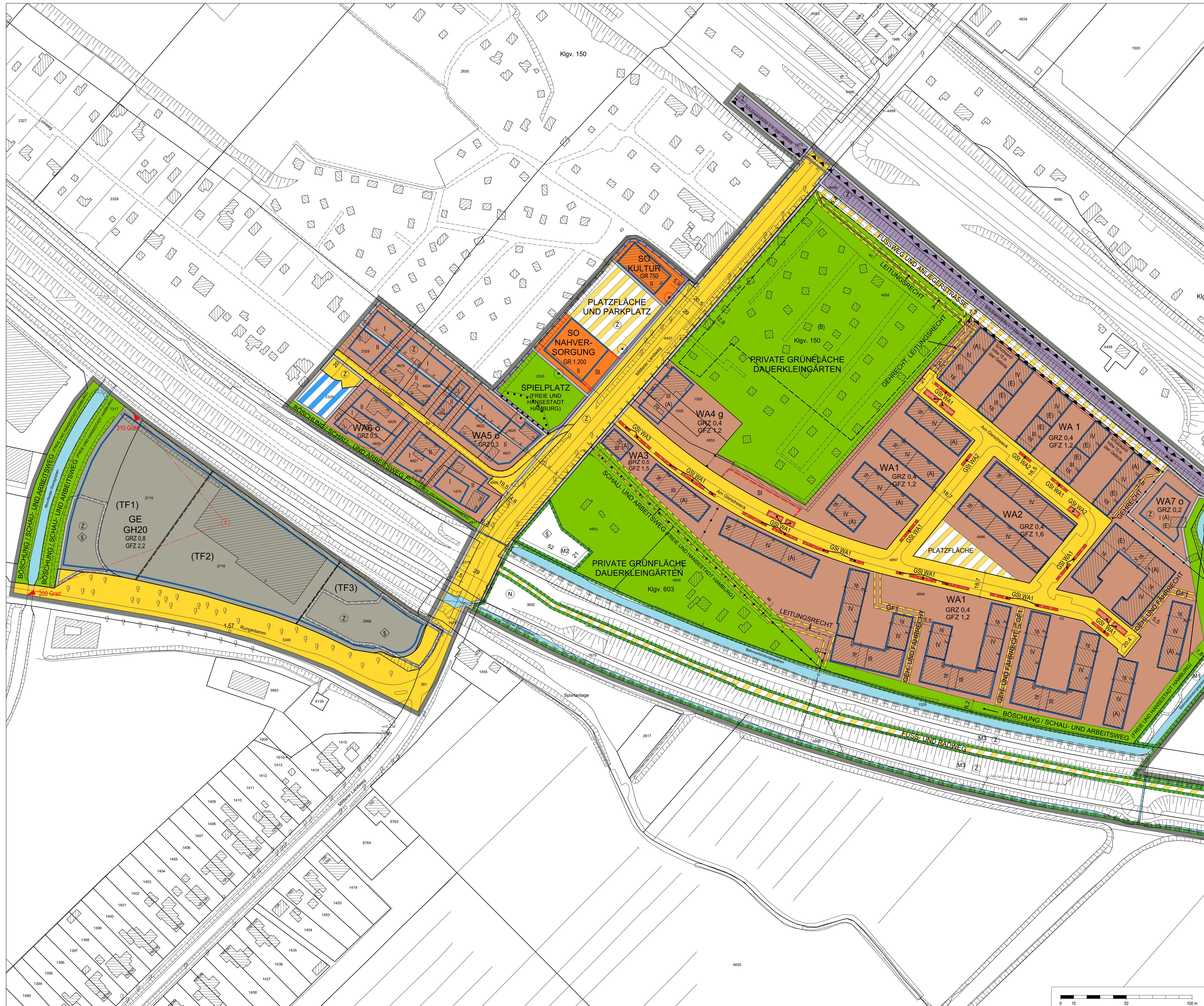




ANSCHLUSS SIEHE BLATT 2

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	WA Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA1
	GE Gewerbegebiet
	SO Sondergebiet
	z.B. GR 1.200 m² Grundfläche, als Höchstmaß
	z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
	z.B. GFZ 1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
	z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (siehe § 2)
	GH Gebäudehöhe über festgesetzter Straßenverkehrsfläche
	o Offene Bauweise
	g Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Brücke
	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
	Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	St Stellplätze
	z.B. GSt WA1 Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung
	z.B. (A) besondere Festsetzung (siehe § 2)
	Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
	② Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünfläche
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	z.B. GF1 Geh- und Fahrrechte
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Sonstige Abgrenzung
	Lärmschutzwand
	z.B. 200 Grad Richtungssektor
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	z.B. (M1) Zuordnung von Maßnahmen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

