Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da eine genaue Definition der Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Vollgeschossen nicht erreicht werden kann.</p> <p>Die gewählte Festsetzung der Art der baulichen Nut-</p>			
--	--	---	--	--	--	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>zung als allgemeines Wohngebiet für den Bereich entlang der Straße Alte Sülldorfer Landstraße ist – insbesondere mit Blick auf die Bestandsfestsetzung eines Gewerbegebiets für diesen Bereich – deutlich besser vereinbar mit der Nutzung südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße. Zudem führt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer deutlichen Auflockerung im Vergleich zur Bestandssituation.</p> <p>Der Verdacht einer Verschattung des Flurstücks 6364 ist aufgrund der Lage des genannten Flurstücks südlich des Plangebiets unbegründet. Eine Verschattung des Flurstücks 6364 ist aufgrund des Tagbogens der Sonne (Sonnenerlauf) nicht gegeben.</p>			
2.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 375, eingereicht am 28.11.2017</p>	<p>Wir haben uns die online zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52 angesehen und möchten hiermit eine schriftliche Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgeben.</p> <p>Wir besitzen das Haus mit der Nummer 375. Grundsätzlich freuen wir uns über die Bebauung des ehemaligen Behrendsohn-Geländes in der Alten Sülldorfer Landstraße mit Wohnungen. Neue Nachbarn, hoffentlich viele Familien und Kinder stellen eine Chance zur Weiterentwicklung unserer Straße dar, die bis heute im westlichen Bereich Gewerbe- und Wohnnutzungen mischt und in diesem Bereich städtebaulich etwas unentschieden wirkt. Auch der geplante Handwerkerhof ist vom Grundsatz her eine gute Idee. Im Detail aber erscheinen uns einige Randparameter nicht zu Ende gedacht zu sein.</p> <p><u>Inbesondere bezüglich der Verkehrssituation</u></p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Ein Widerspruch zwischen der geplanten Verkehrsberuhigung in der Alten Sülldorfer Landstraße und der Erschließung der Gewerbehöfe ist nicht zu befürchten.</p> <p>Das vorhandene Verkehrsaufkommen der Alten Sülldorfer Landstraße wurde durch zwei Querschnittszählungen am 27.05.2015 ermittelt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Firma Berendsohn ihre Produktions- und Logistikaktivitäten im Jahr 2013 nach Mecklenburg-Vorpommern verlagert hat. Damit ist eine vollständige gewerbliche Nutzung des Plangebiets nicht in die Querschnittszählung eingeflossen. Demnach ist zu berücksichtigen, dass eine auf das bestehende Planrecht basierende gewerbliche Nutzung des Plangebiets, ein – insbesondere vom Lkw-Verkehr geprägtes – höheres Verkehrsaufkommen ergeben würde.</p> <p>Ausweislich der verkehrstechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Rissen 52 ist durch die neuen</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

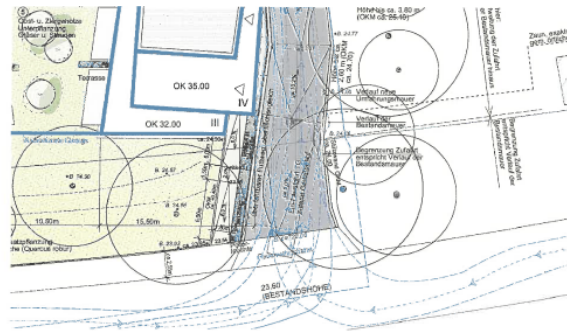
Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><u>bestehen erhebliche Bedenken.</u></p> <p>Bereits heute wird die Alte Sülldorfer Landstraße – obwohl es sich um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße als Teil einer Tempo 30-Zone handelt – als Abkürzung und Durchfahrtsstraße genutzt. Erhebliche Geschwindigkeitsüberschreitungen sind dabei keine Seltenheit.</p> <p>Mit Spannung und großen Erwartungen blicken wir daher auf die angekündigte Verkehrsberuhigung der Alten Sülldorfer Landstraße im Zuge des Ausbaus der Velo-Route in den Hamburger Westen. Die Tempo 30-Zone soll zwar nicht wie ursprünglich vom Amt angekündigt zu einer Fahrradstraße umgewidmet werden, wohl aber eine deutliche Verkehrsberuhigung erfahren (ab der Straße Risener Busch bis zur Einmündung Sülldorfer Brooksweg).</p> <p>Eine erste Planung dazu wurde uns im Januar 2017 vorgestellt. Auf der Straße sollen Verkehrsteilnehmer gemeinsam fahren, es wird keinen ausgewiesenen Radstreifen geben. Wenn auch das Fahrrad laut Aussage des Amts nach einer neueren Messung nicht die vorherrschende Verkehrsart sei, so wird die Straßenbreite immerhin eingeschränkt, Begegnungsverkehr soll reduziert und die aktuelle Tempo 30-Zone gestärkt werden.</p>  <p>Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum trotzdem der Anlieferungs- bzw. LKW-Verkehr für den</p>	<p>Nutzungen im Plangebiet von einer Verkehrszunahme in der Alten Sülldorfer Landstraße von bis zu 8% auszugehen. Verkehrszunahmen von weniger als 10% liegen innerhalb der täglich auftretenden Verkehrsschwankungen und sind im täglichen Verkehrsfluss kaum spürbar. Auswirkungen auf die Verkehrsqualität durch die Zunahme sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Die Alte Sülldorfer Landstraße wird vom Bezirksamt Altona zur Instandsetzung und Verkehrsberuhigung umgeplant. Die mit dem Bebauungsplan Rissen 52 geplanten Nutzungen stehen aus verkehrsplanerischer Sicht der geplanten Verkehrsberuhigung in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nicht entgegen. Eine auch zukünftige Möglichkeit der Befahrung der Alte Sülldorfer Landstraße durch LKW ist u.a. zur Sicherung der Lieferverkehre der bereits ansässigen Gewerbebetriebe geboten.</p> <p>Es ist richtig, dass im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 auf dem Flurstück 566 der Gemarkung Rissen eine neue Kindertagesstätte realisiert wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan Rissen 43 setzt für den westlichen Bereich des Flurstücks 566 ein Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung fest.</p> <p>Durch die Realisierung einer Kindertagesstätte anstelle einer gewerblichen Nutzung werden zusätzliche Gewerbe- und LKW-Verkehren, die bei der nach derzeitigem Planrecht zulässigen gewerblichen Nutzung jederzeit zulässig wären, vermieden. Insofern werden die angrenzenden Wohngebiete weniger stark belastet, als dies bei einer möglichen anderen gewerblichen Nutzung der Fall gewesen wäre.</p>			

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

Gewerbehof durch eine verkehrsberuhigte Tempo 30-Zone (die Alte Sülldorfer Landstraße) und mitten durch ein Wohngebiet geführt werden soll. Im Bebauungsplanentwurf Rissen 52 sind eindeutig Schlepp-Kurven für die An- und Abfahrt auch in Richtung Osten durch den zukünftig verkehrsberuhigten Teil der Alten Sülldorfer Landstraße dargestellt und eingeplant.



Hier stehen der Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52 und die geplante Verkehrsberuhigung in der Alten Sülldorfer Landstraße in einem Widerspruch zueinander.

- Es ist nicht schwer vorherzusagen, dass durch den geplanten Gewerbehof, die neuen Wohnungen und die neue Kindertagesstätte der Verkehr insgesamt und insbesondere der LKW- und Gewerbeverkehr in der Alten Sülldorfer Landstraße zunehmen wird.
- Hinzu kommt der Verkehr durch die Erschließung des Gebiets Rissen 45.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 ist nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben Rissen 53 zu betrachten. Da die Erschließung des geplanten Lebensmitteldiscounters über die Straße Rissener Landstraße erfolgen soll, sind dadurch keine signifikanten Auswirkungen auf die Verkehrszahlen in der Alten Sülldorfer Landstraße zu befürchten. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Rissen 43 für das Plangebiet des Lebensmitteldiscounters ein Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt. Auch hier führt damit die geplante Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht zu einer potenziell höheren Verkehrserzeugung, da zwar Lieferverkehre und Kundenverkehre zu berücksichtigen sind, aber stattdessen potenzielle gewerbliche LKW-Verkehre nicht auftreten.

Der Verkehr durch die Erschließung des Gebiets steht zudem in keinem direkten Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 45. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan befindet sich nördlich der Sülldorfer Landstraße.

Die vorgesehene Verkehrserschließung des Bebauungsplangebiets Rissen 45, mit einer Anbindung an die Kreuzung Sülldorfer Landstraße/ Sülldorfer Brooksweg, dient der Vermeidung einer Belastung bestehender benachbarter Wohngebiete durch Lärm- und Schadstoffemissionen des Verkehrs. Dieses Projekt wurde in dem, im Jahr 2014 festgestellten, Bebauungsplan Rissen 45 festgesetzt und soll langfristig realisiert werden.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 geplante Verkehrsführung dient einzig der angemessenen Erschließung des Plangebiets und

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

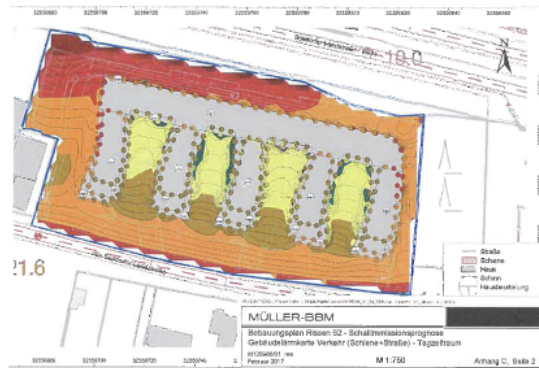
15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<ul style="list-style-type: none"> • Wird die Bebauung Rissen 53 mit einem ALDI-Markt und Wohnungen entlang der Rissener Landstraße realisiert, wird der Verkehr noch einmal zunehmen. • Ob dagegen die Brücke vor dem Canyon als Zufahrt zu Rissen 45 kommt, ist nach wie vor nicht gesichert. <p>Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Alte Sülldorfer Landstraße ganz bewusst für Gewerbe- und LKW-Verkehr als Abkürzung und Durchfahrt erhalten werden soll (siehe Kartenausschnitt), statt den Verkehr über die deutlich breiter ausgebauten Straßen Rissener Landstraße und Sülldorfer Brooksweg mit Tempo 50-Ausweisung zu führen.</p> <p>Die Verkehrsberuhigung in der Alten Sülldorfer Landstraße ist jedoch dringend erforderlich, da die Strecke heute schon viel zu oft als Rennstrecke in Richtung „Dorfkern“, Klövensteen, Rissener Sportverein, Rissener Krankenhaus, Wedel usw. genutzt wird.</p>	<p>nicht der Schaffung einer Abkürzungsmöglichkeit für den Gewerbe- und Lkw-Verkehr über die Straße Alte Sülldorfer Landstraße. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Anbindung an die Bundesfernstraße (B 431) angesichts ihrer verkehrlichen Bedeutung technisch nicht möglich und fachrechtlich (Grundstückszufahrt von Bundesfernstraße) nicht zulässig wäre.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Straßenplanung für den östlichen Teil der Alten Sülldorfer Landstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorsieht, ist zukünftig nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrssituation auszugehen.</p>			
3.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 375, eingereicht am 28.11.2017	<p><u>Die Auswirkungen auf den Verkehr in der Alten Sülldorfer Landstraße werden in den Unterlagen unseres Erachtens zu wohlwollend und zu unkritisch abgehandelt.</u></p> <p>Besonders auffällig ist diesbezüglich die Lärmtechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Müller-BBM. Allzu oft werden gesetzlich vorgeschriebene Grenzwerte „zufälligerweise“ genau eingehalten, und das auf Basis von Annahmen, die derzeit noch nicht gesichert scheinen. Zitat:</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die lärmtechnische Untersuchung basiert auf Angaben der verkehrstechnischen Untersuchung. Verkehrstechnische Untersuchungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren orientieren sich u.a. an der Art und an dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung, dem Standort des Plangebiets und der Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur. Zudem fließen regelmäßig mittel- bis langfristige Verkehrsprognosen und Trends in eine derartige verkehrstechnische Stellung-</p>		X	

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

„Abschließende Angaben zur Liefertätigkeit oder dem Verkehrsaufkommen liegen nicht vor.“ Solange also die Lärmtechnische Untersuchung auf ungesicherten Erkenntnissen zum Gewerbeverkehr basiert, ist die Stellungnahme des Büros Müller-BBM als Gefälligkeitsgutachten einzustufen.

Auch sonst scheint die Planung nur auf die absolute Maximierung von Wohn- und Gewerbeflächen abzuzielen, denn die Nachteile des Standorts werden zwar erkannt, aber zugleich verharmlost oder „hingeredet“.



Auszug Müller-BBM: Massive Lärmwirkung in den Staffebereichen der Wohnnutzung, da hier die Abschirmung durch den Gewerbeniegel fehlt.

Abschließende Angaben zur Liefertätigkeit oder dem Verkehrsaufkommen liegen aufgrund des frühzeitigen Planungsstadiums nicht vor. Den nachfolgenden Betrachtungen werden die Ergebnisse der projektbezogenen Untersuchung (31) zugrunde gelegt.

Liefertätigkeiten finden werktags und ausschließlich am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) statt. Im

nahme ein. Da der Bebauungsplan Rissen 52 vorhabenbezogen ist und das Vorhaben – sprich die Art und das Maß der baulichen Nutzung – bereits konkret feststehen, kann die erstellte Verkehrsprognose als realitätsnah eingeordnet werden. So basiert die Prognose zum Gewerbeverkehr u.a. auf der konkret geplanten Bruttogeschossfläche des Handwerkerhofs.

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Nachtzeitraum sowie an Sonn- und Feiertagen ist nicht mit LKW-Verkehr zu rechnen.</p> <p>Auf der Basis der Verkehrsuntersuchung (31) wird für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (Handwerkerhöfe) mit 13 Anlieferungen (8 Kleintransporter Lieferanten und 5 KFZ-Schwerkehr) pro Tag (davon vier KFZ (je zwei Transporter und LKW) zwischen 06.00 und 07.00 Uhr) gerechnet. Insgesamt sind im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung 113 KFZ-Fahrten (57 KFZ) anzusetzen. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 10 KFZ-Fahrten (5 LKW pro Tag).</p>				
5.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 375, eingereicht am 28.11.2017</p>	 <p>Bleibt die Alte Sülldorfer Landstraße offen für jeglichen LKW-Verkehr in beide Richtungen, kommt der Straße eine noch stärkere Bedeutung im Sinne einer Abkürzung zum Übergang Brücke Klövensteenweg zu als ohnehin schon.</p> <p>Eine lebendige Mischung aus Wohnen und Arbeiten bzw. Gewerbe ist vom Grundsatz her ein guter Gedanke – nicht aber wenn die Erschließung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es besteht keine planerische Notwendigkeit, den Lkw Verkehr im Bereich der Alten Sülldorfer Landstraße einzuschränken. Die Veloroute ist keine Begründung für eine Beschränkung. Vielmehr ist es aus Sicht der Verkehrsplanung sowie zur Sicherung der bestehenden und zukünftigen Gewerbebetriebe wichtig, die Straße für Lkw offen zu halten, so dass Anlieferverkehre der geplanten Handwerkerhöfe, der benachbarten Kfz-Werkstatt sowie des Schlachtereibetriebs weiter über die Straße Alte Sülldorfer Landstraße abfahren können.</p> <p>Der Vorschlag, die Umfahrung des neuen Gewerbehofes so zu konzipieren, dass sowohl für den neuen Handwerkerhof als auch die anderen Gewerbeanlieger im westlichen Bereich der Alten Sülldorfer Landstraße (z.B. Fleischerei Wohler, Ford Wodzak usw.) eine Wendemöglichkeit für Lkw besteht, kann aus fachlicher und rechtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden. Die Umfahrung dient ausschließlich zur Erschließung der Gewerbehöfe und soll aus lärmtechnischen Gründen</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

claussen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>im Gesamtkontext betrachtet ungelöst bleibt.</p> <p><u>Wir bitten daher um Berücksichtigung folgender Änderungen zur Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Durchfahrt für LKW durch die Alte Sülldorfer Landstraße als Teil der Velo-Route 1 zu beschränken und die Ausfahrt aus dem Gewerbehof ausschließlich in Richtung Westen bzw. in Richtung Rissener Landstraße zuzulassen. • Die Durchfahrt von LKW durch die Alte Sülldorfer Landstraße als Teil der Velo-Route1 vom Sülldorfer Brooksweg aus zu beschränken. • Die geplante Umfahrung des neuen Gewerbehofs so zu konzipieren, dass sowohl für den neuen Handwerkerhof als auch die anderen Gewerbeanlieger im westlichen Bereich der Alten Sülldorfer Landstraße (z.B. Fleischerei Wohler, Ford Wodzak usw.) eine Wendemöglichkeit für LKW besteht. 	<p>und zum Schutz des benachbarten Reinen Wohngebiets eine Erschließung in Einrichtungsverkehr (Zufahrt über die östliche und Ausfahrt über die westliche Überfahrt) ermöglichen. Zusätzlichen Lkw-Verkehr von anliegenden Betrieben über die Umfahrt des Plangebiets zu ermöglichen ist aus Lärmschutzgründen nicht sinnvoll. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es bei der Umfahrung um eine Privatfläche handelt, die nicht ohne Weiteres für eine allgemeine Nutzung in Anspruch genommen werden kann.</p>			
4.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 375, eingereicht am 28.11.2017</p>	<p><u>Auch bezüglich der geplanten Bebauung bestehen Bedenken.</u></p> <p>Der städtebauliche Ansatz wirkt nicht schlüssig. Der Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52 ist vielmehr das Ergebnis einer ohne Rücksicht auf den Kontext und vor allem an Einzelinteressen orientierten städtebaulichen und hochbaulichen Planung.</p> <p>Dazu lohnt sich auch ein Blick in die Historie zur Bauleitplanung. Einerseits wird in diversen Bebauungsplänen und den entsprechenden Begründungen mit den „für Rissen geschichtlich be-</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Mit den in den Bebauungsplänen Rissen 40 und Rissen 43 festgesetzten Erhaltungsbereiche wird ein für Rissen geschichtlich bedeutsamer Rest des ursprünglichen Dorfbildes am östlichen Ortseingang umrissen. Die Gebiete werden durch ehemalige Bauernhäuser mit Reetdach, gründerzeitliche Wohnbauten und einem alten Baumbestand geprägt. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet – mit dem massiven Gewerbebaukörper – bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht Bestandteil des Erhaltungsbereichs gewesen ist.</p> <p>Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nut-</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

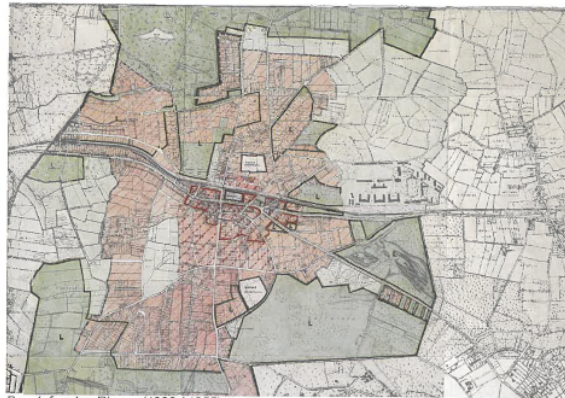
clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