	Oberirdische Bahnanlagen
	Umgrenzung der derzeit zu Bahnzwecken genutzte Fläche (siehe § 2)
	Wasserfläche
	Naturschutzgebiet
	Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop

Kennzeichnungen

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene unterirdische Leitung
	A Abwasserleitung
	G Gas
	Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Vorhandene Straßenhöhe bezogen auf NN
	① Bezugspunkt Richtungssektor

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2018.

Übersichtsplan M 1 : 20 000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Billwerder 29 / Allermöhe 29 / Neuallermöhe 1
(2 Blätter) Blatt 1
Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Bergedorf Ortsteile 610, 611, 615

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA1
- GE** Gewerbegebiet
- SO** Sondergebiet
- z.B. GR 1.200 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (siehe § 2)
- GH Gebäudehöhe über festgesetzter Straßenverkehrsfläche
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- z.B. Gst WA1 Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung
- z.B. (A) besondere Festsetzung (siehe § 2)
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- ⊙ Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- z.B. GF1 Geh- und Fahrrechte
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Lärmschutzwand
- z.B. 200 Grad Richtungssektor
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (M) Zuordnung von Maßnahmen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

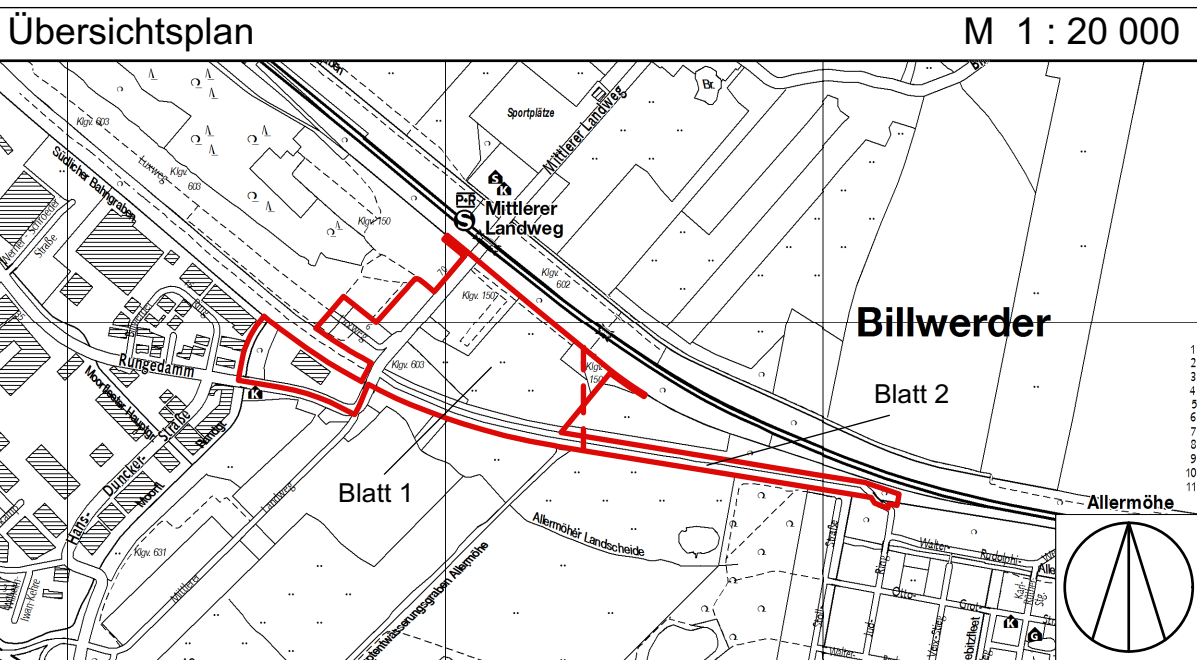
- Oberirdische Bahnanlagen
- Umgrenzung der derzeit zu Bahnzwecken genutzte Fläche (siehe § 2)
- Wasserfläche
- Naturschutzgebiet
- Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene unterirdische Leitung
- A Abwasserleitung
- G Gas
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Vorhandene Straßenhöhe bezogen auf NN
- ① Bezugspunkt Richtungssektor

Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2018.



rungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Nachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Bezirksamt Altona beantragt. Das Erlöschen eines Entschädigungs-

anspruchs richtet sich nach § 18 Absatz 3 des Baugesetzbuchs.

2. Unbeachtlich ist eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Hamburg, den 24. Januar 2019.

Das Bezirksamt Altona

Verordnung über den Bebauungsplan Billwerder 29/Allermöhe 29/Neuallermöhe 1 Vom 30. Januar 2019

Auf Grund von § 10 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 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 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 (BNatSchG) 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 vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Billwerder 29/Allermöhe 29/Neuallermöhe 1 für den Geltungsbereich zwischen den Bahndämmen östlich des Mittleren Landwegs, am Luxweg sowie nordöstlich des Rungedamms (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 610, 611, 615) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 1473 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4497 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4858, Südostgrenze des Flurstücks 5462, über die Flurstücke 1529, 3692, Nordost-

grenze des Flurstücks 3692, über das Flurstück 3692 der Gemarkung Billwerder, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7145, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 7143, über die Flurstücke 7143, 7424, 7202, 5664, 5000, 7679 (Südlicher Bahngraben), Flurstücke 7678, 381 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 5345 (Rungedamm), über das Flurstück 7317, Westgrenze des Flurstücks 7317, über das Flurstück 7317, Nordgrenzen der Flurstücke 2715, 2716 und 2958, über die Flurstücke 381, 7678 (Mittlerer Landweg) der Gemarkung Allermöhe, über die Flurstücke 2315, 4831, 2329, Westgrenze des Flurstücks 1951 (Luxweg), über das Flurstück 2329, Nordostgrenzen der Flurstücke 2329, 4825, 4824, 4823, 4822, über das Flurstück 2245 der Gemarkung Billwerder.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er 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 Satz 1 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind Wohnnutzungen zulässig, wenn die Lärmschutzwand auf den Bahnflächen vollständig hergestellt worden ist. Ausnahmsweise können innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete einzelne Wohnnutzungen vor Fertigstellung dieser Lärmschutzwand zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an allen Fassadenseiten der jeweiligen Wohnung ein Lärmpegel von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags sowie für die wohnungsbezogenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone und Terrassen) ein Lärmpegel von 65 dB(A) tags unterschritten wird. Nummer 19 ist zu beachten.
2. Im Gewerbegebiet sind Betriebe unzulässig, die Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773), aufweisen und deren angemessene Sicherheitsabstände im Sinne des § 3 Absatz 5c BImSchG benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Absatz 5d BImSchG erreichen.
3. In dem Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig; ausnahmsweise können Verkaufsstätten für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen je Betrieb nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche beträgt und 150 m² nicht überschreitet. Maßgeblich für nicht zentrenrelevante Sortimente sind die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (Herausgeber Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Auslegestelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung). Ausnahmen für Wohnungen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
4. Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m², Schank- und Speisewirtschaften, Arztpraxen, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebswohnungen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu entnehmen.
5. Innerhalb der Umgrenzung der derzeit zu Bahnzwecken gewidmeten Fläche, die derzeit als Eisenbahnbetriebsanlage dem Fachplanungsrecht unterliegt, gelten nach Freistellung der Flächen gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237, 2238), die festgesetzten Folgenutzungen Sondergebiet „Nahversorgung“, Sondergebiet „Kultur“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche und Parkplatz“.
6. Im Sondergebiet „Kultur“ sind Einrichtungen für kulturelle, kirchliche, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie in untergeordnetem Umfang Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“ und „WA3“ sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
8. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“, „WA3“ und „WA4“ sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker und Zugangstreppen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen mit ihren Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
9. In den allgemeinen Wohngebieten „WA5“ und „WA6“ beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke von Einzelhäusern 500 m² und von Doppelhaushälften 250 m².
10. In den allgemeinen Wohngebieten „WA5“, „WA6“ und „WA7“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
11. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung „GF1“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, jeweils einen nicht allgemein zugänglichen Geh- und Fahrweg zur Bewirtschaftung der angrenzenden Entwässerungsgräben herzustellen und zu unterhalten.

12. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, jeweils einen allgemein zugänglichen Gehweg herzustellen und zu unterhalten.
13. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
14. Im Gewerbegebiet und in den mit „WA1“, „WA2“ und „WA3“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad zulässig.
15. Im Gewerbegebiet sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten sowie Zäune, Mauern und Hecken von mehr als 80 cm Höhe über dem Gehweg nicht zulässig.
16. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen unzulässig mit Ausnahme von Werbeanlagen für Betriebe, deren Stätte der Leistung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets liegt. Werbeanlagen dürfen die Höhen der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.
17. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen tags (6 Uhr bis 22 Uhr) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, Auslegestelle: Technische Universität Hamburg Universitätsbibliothek/Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg, Fachbibliothek TWI) nicht überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
TF1	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
TF2	60 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²
TF3	60 dB(A)/m ²	43 dB(A)/m ²

Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum in dB(A), Emissionshöhe 1 m

Für die innerhalb des vom gekennzeichneten Bezugspunkt ausgehenden Richtungssektors liegenden Immissionsorte (Richtungssektor West 200° bis 310°) erhöhen sich die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} im Gewerbegebiet um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ für TF1 tags/nachts	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ für TF2 tags/nachts	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ für TF3 tags/nachts
West (Bezugspunkt 574.615,89; 5.927.896,51; 200°/310°)	5/5 dB(A)/m ²	5/8 dB(A)/m ²	5/7 dB(A)/m ²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor West $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus},i}$ zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

18. Von der festgesetzten Lage und Schutzwandhöhe der Lärmschutzwand auf den Bahnflächen können Abweichungen zugelassen werden, wenn lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass der Schutzzweck des aktiven Lärmschutzes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
19. In den allgemeinen Wohngebieten sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den verkehrslärmabgewand-

ten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den verkehrslärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Für die Räume an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so ist 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

20. Innerhalb des Sondergebiets „Nahversorgung“ sind Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
21. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sind Dauerkleingärten zulässig, wenn die Lärmschutzwand auf den Bahnanlagen hergestellt worden ist.
22. Innerhalb der mit „(E)“ bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.
23. Im Gewerbegebiet, in den Sondergebieten sowie in den mit „WA4“, „WA5“, „WA6“ und „WA7“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser über offene Gräben abzuleiten.
24. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
25. In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
26. Die in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als heckenartiger Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
27. Im Gewerbegebiet sind 10 v.H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 100 m² zu bepflanzender Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf ebenerdigen PKW-Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
28. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und mindestens 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen.
29. In den Baugebieten sind die Flachdächer der obersten Geschosse und die Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad von Gebäuden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind auf bis zu 30 v.H. dieser Dachflächen Flächen für nicht aufgeständerte technische Anlagen und zur Belichtung sowie die für deren Wartung notwendigen Flächen.
30. Die mit „M1“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Fließgewässer mit Verlandungszonen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
31. Die mit „M2“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Sumpfwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
32. Die mit „M3“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach Maßgabe von Nummern 33 und 34 als Trockenlebensräume zu entwickeln und dauerhaft offen zu erhalten.
33. Für den Verlust von halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte mit Anteilen von sonstigem Trockenrasen, geschützt nach § 30 BNatSchG und für die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützte Reptilienart Zauneidechse werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets und der Erweiterung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Mittlerer Landweg 5 380 m² der mit „M3“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche zugeordnet.
34. Für die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützte Reptilienart Zauneidechse werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen der Fläche für oberirdische Bahnanlagen 5 620 m² der mit „M3“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie 1 080 m² des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 2315 der Gemarkung Billwerder als Ausgleichsfläche zugeordnet.
35. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Gehölze und das Schutzgut Boden werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen des Sondergebiets „Nahversorgung“ 2 820 m², der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche und Parkplatz“ 620 m² sowie der Erweiterung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Mittlerer Landweg 2 460 m² des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 7781 der Gemarkung Bergedorf zugeordnet.
36. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen des mit „WA5“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets 1 760 m², des mit „WA7“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets 1 030 m², dem Wendepark der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Luxweg 1 120 m², der Erweiterung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Mittlerer Landweg 930 m² sowie der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 1 615 m² der mit „M3“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