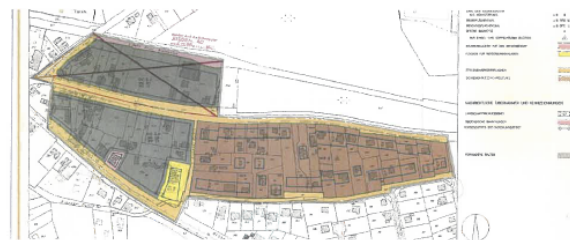
Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>deutsamen Resten des ursprünglichen Dorfbilds an dessen östlichen Ortseingang“ argumentiert. Bis heute gelten hierzu verschiedene Erhaltensbereiche. Andererseits wird mit der vorgestellten Planung Rissen 52 der städtebauliche Maßstab derart massiv verschoben, dass sich die neue Bebauung nicht harmonisch oder behutsam einfügt, sondern das Stadtbild und die umliegende Bebauung schlichtweg ignoriert werden.</p> <p>Die Argumente hierfür werden immer wieder von der bestehenden Behrendsohn-Bebauung abgeleitet. Sinn und Zweck einer guten Bauleitplanung ist allerdings nicht, sich an schlechten Beispielen zu orientieren und davon ausgehend noch schlechtere Ideen abzuleiten, sondern für die Zukunft bessere und nachhaltige Lösungen zu entwickeln und festzuschreiben.</p> <p>Auch die oft propagierte „Wohnungsnot“ kann keine Begründung für eine schlecht konzipierte und sich nicht einfügende Bebauung darstellen.</p>	<p>zung (u.a. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bezogen auf Normalhöhennull) und der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird im Bebauungsplan das Einfügen der Baukörper in die nähere Umgebung planungsrechtlich geregelt. Die Tatsache, dass das Vorhaben aus ästhetischer Sicht eine Verbesserung zur bestehenden Bebauung (Gewerbehalle der Firma Berendsohn) darstellt, steht zweifellos außer Frage. Diese Verbesserung spiegelt sich in der Kubatur und Masse der Baukörper, sowie in der gewählten Materialität und Freiraumplanung des Vorhabens wider. Die bestehende Bebauung der Gewerbehalle erstreckt sich über eine Länge von etwa 90 m und hat mit den für gewerbliche Baukörper charakteristischen Deckenhöhen eine massive Wirkung auf die Umgebung. Durch den gezielten Höhenausgleich und der Ausrichtung der fünf Wohnbaukörper mit den Giebelseiten zur Alten Sülldorfer Landstraße, wirkt die Neubebauung deutlich aufgelockerter als im Bestand.</p> <p>Der hohe Bedarf an Wohnungen in Hamburg ist ein Grund, das Plangebiet teilweise als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Mit dem besonderen städtebaulichen Konzept, das ein Nebeneinander der Wohn- und Gewerbenutzung unter Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht, wird zudem eine bislang gewerblich untergenutzte Fläche für neue gewerbliche Nutzung zugänglich gemacht.</p> <p>Der hohe Bedarf an Wohnungen in Hamburg ist kein neues Phänomen und wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren die Stadtplanung prägen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 wird eine untergenutzte Gewerbefläche für Wohnnutzung – im Sinne der nachhaltigen Innenentwicklung –</p>			

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	



Baustufenplan Rissen (1938 / 1955)

Damals war Rissen städtebaulich noch intakt – keine Großsiedlungen, keine Hochhäuser und auch kein „Canyon“. Durch die Troglage bzw. den tiefen Einschnitt für den Canyon fehlt dem Rissener Stadtteilzentrum heute eine direkte Anbindung an die B431, wodurch Konflikte zwischen Gewerbeverkehr und Wohngebieten vorprogrammiert sind. Es wäre die Aufgabe der Stadtplanung und Bauleitplanung, diese Konflikte vorausschauend zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten.



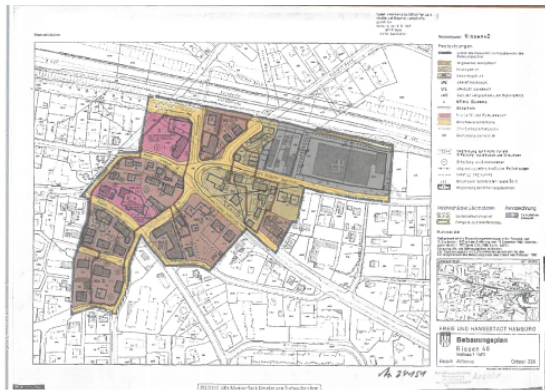
Rissen 5 (1970) – Gewerbe im westlichen Teil und reines Wohngebiet (WFR) im östlichen Teil

Im Jahr 1985 wurde anhand des Milieuschutzbe-

zugänglich gemacht. Gleichzeitig wird zur Bundesfernstraße und „back-to-back“ zur Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Damit wird auf fehlende Flächenpotenziale für gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk Altona reagiert. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, nimmt in Rissen die Dichte gewerblicher Flächen nach Westen zur Landesgrenze hin deutlich ab und es besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe. Mit der gewählten Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird also auf Tendenzen und Rahmenbedingungen reagiert, die stadtweit bzw. auf Bezirksebene prägend sind. Gleichzeitig wird mit dem gewählten Städtebau das harmonische Einfügen der Baukörper in die nähere Umgebung angestrebt.

Der angesprochene Versuch, mit dem Milieuschutzbericht dem Verlust von Altbebauung und der Verdichtung durch neue Wohnbauflächen bzw. durch verkehrliche Ausbaumaßnahmen einen Riegel vorzuschieben, gilt nicht explizit für das Plangebiet und ist in Anbetracht der Entwicklung des Städtebaus in Deutschland nicht mehr als zeitgemäß zu betrachten. Der bestehende Gewerbebaukörper auf dem Plangebiet hat keine architektonische oder städtebauliche Wertigkeit und hat zudem eine massivere Wirkung auf das Umfeld, als es mit dem geplanten Neubau der Fall sein wird.

Im Bebauungsplan Rissen 52 wurden auch die Belange des benachbarten reinen Wohngebiets berücksichtigt. Dies spiegelt sich insbesondere in der Verkehrsführung – Ausfahrt der Gewerbefahrzeuge nur über die westliche Überfahrt – und somit auch aus der von der Planung ausgehenden Lärmemissionswirkung wider. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan Rissen 52, eine

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>richts „Milieugebiet Rissener Dorfkern“ ein letzter Versuch unternommen, dem Verlust von Altbebauung und der Verdichtung durch neue Wohnbauflächen bzw. durch verkehrliche Ausbaumaßnahmen einen Riegel vorzuschieben. Teile dieser Überlegungen sind in den B-Plan Rissen 40 eingearbeitet worden („Erhaltensbereiche“). Ziel war, der Entfremdung durch großmaßstäbliche Neubauten entgegenzuwirken.</p>  <p>Rissen 40 (1988) – Erhaltensbereiche / Milieugebiet Rissener Dorfkern</p>	<p>nach aktuellem Planrecht vollständige gewerbliche Nutzbarkeit des Plangebiets aufgehoben und zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße hin, zu einer mit der umgebenden Nutzung verträglicheren Wohnnutzung geändert.</p>			
		<p>Leider wurden diese Bemühungen aus den achtziger Jahren nicht lange durchgehalten. Bereits 2001 hat man die Bestrebungen, die Kleinmaßstäblichkeit und den historisch begründeten Dorfcharakter zu erhalten, aufgegeben und stattdessen großzügig einer nicht unerheblichen Nachverdichtung den Weg geebnet. Das Ergebnis findet sich unter anderem im B-Plan Rissen 43.</p>				

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		 <p>Rissen 43 (2001) – Neuordnung und Nachverdichtung</p> <p>Die heutige Bauleitplanung für den Bereich östlich des Rissener Dorfkerns – ausgehend vom Bebauungsplan Rissen 5, zwischenzeitlich weiterentwickelt durch Rissen 40/ 43 und derzeit erneut in der Überarbeitung durch Rissen 52/ 53 – sollte unseres Erachtens endlich versuchen, diesen Widerspruch aufzulösen.</p> <p>Der Bebauungsplan Rissen 52 könnte eine einmalige Gelegenheit dafür darstellen, die sich aus der Durchmischung von Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen einerseits und aus bestehenden Ausweisungen als Reines Wohngebiet andererseits zwangsläufig ergebenden Konflikte vorausschauend zu lösen, statt sie zu ignorieren, und die Straße behutsam und passend zum ehemals dörflichen Kontext nachzuverdichten. Nur so wird die Weiterentwicklung des Rissener Dorfkerns in Richtung Osten nachhaltig gelingen und für heutige sowie zukünftige Anwohner nachvollziehbar</p>				

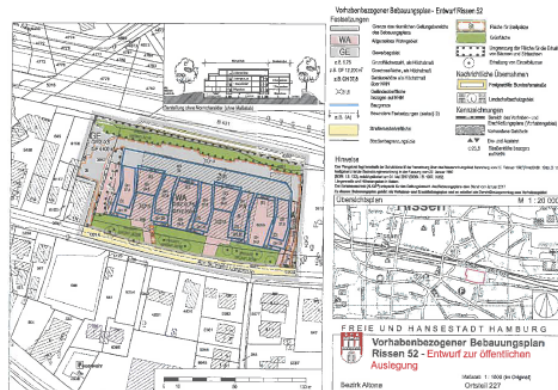
Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

bleiben, auch in Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben.

All dies kann der Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52 in der vorgestellten Form derzeit leider noch nicht leisten.

Der Entwurf ist lediglich das Ergebnis von Flächenmaximierung mit dem Vorwand, dass auf diese Weise dringend benötigter Wohnraum sowie angeblich dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen werden.

Dass die Gewerbeflächen – angesichts der Tatsache, dass unweit von Rissen in Wedel sehr viel mehr und geeignetere Flächen zur Verfügung stehen – wirklich so dringend benötigt werden, bezweifeln wir im Übrigen stark.




Rissen 52 (2017) – Nachverdichtung / Wohnen / Gewerbe / Kindertagesstätte (nicht dargestellt)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

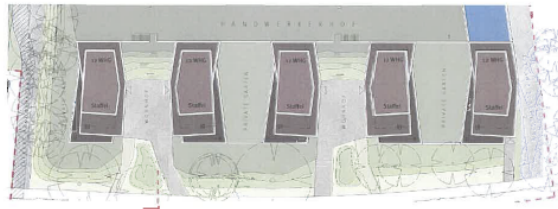
15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		 <p>Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rissen 53 (Entwurf) Anlage 2 Rissen 53 (in Vorbereitung) – ALDI-Markt + Wohnungen in Planung (Ergebnis ausstehend)</p>				
6.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 375, eingereicht am 28.11.2017</p>	<p>Im Jahr 2014 hat es ein Wettbewerbsverfahren für die Bebauung des Behrendsohn-Geländes gegeben mit verschiedenen, sehr interessanten Beiträgen, die alle sehr viel behutsamer und rücksichtsvoller auf den städtebaulichen Kontext reagiert haben.</p>  <p>HS-Architekten</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 zugrunde liegende Konzept wird aus Sicht der Verwaltung, als gute Lösung für die Bebauung des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks betrachtet. Im Rahmen der bereits durchgeführten formellen Beteiligungsschritte und basierend auf die Ergebnisse der Fachgutachten sind zudem Weiterentwicklungen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgenommen worden.</p> <p>Bereits im Bestand ist das Geländere relief des bebauten Bereichs (Flurstück 5055) großflächig auf einem Höhengniveau von 24,60 Meter über Normalhöhen null (üNHN) verebnet. Der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Straße wird im Bestand über eine markante Böschung abgefangen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 wird der Höhenunterschied des Geländere relief durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen und im Bebauungsplan mit der Bestimmung der Geländeoberfläche bezo-</p>		X	

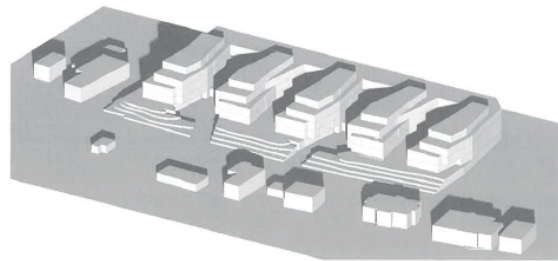
Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		 <p>akyo kamps : bbp</p> <p>Anders als im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52 dargestellt ist damals unter Berücksichtigung des Baumbestands sowie der Maßstäblichkeit und Materialität des Umfelds ein Quartier mit ca. 130 Wohneinheiten konzipiert worden.</p> <p><u>Warum sind diese architektonisch und städtebaulich sehr guten und absolut gebietsverträglichen Ansätze im Zuge der weiteren Bauleitplanung verworfen worden?</u></p> <p>Dies geht aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen nicht nachvollziehbar hervor.</p> <p>Wir sind der festen Überzeugung, dass die Bebauung aktuell um ein Vollgeschoss zu hoch geplant ist und sich nicht ausreichend in den städtebaulichen Kontext einfügt.</p> <p>In den Bereichen der Erschließungshöfe werden die Gebäude von der Straße aus betrachtet einen 5-geschossigen (!!)-Charakter aufweisen. Wie das mit der geltenden 2-geschossigen Auswei-</p>	<p>gen auf NHN festgesetzt. Dabei weisen die Erschließungshöfe mit einer festgesetzten Geländehöhe von 21,60 Meter ü NHN eine mit dem Straßenniveau vergleichbare Geländehöhe auf. Für die grünen Gartenhöfe wird eine Höhe von 24,80 Meter ü NHN festgesetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier insgesamt um eine Angleichung des, in der Höhe variierenden Geländereiefs handelt.</p> <p>Die Wohngebäude weisen insgesamt drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Die Geschosse sind dabei – im Sinne der Einfügung in das nähere Umfeld – leicht versetzt zueinander ausgerichtet. Der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt über ein Sockelgeschoss, das von zwei zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße öffnenden Innenhöfen erschlossen wird. Somit wächst das Sockelgeschoss jeweils einseitig in die verebnete Fläche hinein und ist nur im Bereich der Erschließungshöfe sichtbar.</p> <p>Die Schallbelastung der obersten Staffelgeschosse durch die gewerbliche Nutzung und der angrenzenden Bundesstraße 431 ist im Rahmen des Lärmgutachtens untersucht worden. Daraus hervorgehende Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.</p> <p>Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Die Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in</p>			

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	

sung im unmittelbaren und weiteren Kontext im Einklang stehen soll, erschließt sich uns wirklich in keinster Weise. Die Wohngebäude wirken von der Straße aus betrachtet zu hoch und zu massiv.



obersten Staffelgeschosse werden zudem einer erheblichen Schallbelastung aus dem Gewerbegebiet (Umfahrung, Anlieferung im Norden) und durch die direkt angrenzende Bundesstraße 431 ausgesetzt sein.



der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Die Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an den geplanten Wohngebäuden überwiegend eingehalten. Es kommt an der Ostfassade des östlichen Wohngebäudes und an der Westfassade des westlichen Wohngebäudes sowohl am Tage als auch in der Nacht zu Überschreitungen der einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. An den genannten Wohngebäuden sind Immissionspegel von maximal 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten. Damit wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete um maximal 4 dB tags und 7 dB nachts überschritten.

Die ermittelten Pegel liegen unterhalb der Grenzen zur Gesundheitsgefährdung. Der Hamburger Leitfaden Lärm sieht für die geschilderte Situation die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite vor. Der Umgang mit dem schalltechnischen Konflikt durch eine sogenannte Grundrissorientierung kann jedoch in diesem Fall nicht zur Lösung beitragen.

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><u>Wir bitten daher um Berücksichtigung folgender Änderungen zur Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die fünf Wohngebäude sind so umzuplanen, dass das oberste (Staffel-)Geschoss entfällt und die Baukörperhöhe um ein Staffel- bzw. Vollgeschoss reduziert wird. Eine viergeschossige Ausweisung an dieser Stelle überschreitet die geltende Ausweisung und den bestehenden städtebaulichen Maßstab bereits mehr als es eigentlich vertretbar ist und sollte den wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers einerseits und dem Wunsch seitens der Stadt nach möglichst vielen neuen Wohnungen andererseits vollkommen genügen. • Das oberste Geschoss sollte sich zwecks deutlicher städtebaulich-architektonischer Baukörpergliederung in Materialität und Farbe von den Vollgeschossen darunter absetzen. Hier bleibt zu hoffen, dass die vielen Formulierungen zur Qualität der Fassadengestaltung bei der Realisierung nicht nur leere Phrasen bleiben, sondern auch angewandt werden. <p>Wir bitten höflich um wohlwollene Prüfung und Beachtung.</p>	<p>Trotz der Planung von überwiegend durchgesteckten Wohnungsgrundrissen können nicht alle Schlaf- und Aufenthaltsräume zu ruhigen Seite angeordnet werden. Für die betroffenen Fassaden soll daher die Möglichkeit eingeräumt werden, auf den Innenpegel abzielen. Dies bedeutet, Schlafräume und Kinderzimmer können dann zur lärmzugwandten Seite ausgerichtet werden, wenn durch geeignete Fensterkonstruktionen oder zu öffnende Verglasungen gewährleistet wird, dass in dem betreffenden Schlafraum ein Lärmpegel von 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird.</p> <p><u>Gewerbelärm</u></p> <p>Die durch die umliegenden Gewerbeflächen erzeugten Immissionen wurden nach dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.</p> <p>Für allgemeine Wohngebiete gelten als Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. An den Staffelgeschossen der Wohngebäude wird sowohl tagsüber als auch in der Nacht der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p> <p>Eine deutliche Absetzung des obersten Geschosses vom darunterliegenden Geschoss, in Materialität und Farbe, ist nicht erforderlich – zumal die Wohnbaukörper eine doppelte Rückstaffelung (das Staffelgeschoss im Verhältnis auf das darunter liegende Geschoss und das 3.OG im Verhältnis zum 2. OG) aufweisen und damit bereits aufgrund der Anordnung der Geschosse eine deutliche Gliederung erhalten.</p>			