37. In den Baugebieten sind Außenleuchten nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig.
38. Die Lärmschutzwand ist auf 40 v.H. je 5 m Länge mit Öffnungen von 5 cm bis 10 cm Höhe – gemessen ab Bodenoberkante – auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten sind.
39. In den Sondergebieten sind in den Bäumen oder an den Gebäuden mindestens vier Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
40. In den mit „WA5“, „WA6“ und „WA7“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind an den Gebäuden je Flurstück mindestens zwei Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
41. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.
42. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
43. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. Januar 2019.

Das Bezirksamt Bergedorf



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bebauungsplan Billwerder 29 / Allermöhe 29 / Neuallermöhe 1

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren dar.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die öffentlich-rechtliche Unterkunft östlich des Mittleren Landwegs zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt und in das Umfeld eingebunden werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

- Mensch

Um die bestehenden nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet zu verringern, wurde eine Lärmschutzwand auf den Flächen der Bahn festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete wurden weitere Lärmschutzfestsetzungen zur Anordnung von Räumen beziehungsweise zu baulichem Schallschutz getroffen.

Festsetzungen zum Lärmschutz wurden auch für einen Teil der Kleingartenanlage getroffen, da am Mittleren Landweg eine Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrslärm besteht.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die vorhandenen und planungsrechtlich zu sichernden Wohnnutzungen zu gewährleisten, erfolgte eine Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet am Rungedamm. Zudem wurde die Zulässigkeit von Störfallbetrieben ausgeschlossen.

In den von Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb beeinflussten Bereichen des Plangebiets wurde durch bauliche oder technische Maßnahmen an den Gebäuden, zum Beispiel an Wänden, Decken oder Fundamenten, sichergestellt, dass keine erheblichen Belästigungen für die Wohnnutzungen auftreten.

- Luft

Anpflanzgebote und Begrünung von Dächern sowie die Festsetzung der Kleingartenanlagen als private Grünfläche tragen zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der lufthygienischen Situation und zur Staubbinderung in den Wohngebieten und im Gewerbegebiet bei beziehungsweise zur Reduzierung oder Begrenzung von eventuellen negativen Auswirkungen.

Die nachteiligen Auswirkungen der künstlichen Beleuchtung in den Baugebieten werden durch eine Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchten gemindert.

- Klima

Zur Minderung der starken Aufheizung von versiegelten Nebenflächen wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Grundstücksflächen und festgesetzten Grünflächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Rasengittersteine) herzustellen.

Für einzelne Teilgebiete wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

„Gleisdreieck“ / Wohngebiete „WA1“, „WA2“, „WA3“, „WA4“ und „WA7“ sowie Dauerkleingärten

Zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktionen erfolgt die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie von Gründächern auf Flach- oder flach geneigten Dächern.

Flächen am Luxweg / Wohngebiete „WA5“ und „WA6“

Die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch Versiegelung und Gehölzverlust werden durch ein Mindestmaß an Baumpflanzungen ausgeglichen. Darüber hinaus bewirkt am Luxweg die vorgesehene offene Oberflächenentwässerung ein günstiges Kleinklima.

Flächen westlich des Mittleren Landwegs mit Kulturheim, Nahversorgung und Quartiersplatz

Die Erhaltungsgebote für Bäume und einen flächenhaften Gehölzbestand tragen wesentlich zu einem günstigen Bioklima bei.

Flächen am Rungedamm / Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet werden negative Folgen für das Kleinklima durch die Festsetzung einer Dachbegrünung vermindert.

- Wasser

Es wurden für alle Baugebiete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung vorgesehen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Grundstücksflächen und festgesetzten Grünflächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Rasengittersteine) herzustellen. Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist geregelt, dass bauliche und technische Maßnahmen, wie beispielsweise Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, unzulässig sind.

Entlang der Entwässerungsgräben werden Gewässerrandstreifen zur Pflege und zur Unterhaltung in einer Breite von mindestens 5 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Bereich der Kleingartenanlage östlich des Mittleren Landwegs wird auf die Anlage eines Schau- und Arbeitsweges am Nördlichen Bahngraben verzichtet, um Eingriffe in das geschützte Biotop zu vermeiden.

Als Teilausgleich für die Bodenversiegelung wurde in den Baugebieten eine Dachbegrünung festgesetzt. Die geplante Dachbegrünung trägt durch Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verdunstung und Verminderung des Oberflächenwasserabflusses einen Teil zur Regenwasserbewirtschaftung und Entlastung der Siele bei.

Für einzelne Teilgebiete gelten ergänzend folgende Maßnahmen:

Flächen am Luxweg / Wohngebiete „WA5“ und „WA6“

Die Maßnahmen zur offenen Niederschlagsrückhaltung für die Wohngebiete „WA5“ und „WA6“ am Luxweg tragen wesentlich zur Verringerung von Auswirkungen bei und werden durch die Vorgabe, das von privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser über offene Gräben abzuleiten, festgesetzt.

Flächen westlich des Mittleren Landwegs mit Kulturheim, Nahversorgung und Quartiersplatz

Die erforderlichen Flächen für die Neuanlagen von Retentionsgräben werden im Bebauungsplan durch einen Ausschluss von Nebenanlagen freigehalten.

Flächen am Rungedamm / Gewerbegebiet

Das von privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist über offene Gräben abzuleiten.

- Boden

Mit Grund und Boden wurde sparsam und schonend umgegangen, indem Bodenversiegelungen in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes auf das notwendige Maß begrenzt wurden. Für alle Baugebiete wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Gehwege auf den privaten Grundstücksflächen und den vegetationsfähigem Aufbau von Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Grundstücksflächen und festgesetzten Grünflächen vorgesehen.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bodenversiegelung wurde eine Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet festgesetzt.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauausführung die Bestimmungen für einen vorsorgenden Oberbodenschutz zu berücksichtigen. Bei der Verwertung von Aushubmaterial sind die Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504 3505) und entsprechender technischer Regeln zu erfüllen.

Ein Bodengaspotenzial besteht für den gesamten Geltungsbereich. Zur Beachtung der Gas-sicherungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass im Plangebiet bauliche Maßnahmen vorzusehen sind, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

Für die einzelnen Teilgebiete wurden darüber hinaus folgende Maßnahmen vorgesehen:

„Gleisdreieck“ / Wohngebiete „WA1“, „WA2“, „WA3“, „WA4“ und „WA7“ sowie Dauerkleingärten

Die Festsetzungen der Wohngebiete „WA1“ bis „WA3“ wurden entsprechend der bestehenden Baukörper und Erschließungsflächen einschließlich der Begrünungsanteile und des Dachgrüns bestandsorientiert vorgenommen.

Eine bestandsorientierte Festsetzung erfolgte auch für das allgemeine Wohngebiet „WA4“. Dies gilt auch für die Festsetzung der Kleingartenflächen als private Grünfläche.

Für das Wohngebiet „WA7“ mit einer baulichen Entwicklung wurden Baugrenzen sowie Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Bodenversiegelung als Verringerungsmaßnahme festgesetzt. Ein Teilausgleich der Bodenversiegelung wurde durch die Dachbegrünung erreicht. Das verbleibende Defizit wurde ausgeglichen, indem auf dem westlichen und östlichen ehemaligen Bahndamm Trockenrasenflächen (teilweise außerhalb des Plangebiets) neu entwickelt werden.

Flächen am Luxweg / Wohngebiete „WA5“ und „WA6“

Für das Teilgebiet mit einer baulichen Entwicklung wurden Baugrenzen sowie Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Bodenversiegelung festgesetzt.

Ein Teilausgleich der Bodenversiegelung wurde durch die Dachbegrünung erreicht. Das verbleibende Defizit wurde ausgeglichen, indem auf dem westlichen und östlichen ehemaligen Bahndamm Trockenrasenflächen (teilweise außerhalb des Plangebiets) neu entwickelt werden.