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			Die im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen zwischen der Stadt Hamburg und dem Vorhabenträger zur Materialität und Fassadengestaltung werden vor Einreichung des Bauantrags vom Vorhabenträger zur Freigabe vorgelegt.			
7.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 12.12.2017	<p>Nachtrag zu unserer dsbzgl. E-Mail vom <u>27.11.2017</u></p> <p>Die nachträgliche Befassung mit den Unterlagen zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan veranlasst uns, als Eigentümer der direkt gegenüberliegenden Grundstücke Alte Sülldorfer Landstrasse 407, 407 a-c, 401-403, zu dieser erweiterten Stellungnahme, wie dem damit korrelierenden Einwand.</p> <p>Diesbezüglich wurde der Stadt-und Landschaftsplanung bereits eine recht kurzumfassende Stellungnahme per E-Mail am 27.11.2017 gesendet.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Nach eingehender Befassung mit den öffentlich ausgelegten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Anlage des Außenanlagen- und Pflanzplanes bleibt nachfolgendes festzustellen:</p> <p>1. Der städtebauliche Vertrag</p> <p>Der städtebauliche Vertrag ist wesentlich detaillierter ausgearbeitet, als der Bebauungsplan.</p> <p>Dennoch aber fehlen auch zum Städtebaulichen Vertrag die hierin auf Seite 4 aufgeführten Anlagen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Plangeber ist gesetzlich nicht verpflichtet, den Durchführungsvertrag und sämtliche vertragliche Inhalte im Rahmen der Offenlage zur Verfügung zu stellen. Das Bezirksamt Altona hat es jedoch im Sinne einer höheren Transparenz im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für dienlich gehalten, den Durchführungsvertrag öffentlich auszulegen.</p> <p>Die Fassadengestaltung, die Schnittzeichnungen, die Grundrisse sowie die Abstandsflächen werden – gemäß der Vereinbarung des Durchführungsvertrags – im Rahmen der Baugenehmigung mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Altona abgestimmt.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan war Bestandteil der öffentlichen Auslegung und im Bezirksamt Altona ausgestellt und einsehbar. Darüber hinaus wurden die Planungen während des Auslegungszeitraumes auch im Internet auf dem Portal „Bauleitplanung Online“ digital zur Verfügung gestellt.</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Vor allem die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage 9 (Fassadenkonzepte) - Anlage 10 (Abstandsflächen) <p>wie die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage 11 (Darstellung der Schnittzeichnungen und Grundrisse) <p>Wenn demnach Fassadenkonzepte und Schnittzeichnungen vorliegen, hätten diese auch dem Bebauungsplan informativ beigefügt werden können, bzw. müssen.</p> <p>Zum Bebauungsplan gibt es noch einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser liegt ebenfalls nicht vor.</p>				
8.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403 , eingereicht am 12.12.2017	Eine Schnittzeichnung sollte die wesentlichen Höhenangaben und wenige aber wesentliche (numerische) Masse enthalten.	<p><u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u></p> <p>Die Schnittzeichnung ist ohne Normcharakter, da sie keine ergänzenden rechtsverbindlichen Festsetzungen trifft und nur einen klarstellenden Charakter hat.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Schnittzeichnung um die Angabe des Maßstabs sowie die Höhenangaben ergänzt. Zudem wird die Planzeichnung um eine gestrichelte Linie mit dem Hinweis zur Blickrichtung des Schnitts ergänzt.</p> <p>Die Höhenangaben und Maße sind bereits aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.</p>	X		

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
9.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 12.12.2017	<p>2. Verweise auf die Baunutzungsverordnung</p> <p>Die Baunutzungsverordnung gibt für WA Grundstücke eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vor. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan erlaubt eine GRZ von 0,75 und eine GFZ dann von fast 1,8. (die angegebenen 12.200 m² GF zu Grunde gelegt).</p> <p>Erlaubt wird zudem noch eine zusätzliche Überbauung bis 0,9 des Grundstückes d.h. eine 90% Überbauung der Grundstücksfläche.</p> <p>Interessant sind hierzu die Seiten 20 bis 23 der Begründung zum B Plan. Hier wird auf das Maß der baulichen Nutzung eingegangen. Die Überschreitung wird mit den privaten Grünflächen begründet, die rechnerisch nicht einbezogen werden, aber doch für die Begründung der Überschreitung mitangesetzt werden.</p> <p>Der Verweis auf die Vorgaben der BauNVO für WA ist nicht explizit erwähnt, was erstaunt, da die Vorgaben um fast das doppelte überschritten werden.</p> <p>Erforderliche Ausgleichmaßnahmen werden lediglich nur über die Dachbegrünung und die Nistkästen beschrieben.</p> <p>Auf Grund der „Schwere der Überschreitungen“ sollte man zumindest hier wissen, warum dermaßen erhebliche Abweichungen zur Baunutzungsverordnung zugelassen werden, da wir uns nicht in einer zentralen Stadtlage befinden, sondern in</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zitierung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ist richtig. Gleichwohl ist der Plangeber gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des hierfür erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans, bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben, nicht an die BauNVO gebunden. Somit ist die Überschreitung der Grenzwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO möglich, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert.</p> <p>Die kritisierte zusätzliche Überbauung des Grundstücks bis 0,9, sprich eine 90 % Überbauung der Grundstücksfläche ist ebenso zu relativieren und im Zusammenhang mit den Möglichkeiten der BauNVO zu betrachten. Demnach handelt es sich hier um die sogenannte GRZ II, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung, ursprünglich zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen in die BauNVO eingeführt wurde. Damit darf – gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird – überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigen Aus-</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		den Elbvororten. Das gewerbliche Grundstück kann zu 100% überbaut werden.	<p>maß können zugelassen werden. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Es wird festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.</p> <p>An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das relativ hohe rechnerische Maß der Bebauung auch vor dem Hintergrund der planerischen Entscheidung zu betrachten ist, im Süden Teile des Vorhabengrundstücks (ca. 1.540 m²) nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festzusetzen und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einzubeziehen. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche, würde die GRZ für die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Damit kann die hier festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,9 relativiert werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann demnach entfallen. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Daraus hervorgehende Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen bzw. im VEP und Durchführungsvertrag eingeflossen. Zu diesen Kompensationsmaßnahmen zählen beispielsweise die im Durchführungsvertrag vereinbarten Ersatzpflanzun-</p>			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			gen für die zu fallenden Bäume. Zur Kritik an der vollständigen Bebaubarkeit des gewerblichen Grundstücks wird auf die Äußerungen zur GRZ II des allgemeinen Wohngebiets verwiesen (s.o.).			
10.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 12.12.2017	<p>3. Flächenangaben und Geschosshöhen</p> <p>Nicht schlüssig nachzuvollziehen sind die Flächenangaben im Bebauungsplan und die angegebenen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von "normal" anzusetzenden Geschosshöhen im Wohnungsbau. Im Bebauungsplan wird mit der Angabe der Gebäudehöhen lediglich eine Kubatur beschrieben. Eine verbindliche Angabe der Geschossigkeit wird vermieden.</p> <p>Dies erlaubt zwar die BNVO, ist aber für den Wohnungsbau gerade in dieser Stadtlage sehr ungewöhnlich. Im dargestellten Schnitt des Bebauungsplanes könnte der Eindruck entstehen, dass es sich um eine dreigeschossige Anlage (also 3 plus Dach) handelt, die angegebenen Flächenwerte und die Kubatur ließen auch eine viergeschossige Anlage zu.</p> <p>Eine "Nachrechnung" mit 72 Wohnungen führt entweder zu (ungewöhnlich) großen durchschnittlichen Wohnungsgrößen oder im Umkehrschluss zu mehr Wohnungen. Der Hinweis, dass auch nicht Vollgeschosse hinzuzurechnen sind, erklärt die hohen Flächenangaben nicht vollständig, die dann hohen Gebäudetiefen lassen sich auf drei Geschossen nicht realisieren.</p> <p>Es werden 3,0m Meter Geschosshöhe angesetzt bei einer genehmigten Gebäudehöhe von 16,2 m</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Richtigerweise ermöglicht es die BauNVO, bei der planerischen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, anstelle von maximal zulässigen Geschosshöhen, eine maximal zulässige Gebäudehöhe festzusetzen. Damit hat der Plangeber die Möglichkeit, die Gesamthöhen der Gebäude genauer zu definieren, als es bei einer Festsetzung der maximal zulässigen Geschosshöhen der Fall wäre. Diese Herangehensweise wird aus städtebaulicher Sicht als erforderlich gesehen, da im vorliegenden Fall der im Bestand vorhandene Höhenunterschied der Topographie durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen werden soll und somit eine einheitliche Gebäudehöhe besser regelbar ist. Dies ist auch für den Wohnungsbau eine gängige Herangehensweise und wird in zahlreichen anderen Bebauungsplänen praktiziert.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben weisen die Wohngebäude drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt durch ein Sockelgeschoss, das von zwei zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße öffnenden Innenhöfen erschlossen wird. Dieses Sockelgeschoss ist von Süden aus betrachtet nur einseitig sichtbar und wächst von der anderen Seite förmlich in die Bodenaufschüttung hinein. Daher findet das hauptsächlich zur Erschließung dienende Sockelgeschoss in der Beschreibung der Geschosshöhen keine Erwäh-</p>		X	

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>(Seite 23). Dies ergibt rechnerisch 5,4.</p> <p>Interessant sind die zur Ausnutzungsberechnung beigefügten BGF Zahlen. Eine GFZ von 2,2 bedeutet bei einer 3-geschossigen Bauweise mit einer GRZ von 0,75, dass die im Erdgeschoss liegende Fläche vollständig dreimal angesetzt würde. Dies ist bei dem vorliegenden Entwurf nicht der Fall. Eine solch hohe GFZ ist im Wohnungsbau nur mit einer größeren Anzahl von Geschossen erreichbar. Über die in der Begründung aufgeführten Geschossflächenzahlen ergibt sich (unserer Berechnung nach) eine 4-Geschossigkeit plus Dach.</p> <p>Mit der Fixierung der Gebäudehöhe wird die Einbindung in die zweigeschossige Umgebung begründet. Die "eigene Geschossigkeit" wird aber nicht benannt.</p> <p>Eine 4 - Geschossigkeit bzw. 4 - Geschossigkeit plus Staffel im (umgebenden) 2-geschossigen Baugebiet müsste gut (besser) begründet werden.</p> <p>Das eine Geschossigkeit wie im Außenanlagen- und Pflanzplan dargestellt erreicht werden soll (nämlich 4 Geschosse plus Dach), kann durch den Bebauungsplan nicht entkräftet werden.</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob nicht sogar die als fehlend aufgeführten Anlagen aus dem städtebaulichen Vertrag hierzu dienlich sind. (s. Abs. 1)</p> <p>Zudem ist bei den geforderten Lüftungsanlagen für die Wohnungen auch davon auszugehen, dass die zusätzlich möglichen Aufbauten von 1,5 m vollständig genutzt werden.</p>	<p>nung.</p> <p>Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger, für die geplanten Wohngebäude mit 72 Wohneinheiten, folgende Wohnungsgrößen vorzusehen:</p> <p>a) 1-/2-Zimmer-Wohnungen: 25,0 %</p> <p>b) 3-Zimmer-Wohnungen: 40,3 %</p> <p>c) 4-Zimmer-Wohnungen: 34,7 %.</p> <p>Demnach ist die geäußerte Kritik, dass ungewöhnlich große durchschnittliche Wohnungsgrößen oder mehr Wohnungen als geplant entstehen könnten, unbegründet. Die Berechnung der maximal zulässigen Geschossfläche ist nach den Maßgaben der BauNVO erfolgt. Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen, wird im Zusammenhang mit der Festsetzung der absoluten Geschossfläche zudem festgesetzt, dass Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen, d.h. insbesondere in Staffelgeschossen, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Regelungen des Durchführungsvertrags ist ausgeschlossen.</p> <p>Es ist richtig, dass für die Wohnbebauung je Geschoss 3 m vorgesehen sind. Mit den geplanten Raumhöhen wird im Bereich der Wohnbaukörper, inklusive des Staffelgeschosses, ein Höchstmaß von 37,8 m ü NHN er-</p>			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur
				Ja	Nein	Kenntnis

			<p>reicht. Bei einer Geländehöhe von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 16,2 m. Dabei ist der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe die Attika. Die errechnete Maximalhöhe von 16,2 m ist auf die fünf Ebenen (Vollgeschosse, Sockel- und Staffelgeschoss) anzurechnen.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossfläche und gibt in der Begründung eine Auskunft über die rechnerisch ermöglichte GFZ von 2,2. Dabei werden bei der Berechnung der GFZ – wie in der Begründung bereits ausgeführt – die Flächen der Sockel- und Staffelgeschosse sowie des Garagengeschosses mit einbezogen. Ohne Einberechnung der Flächen des Garagengeschosses und der Sockel- bzw. Staffelgeschosse würde die rechnerisch ermittelte GFZ 1,3 betragen und der für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze deutlich näher kommen. Demnach ist die geäußerte Kritik, dass die Erdgeschossfläche bei der Berechnung dreimal angesetzt wurde, nicht richtig. Derartige Geschossflächenzahlen sind in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und aus städtebaulichen Gründen, die in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend auf Seite 22 ausgeführt sind, vertretbar und gewünscht.</p> <p>In der Tat wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe eine Einbindung in die zweigeschossige Umgebung angestrebt. Aufgrund der Höhenunterschiede des Geländereiefs (im Verhältnis zur Umgebung, sowie im Bereich des Plangebiets selbst) wird dies als die bessere Lösung – im Vergleich zu einer Festsetzung zu maximal zulässigen Geschosszahlen – gesehen. Grund dafür ist, dass bei der Festsetzung einer Geschosszahl keine Gewissheit über die</p>			
--	--	--	---	--	--	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>tatsächlich realisierbare Geschosshöhe besteht, da theoretisch betrachtet ein viergeschossiges Gebäude sowohl 12 m als auch 16 m hoch sein könnte.</p> <p>Die klarstellende Bezeichnung der Geschosse im Vorhaben- und Erschließungsplan ist bewusst erfolgt, da die Wohnnutzungen sich tatsächlich über fünf Ebenen erstrecken. Die Planzeichnung und die Verordnung treffen jedoch keine Aussagen zur Geschossigkeit. Wie mehrfach erwähnt, wird in der Planzeichnung aus städtebaulichen Gründen die Gesamthöhe der Gebäude genau definiert. Demnach werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 die in der Planzeichnung rechtsverbindlich festzusetzenden Gebäudehöhen realisiert.</p> <p>Bezüglich der genannten fehlenden Anlagen des Durchführungsvertrags wird auf die weiter oben ausgeführte Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Die Festsetzung § 2 Nr. 9 zur Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m ist bewusst getroffen worden, um die planungsrechtliche Realisierungsmöglichkeit dieser Anlagen (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) zu sichern. Gegen eine vollständige Ausnutzung dieser Überschreitungsmöglichkeit ist aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht nichts einzuwenden.</p>			
11.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, einge-	4. Informationen und Begründungen zum Bebauungsplan Auch die weiteren Informationen und Begründun-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verordnung beinhaltet basierend auf die Ergebnisse des Schallgutachtens die erforderlichen planungs-		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
	reicht am 12.12.2017	gen zum Bebauungsplan sind relativ dürftig, vor allem was den Schutz vor Lärm zur Bundesstrasse hin bedeutet, aber auch die Schutzmaßnahmen zum gewerblichen Lärm des Nachbarn im Westen. Normalerweise werden solche Maßnahmen im Textteil zum Bebauungsplan weiter ausgeführt und genauer beschreiben.	<p>rechtlichen Festsetzungen zum Umgang mit dem Verkehrslärm der Bundesstraße sowie zu den erforderlichen Schutzmaßnahmen in Bezug auf den gewerblichen Lärm des Nachbarn. Auch die Begründung beinhaltet alle erforderlichen Angaben zu den getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Die Festsetzung nicht öffentlicher Fenster ist eine Möglichkeit, die aus dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung, in Anlehnung an die TA Lärm, im Umgang mit dem Gewerbelärm hervorgeht und in Hamburg regelmäßig Anwendung findet. Dabei ist anzumerken, dass die genannten Wohnungen jeweils über eine technische Lüftungsmöglichkeit verfügen.</p> <p>Die genannten Stützmauern zur Abstützung der Böschung sind sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan, als auch im Durchführungsvertrag erwähnt.</p> <p>Eine Erwähnung dieser Maßnahme in der Begründung wird nicht als erforderlich gesehen.</p>			
12.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 12.12.2017	<p>5. Bemessung der Stellplätze</p> <p>Unserer Berechnung nach liegen hier Abweichung zwischen dem Städtebaulichen Vertrag und der Begründung zum Bebauungsplan vor.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag wird nur von 5 gewerblichen Stellplätzen in der Tiefgarage gesprochen. Im Bebauungsplan werden 55 Stellplätze in der Tiefgarage der Wohnnutzung zugewiesen und 20 Stellplätze der gewerblichen Nutzung. Hinzu kommen noch die Außenanlagen mit 10 gewerblichen Plätzen und 15 Plätzen für die Wohnnutzung.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Aussage, dass im Durchführungsvertrag von fünf gewerblichen Stellplätze die Rede ist, kann nicht nachvollzogen werden. Wie in der Begründung ausgeführt sind von den 75 Stellplätzen des Garagengeschosses 55 für die Wohnnutzung und 20 für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Durchführungsvertrag wird zusätzlich geregelt, dass die Durchfahrtsbreite der Tiefgarage für mindestens neun der gewerblich genutzten Stellplätze mindestens 2,50 m betragen muss.</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

claussen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser				wird gefolgt		zur Kenntnis																	
			Wohnen	Ge- werbe	Gesamt		Ja	Nein																		
		<p>Im Geschosswohnungsbau sind nur 0,8 Stellplätze je Wohneinheit ansetzbar, dies bedeutet insgesamt 58 Stellplätze für Wohnungen, statt der 70 im Bebauungsplan oder der 85 im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Für die Bemessung der Stellplätze wären für das Gewerbe bei 4.400 m² 44,0 Stellplätze für die Wohnungen 72 x 0,8 57,6 Stellplätze gesamt also 92,0 Stellplätze anzusetzen.</p> <p>Werden in der Garage 75 Stellplätze nachgewiesen, dürften dann in Rahmen der Außenanlagen nur noch 17 Stellplätze errichtet werden.</p> <p>Bei dem Schlüssel müssten aber 27 Stellplätze in der Tiefgarage gewerblich zu nutzen sein. In der Begründung werden aber nur 5 Stellplätze für gewerbliche Nutzung in der Tiefgarage verlangt. Wenn alle Stellplätze auf dem Grundstück dem Gewerbe zugeschlagen werden, würden dann in der Tiefgarage mehr Stellplätze gebaut als für Wohnungszwecke notwendig wären.</p>																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wohnen</th> <th>Ge- werbe</th> <th>Gesamt</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stellplätze im Garagengeschoss</td> <td>55</td> <td>20</td> <td>75</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oberirdische Besucherparkplätze</td> <td>15</td> <td>10</td> <td>25</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Wohnen	Ge- werbe	Gesamt			Stellplätze im Garagengeschoss	55	20	75			Oberirdische Besucherparkplätze	15	10	25			<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der sogenannte Stellplatzschlüssel für den Wohnungsbau in Hamburg aufgehoben wurde. Die festgesetzten oberirdischen Parkplätze dienen der Unterbringung der Besucher der Wohnbebauung sowie der Besucher der Gewerbeflächen.</p>				
	Wohnen	Ge- werbe	Gesamt																							
Stellplätze im Garagengeschoss	55	20	75																							
Oberirdische Besucherparkplätze	15	10	25																							
13.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403 , eingereicht am 12.12.2017	6. Lärmschutz In Sachen Lärmschutz etc. scheint es umfassende Abklärungen gegen zu haben, auch wenn es als ein Fehler, wenn nicht gar ein Unding empfunden wird, im B-Plan nicht offenbare Fenster für Wohnungen im 1. Obergeschoss zu fordern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Thema Lärmschutz wurde im Rahmen des Lärmschutzgutachtens gründlich untersucht. Die Ergebnisse der Lärmschutzuntersuchung sind fachgerecht in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Festsetzung nicht offener Fenster für eine geringe Anzahl an Wohnungen ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse getroffen worden und beruht auf die Möglichkeiten des Hamburger Leitfadens Lärm in der						X																	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