Die altlastverdächtige Fläche wurde in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Flächen westlich des Mittleren Landwegs mit Kulturheim, Nahversorgung, Quartiersplatz und öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

Die Bodenversiegelung wurde durch die Festsetzung von Grundflächen für die beiden Sondergebiete geregelt, wobei das Sondergebiet „Kultur“ bestandsgemäß und das Sondergebiet „Nahversorgung“ als anteilige Neuversiegelung zu bewerten ist. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche in einer Größe von ca. 2.130 m² und einer anteiligen Vegetationsfläche zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen mit ca. 485 m² übernimmt insgesamt ökologische Bodenfunktionen und bewirkt somit auch einen Teilausgleich. Ein Teilausgleich der Bodenversiegelung wurde durch die Dachbegrünung erreicht. Das verbleibende Defizit wurde auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Die altlastverdächtige Fläche 7430-006/00, Mittlerer Landweg, wurde in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Für die öffentliche Grünfläche, die als Kinderspielplatz hergerichtet werden soll wird ein Bodenaustausch des obersten Meters mit unbelastetem Bodenmaterial erforderlich.

Flächen am Rungedamm / Gewerbegebiet

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen wurden in Bezug auf eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen begrenzt. Ein gewisser Erhalt ökologischer Bodenfunktionen wurde in den festgesetzten Flächenanteilen zur Begrünung des Gewerbegebietes gesichert.

- Tiere und Pflanzen

Für Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete wurden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die der Wiederherstellung und Neuschaffung von Biotop- und Vegetationsstrukturen mit Funktionen für den Artenschutz dienen. Zu den Festsetzungen zählen Baumpflanzungen für Grundstücksanteile, die Verwendung standortgerechter Laubgehölze und Mindestqualitäten für Neupflanzungen. Damit werden neue Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen geschaffen.

Zur Verbesserung des Naturhaushaltes wurde in den allgemeinen Wohngebieten eine Mindestbegrünung durch Baumpflanzungen festgesetzt.

Zur Entwicklung von Ersatz- und Teillebensräumen für Insekten und Vogelarten wurde im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Eine Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Störeffekten der Beleuchtung auf die Fauna ist die festgesetzte Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung.

Im Weiteren werden die jeweils auf die einzelnen Teilgebiete bezogenen Maßnahmen dargestellt:

„Gleisdreieck“ / Wohngebiete „WA1“, „WA2“, „WA3“, „WA4“ und „WA7“ sowie Dauerkleingärten

Die ökologische Funktion des Grabenabschnittes zwischen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und dem Wohngebiet „WA1“ wurde durch den festgesetzten Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen im Uferrandbereich gesichert. Damit wird der Randgraben als Ausbreitungs- und Verbindungskorridor insbesondere für Amphibien und Reptilien zwischen den Bahndämmen im Norden und Süden und als wesentlicher Bestandteil des Grabennetzes erhalten.

Für das Wohngebiet „WA7“ wird ein Teilausgleich der Biotopverluste durch die Baumpflanzungen und die Dachbegrünung erreicht. Das verbleibende Defizit wurde ausgeglichen, indem auf dem ehemaligen Bahndamm Trockenrasenflächen (teilweise außerhalb des Plangebiets) neu entwickelt werden.

Mit der Festsetzung der Kleingartenflächen als private Grünflächen erfolgte eine Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, die eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme darstellt. Die Lebensraumbedingungen für Artengemeinschaften werden darüber hinaus durch das festgesetzte Anpflanzgebot für einen heckenartigen Gehölzstreifen am Westrand der Kleingartenfläche mit einer Größe von 300 m² verbessert.

Das naturnahe Gehölz feuchter bis nasser Standorte (Sumpfwald) innerhalb der südlichen Kleingartenanlage wurde als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zum dauerhaften Erhalt und zur Sicherung der Biotop- und Artenschutzfunktion wird der Sumpfwald als Maßnahmenfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung von Teilflächen des Bahnverbindungsgrabens und der Uferrandbereiche als Maßnahmenfläche im Bebauungsplan sichert die getroffenen Ausgleichsregelungen und ist eine wesentliche Maßnahme zur Aufrechterhaltung der ökologischen Verbundfunktionen.

Die durch die Verbreiterung des Mittleren Landwegs entstehenden Gehölzverluste werden auf einer planexternen Ausgleichsfläche ersetzt.

Flächen am Luxweg / Wohngebiete „WA5“ und „WA6“

Ein landschaftsbildprägender Einzelbaum im Südosten des „WA5“, Flurstück 4820 der Gemarkung Billwerder, wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Es handelt sich um eine Weide mit 40 cm Stamm- und 13 m Kronendurchmesser.