claussen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			Bauleitplanung i.V.m. der TA Lärm. Es ist darauf hinzuweisen, dass die genannten Wohneinheiten über eine technische Lüftungsmöglichkeit verfügen.			
14.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 12.12.2017	<p>7. Verschattung</p> <p>Auch wurden die Ergebnisse der Verschattungsstudie (innere Verschattung der Wohnanlage) "gedehnt".</p> <p>Völlig ungeachtet bleibt (auch) hierbei insgesamt die Berücksichtigung der gegenüberliegenden zweigeschossigen Wohnbebauung. Oder anders gesagt ist eine „Einbindung“ dieser nicht erkennbar.</p> <p>Eine „Verschattung“ dürfte daher in dem hier vorliegenden Fall mit einer nicht mehr gegebenen „Lichtdurchflutung“ gleichzusetzen sein.</p> <p>Die Höhe der insgesamt geplanten Wohnbebauung (Haus A-E) von 16,2 m (zzgl. der möglichen Aufbauten von 1,5 m) somit einer Gesamthöhe von 17,7m wird die gegenüberliegenden Häuser und Grundstücke dahingehend negativ beeinflussen.</p> <p>Der bisher gegebene Lichteinfall durch die im Nord-Nord-West liegende Freifläche mit einem Blickfeld in das Grün der Bestandsbäume „Nord-West“ wird durch das geplante Haus „A“ komplett genommen.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die gegenüberliegende zweigeschossige Bebauung ist für die Verschattungsuntersuchung unerheblich, da das sich das Plangebiet im Norden der genannten Gebäude befindet und eine Verschattung aufgrund des Verlaufs der Sonne praktisch nicht zu befürchten ist.</p>		X	
15.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 12.12.2017	<p>Fazit:</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Alte Sülldorfer Landstr. 400, sind ausnahmslos Planungen vorgesehen, welche</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 sind erforderliche Fachgutachten erarbeitet worden. Die Ergebnisse der Gutachten sind in die Pla-</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>nicht ansatzweise Rücksicht auf das direkt gegenüberliegende Plangebiet Rissen 43, mit seiner kleinmaßstäblichen Bebauung im Altbestand, wie einem Neubau nach „WA II O“, erkennen lassen.</p> <p>Die Wohnbebauung, mit ihrer Geschossigkeit und Ausdehnung, war bereits ein erheblicher Diskussions- oder Streitpunkt in der öffentlichen Plandiskussion am 6.Juli 2016 in der Schule Marschweg, da sich schon allein die überdimensionale Höhe für die gegenüberliegenden Grundstücke, welche mit ihren Einzelhausgrundstücken auf Straßenniveau liegen, als unzumutbar darstellt (e).</p> <p>Es dürfte vielleicht in Erinnerung geblieben sein, dass wir ein „Klein Manhattan“ hier als völlig deplatziert ansehen.</p> <p>Dieser durchaus berechnete Einwand sollte dahingehend in der weiteren Planung seine Berücksichtigung finden.</p> <p>Das diesbezüglich gezeigte Verständnis in der Plandiskussion ist im vorliegenden Planvorhaben jedoch, wider Erwarten, ungeachtet unserer Einwände und Belange, unberücksichtigt geblieben. Es wird dem Betrachter lediglich suggeriert, mit einer Reduzierung der Geschosse Rücksicht auf das Umfeld Folge geleistet zu haben.</p> <p>Wir widersprechen somit dem derzeit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie dem Außenanlagen- und Pflanzplan und erwarten Ihre Antwort zu den der dargelegten Punkten.</p>	<p>nung eingeflossen.</p> <p>Demnach können negative Auswirkungen, auf die südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße gelegenen Grundstücke, insbesondere bezüglich der Verschattung ausgeschlossen werden.</p> <p>Bezüglich der Höhe des Bauvorhabens wurde bereits weiter oben Bezug genommen. Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Rissen 52 eine Angleichung der im Bestand uneinheitlichen Höhengestaltung des Geländereliefs vorsieht. Der Bestandsbaukörper des Gewerbebetriebs besteht aus einem rd. 90 m Riegel und hat mit den für gewerbliche Baukörper charakteristischen Deckenhöhen eine massive Wirkung auf die Umgebung.</p> <p>Die neuen Baukörper haben aufgrund ihrer Gestaltung, die doppelte Rückstaffelung (das Staffelgeschoss im Verhältnis auf das darunter liegende Geschoss und das 3.OG im Verhältnis zum 2. OG) damit bereits aufgrund der Anordnung der Geschosse eine deutliche Gliederung erhalten und haben somit eine verträglichere Wirkung auf die Umgebung.</p> <p>Die geplante Gebäudekörper sind lediglich ca. 3,4 Meter höher als die Bestandbebauung. Durch die abgestufte Höhenentwicklung und die aufgelockerte Gliederung der Baukörper wird das Vorhaben als Verbesserung der städtebaulichen Situation insbesondere für die gegenüberliegende Wohnbebauung gewertet.</p>			

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
16.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingebracht am 21.12.2017	<p>Nach einer weiteren Auseinandersetzung mit den uns vorliegenden Unterlagen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 bleibt es nicht aus, unsere Stellungnahme vom 12.12.2017 mit entsprechenden Anmerkungen, zu weiteren Auffälligkeiten in dieser Sache, zu ergänzen.</p> <p>Das vorgestellte Konzept zur öffentlichen Plandiskussion in 2016</p> <p>Das zwischen dem 1. Entwurf zur öffentlichen Plandiskussion in 2016 und dem 2. Entwurf aus 2017 gravierende Abweichungen bestehen, dürfte dem „Normalbetrachter“ wohl nicht auffallen - zumindest nicht auf den ersten Blick.</p> <p>Bei näherer Betrachtung und Auseinandersetzung mit dem Inhalt ist u.a. zu erkennen, dass sich die Planung in dem „<i>Informationsblatt zur Plandiskussion im Juli 2016</i>“ - im Bebauungsplan, wie im Städtebaulichen Entwurf - völlig anders darstellt, als das nunmehr vorliegende Ergebnis in der öffentlichen Auslegung. Gleiches gilt für die Publikation im Portal „Bauleitplan online“.</p> <p>Dies ist insofern irritierend, als das davon ausgegangen werden darf, dass es sich bei dem B-Plan und den Zeichnungen im „Info-Blatt 2016“ um die Urfassung handelt. Diese Gestaltung, anzunehmen, somit nicht nur dem gesamten Antrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt wurde, sondern auch zur Freigabe im Bauausschuss beigetragen haben wird, bzw. beigetragen hat.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die öffentliche Plandiskussion (ÖPD) gilt als die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB. In dem Rahmen ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Der städtebauliche Entwurf und die Planzeichnung ändern sich i.d.R. im Laufe eines Bebauungsplanverfahrens, da zum Zeitpunkt der ÖPD die Planung nicht hinreichend ausgereift und die Belange der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange noch nicht berücksichtigt worden sind.</p> <p>Ausdruck für die zum Zeitpunkt der ÖPD noch unausgereifte Planung ist, dass im Rahmen der ÖPD zwei Varianten des städtebaulichen Entwurfes als auch zwei Varianten der Planzeichnung vorgestellt wurden.</p> <p>Beide im Rahmen der ÖPD vorgestellten Varianten der Planzeichnung, haben eine Viergeschossigkeit für das Allgemeine Wohngebiet und eine Ein- bis Dreigeschossigkeit für das Gewerbegebiet dargestellt. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen von der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschosshöhe abgewichen, um die Gesamthöhe der Gebäude genau zu definieren. Hintergrund dieser Festsetzung ist – wie auch bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben – der im Bestand vorhandene Höhenunterschied der Topographie, der durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen werden soll. Zur Erreichung einheitlicher Gebäudehöhen infolge der Bodenaufschüttungen und im Sinne der Einfügung in</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>In dem Bebauungsplan-Entwurf wurden die Baukörper mit der Ausweisung „III+S“, also dreigeschossig plus Staffel dargestellt.</p> <p>Die unter den Varianten „1“ und „2“ visualisierten Außenansichten / „Schnitte“ lassen nur Vermutungen über die (baurechtliche) Geschossigkeit zu. Dennoch sind die Fassadenzeichnungen als Aussage für eine Dreigeschossigkeit plus Staffel zu werten.</p> <p>In den visuellen Darstellungen im „Informationsblatt 2016“, besteht kein baulicher Kontakt zwischen den einzelnen fünf Wohnblöcken. Es wird weniger Baumasse dargestellt und somit vorgegeben.</p> <p>Im Gegensatz zu den jetzigen Vorlagen, in denen diese „Eigenständigkeit“ der Wohnblöcke nicht mehr gegeben ist. Die ohnehin schon bestehende Massivität der einzelnen Wohnblöcke wurde noch erheblich dadurch gesteigert, dass die Blöcke im Nachhinein miteinander verbunden wurden.</p> <p>Die aktuelle Planung lässt deutlich erkennen, dass eine "Umstellung" in der Ausweisung von Geschossigkeit auf Gebäudehöhen stattgefunden hat, womit man die ursprünglich vorgestellte Dreigeschossigkeit verlassen will. Diese Planung sieht nun eine Viergeschossigkeit plus Staffel vor.</p> <p>Die Ausweisung (von Geschossigkeit auf Gebäudehöhen,) lässt den Schluss zu, dass eine Viergeschossigkeit plus Staffel für nicht genehmigungsfähig bzw. im zweigeschossigen Umfeld für</p>	<p>das Umfeld wurde somit eine Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß vorgesehen. Trotz der geänderten Festsetzung hat sich die Anzahl der Geschosse nicht verändert. Die Planung hat sich in Bezug auf die Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet von der ÖPD bis zur Auslegung nicht wesentlich verändert. Dies geht auch aus den Schnittzeichnungen des Infoblatts zur ÖPD hervor, die bezüglich der Anzahl der Geschosse von der „Darstellung ohne Normcharakter“ der öffentlich ausgelegten Planzeichnung nicht abweichen. Der bauliche Kontakt zwischen den Wohngebäuden und der nördlich anschließenden gewerblichen Bebauung war bereits zu Beginn der Planungen vorgesehen und im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Die geplanten Baukörper haben aufgrund ihrer Gestaltung, der doppelten Rückstaffelung (das Staffelgeschoss im Verhältnis zum darunter liegenden Geschoss und das 3. OG im Verhältnis zum 2. OG) und aufgrund der Anordnung der Geschosse, eine deutliche Gliederung und eine verträglichere Wirkung auf die Umgebung als die Bestandsbebauung. Die geplanten Gebäudekörper sind an ihrem höchsten Punkt lediglich ca. 3,4 Meter höher als die Bestandsbebauung. Durch die abgestufte Höhenentwicklung und die aufgelockerte Gliederung der Baukörper wird das Vorhaben als Verbesserung der städtebaulichen Situation insbesondere für die gegenüberliegende Wohnbebauung gewertet.</p>			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		nicht vermittelbar erachtet wird. Die Umwandlung zudem den Gedanken nicht ausschließt, damit eine Diskussion um die Geschosse umgehen zu können.				
17.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403 , eingereicht am 21.12.2017	<p>Öffentliche Auslegung 2017 – Schnittzeichnung im Bebauungsplan u.w.</p> <p>In der Stellungnahme vom 12.12.2017 wurde die vorliegende Ausführung der Schnittzeichnung im Bebauungsplan nur peripher angesprochen. Auch dieser Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veranlasst zu einer weiter ausführenden Anmerkung. Darüber hinaus wurde in der vorbezeichneten Stellungnahme unter Punkt „1. Abs. 3“ bereits darauf hingewiesen, dass Schnittzeichnungen und Grundrisse auch dem Bebauungsplan informativ hätten beigefügt werden können bzw. müssen.</p> <p>Schnitt- und Grundrisszeichnungen, oder auch vertikale und horizontale Schnitte, sind keine Freihandzeichnungen mit Kunstcharakter.</p> <p>In einer Schnittzeichnung sind einzelne Maße und auch Höhenkoten zu vermerken, welche im Grundriss wieder aufzufinden sind.</p> <p>Der vorliegenden Schnittzeichnung im Bebauungsplan fehlt es hieran.</p> <p>Darüber hinaus stellt sich die Frage, was mit dem befremdlichen Begriff „Darstellung ohne Normcharakter“, im Bebauungsplan, gemeint ist. Dieser ist selbst Fachleuten unbekannt, bzw. in keiner Weise geläufig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der Plangeber ist gesetzlich nicht verpflichtet, den Durchführungsvertrag und sämtliche vertragliche Inhalte im Rahmen der Offenlage zur Verfügung zu stellen. Das Bezirksamt Altona hat es jedoch im Sinne einer höheren Transparenz im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für dienlich gehalten, den Durchführungsvertrag (geschwärzt und ohne Anlagen) öffentlich auszulegen.</p> <p>Die Schnittzeichnungen und Grundrisse werden – gemäß der Vereinbarung des Durchführungsvertrags – im Rahmen der Baugenehmigung mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Altona abgestimmt. Diese Zeichnungen entsprechen den technischen und fachlich-rechtlichen Anforderungen und sind maßstabsgerecht gezeichnet, sodass eine angemessene Prüfung im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen kann.</p> <p>Die in der Planzeichnung aufgenommene Schnittzeichnung – als Darstellung ohne Normcharakter – dient zum besseren Verständnis des besonderen baulichen Konzepts. Da der Bebauungsplan eine Festsetzung zur maximal zulässigen Geschosshöhe trifft, soll die Darstellung zudem einen Überblick über die geplanten Gebäudeebenen verschaffen.</p> <p>Darstellungen ohne Normcharakter werden regelhaft in Bebauungsplänen aufgenommen und haben einen klarstellenden Charakter. Die Schnittzeichnung ist ohne</p>	(X)		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

clausen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>Normcharakter, da sie keine ergänzenden rechtsverbindlichen Festsetzungen trifft.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Schnittzeichnung um die Angabe des Maßstabs sowie die Höhenangaben ergänzt. Zudem wird die Planzeichnung um eine gestrichelte Linie mit dem Hinweis zur Blickrichtung des Schnitts ergänzt.</p>			
18.	<p>Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 21.12.2017</p>	<p>Unübersehbar ist zudem, dass mit der Geschosigkeit und dem Gelände nach wie vor „gespielt“ wird.</p> <p>Angesichts der Grösse des Gebäudekomplexes sollte dieser über mindestens zwei Schnitte einem Längs- und einem Querschnitt beschrieben werden. Ohne entsprechende Schnittzeichnungen kann die Kubatur eines oder eben dieses Gebäudes in seiner seine Lage im Gelände nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Auf Grund der fehlenden Darstellungen und, um keine Vermutungen aufkommen zu lassen, wäre ein Hinweis auf den Verlauf des natürlichen Geländes im Baufeld wünschenswert.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Das Geländere relief verfügt bereits im Bestand über Höhenunterschiede, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 durch Teilaufschüttungen und den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeglichen werden.</p> <p>Die geforderten Längs- und Querschnitte werden wie bereits erwähnt als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt. Die Darstellung ohne Normcharakter verdeutlicht im Zusammenspiel mit der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan bereits hinreichend die Kubatur und Lage der Gebäude im Gelände.</p> <p>Die Planzeichnung enthält neben der Festsetzung der Geländeoberfläche bezogen auf das Normalhöhennull (NHN) auch eine Kennzeichnung der bestehenden Straßenhöhe bezogen auf NHN. Damit ist der geforderte Hinweis zum Verlauf des natürlichen Geländes in der Planzeichnung bereits erfolgt. Mit der Festsetzung einer Geländehöhe von 21,6 m über NHN für die Erschließungshöfe und die Umfahrung wurde die gekennzeichnete Straßenhöhe aufgenommen.</p>		X	

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
19.	Bürger Alte Sülldorfer Landstraße 407, 407ac, 403, eingereicht am 21.12.2017	<p>Gewerbe und Wohnen - Bebauungsplan / Außenanlagen- und Pflanzplan</p> <p>Der Standort der Gewerbegebäude (Handwerkerhöfe) hat sich in der vorliegenden Planung ebenfalls verschoben.</p> <p>Gewerbe (Baukörper) und Wohnen (Baukörper) stoßen nun unmittelbar zusammen. Somit könnten gewerbliche und Wohnbauflächen ineinander übergehen. Dafür spricht auch die für gewerbliche Belange untypische Staffelung des Gewerbebaukörpers.</p> <p>Diese bauliche Verbindung regt zu der Überlegung an, wo hier die Grenze zwischen den beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ liegt.</p> <p>Alles in allem sind in den vorliegenden Unterlagen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhebliche Unschärfen zu finden, welche ein nachvollziehbares „Warum“ mit sich bringen und entsprechende Erklärungen erforderlich machen.</p> <p>Abschließend sei noch einmal gesagt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Grundstück Alte Sülldorfer Landstr. 400, eine Rücksichtnahme auf die privaten und/oder auch nachbarlichen Belange, im zweigeschossigen Umfeld, nicht erkennen lässt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist richtig, dass sich der Standort der Handwerkerhöfe im Laufe des Verfahrens geändert hat. Zudem schließen die Handwerkerhöfe nun unmittelbar an die Wohnbaukörper an.</p> <p>Dieses besondere städtebauliche Konzept wurde entwickelt, um eine Konfliktlösung durch Anordnung der Gebäude herbeizuführen. Die unterschiedlichen Nutzungen weisen sich gegenseitig den Rücken zu, während der Handwerkerhof als geschlossener Riegel errichtet wird, an den die Wohngebäude direkt anschließen. Dadurch ergeben sich keine Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet, die dem Gewerbegebiet unmittelbar zugewandt sind. Trotz der unmittelbaren Anbindung der Wohn- und Gewerbegebäude, werden diese bautechnisch getrennt errichtet und erhalten jeweils separate Bodenplatten. Zudem sind zwischen den Baukörpern geschlossene Brandwände ohne Lüftungsöffnungen vorgesehen. Damit wird dem Ziel der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch gezielte Festsetzungen im Bebauungsplan nachgekommen.</p> <p>Die Änderung des Standortes der Handwerkerhöfe bezieht sich auf die Reduzierung des Riegels in der Gebäudetiefe. Dieser wurde von vormals 12,50 m auf 11,90 m reduziert, um nördlich des Riegels einen Flächenzuwachs von 0,90 m zu erreichen. Damit soll, im Sinne einer besseren Andienung der Handwerkerhöfe, eine durchgängige Fahrgassenbreite von 6,90 m für die Umfahrung ermöglicht werden.</p> <p>Mit der konkreten zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen ist zudem der befürchtete Übergang der Gewerbe- und Wohnnutzung auszuschließen. Die Gren-</p>		X	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Rissen 52

claussen-seggelke stadtplaner

Vermerk zum Arbeitskreis II

15.01.2018

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
			<p>zen zwischen den beiden Nutzungsarten sind demnach klar definiert.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Fachgutachten (z.B. Verkehr, Lärm, Verschattung) erarbeitet worden, die auch die nachbarlichen Belange berücksichtigen. Zudem fügt sich der geplante Wohnbaukörper mit der doppelten Rückstaffelung und aufgelockerten Gliederung deutlich besser in das Umfeld ein, als der bestehende Gewerberiegel, der durchgehend über eine Länge von 90 m eine massive Wirkung auf die Umgebung hat.</p>			