Mit dem geplanten Entwässerungskonzept wird das Entwässerungssystem der offenen Gräben erhalten und weiterentwickelt, so dass landschaftstypische Elemente mit ökologischen Lebensraumfunktionen gesichert werden. Die offene Oberflächenentwässerung ist auch positiv für die Amphibienfauna.

Zur Stabilisierung der Lebensraumbedingungen für die vorkommenden Gebäude- und Höhlenbrüter auch bei einer zulässigen höheren baulichen Dichte wurde eine Festsetzung zur Installation von Nistkästen getroffen. Damit werden Ersatznistmöglichkeiten für die betroffenen Arten Haus- und Feldsperling, Star, Gartenrotschwanz sowie Grauschnäpper geschaffen.

Flächen westlich des Mittleren Landwegs mit Kulturheim, Nahversorgung und Quartiersplatz

Die Erhaltungsgebote für drei prägende Altbäume sind eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme, die auch das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Darüber hinaus wurde im Südwesten der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ein flächenhaftes Erhaltungsgebot für ein Gehölz festgesetzt. Eine Ersatzpflanzverpflichtung für abgängige Bäume stellt auch langfristig den durchgrünenden Charakter sicher.

Für den im Zusammenhang mit einer Querschnittsverbreiterung des Mittleren Landweges betroffenen Star, der hier mit zwei Revieren vertreten ist, werden Ersatzquartiere geschaffen: In den Sondergebieten „Kultur“ und „Nahversorgung“ sind in den Bäumen oder an den Außenfassaden der Gebäude mindestens vier Nistkästen für Höhlenbrüter in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die durch das Sondergebiet „Nahversorgung“ verursachten Gehölzverluste werden auf einer planexternen Ausgleichsfläche ersetzt.

Flächen am Rungedamm / Gewerbegebiet

Stellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen zu begrünen, für die eine Mindestgröße von 12 m² für vegetationsbedeckte Baumscheiben festgesetzt wird.

Zum Erhalt der Lebensraumfunktionen im räumlichen Zusammenhang wurde für die Zauneidechse eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme zum Verlust von Zauneidechsenlebensräumen auf dem ehemaligen Bahndamm umgesetzt werden soll. Es handelt sich um Teilflächen auf den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Abschnitten des ehemaligen Bahndamms. Die Maßnahmen dienen der Neuschaffung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Gleichzeitig wird mit den Maßnahmen ein Ersatz für Eingriffe in Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Boden erreicht.

Ehemaliger Bahndamm

Für diesen Bahndamm wurde das Naturschutzgebiet „Allermöher Wiesen“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die südlichen und nördlichen Böschungen mit den begleitenden Bahngräben wurden als Maßnahmenfläche festgesetzt und sichern den Erhalt und die Entwicklung der offenen Trockenlebensräume für eine Vielzahl gefährdeter und seltener Tier- und Pflanzenarten. Planungsrechtlich betrachtet stellt der Entfall der gemäß geltendem Planrecht zulässigen Straßenverkehrsfläche eine Verbesserung für das Schutzgut dar.

Bahndamm mit S-Bahn und Fernbahn

Im Vorfeld der Planung sind Alternativen für die baubedingte Herstellung der Lärmschutzwand mit dem Ergebnis geprüft worden, dass ein bahnseitiges Bauen unter Erhalt der Gehölzstrukturen möglich ist.

Zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und zur Sicherung des Habitatverbundes auf dem Bahndamm sowie in Anbindung an den ehemaligen Bahndamm wird die Lärmschutzwand technisch so hergestellt, dass die Passierbarkeit für die Arten Haselmaus und Zauneidechse langfristig gesichert und zusätzliche Zerschneidungseffekte wirksam vermieden werden. Mit Hilfe von 5 bis 10 cm hohen Spalten über dem Boden, die jeweils auf mindestens 40 % eines Baufeldes vorgesehen werden, wird eine Durchlässigkeit der Lärmschutzwand hergestellt, die auch für weitere Kleintiere eine wirksame Maßnahme zur Vermeidung zusätzlicher Zerschneidungseffekte ist. Insgesamt werden somit die Lebensraumfunktionen und die zentralen Verbundfunktionen des Bahndamms als Ausbreitungskorridor für die artenschutzrechtlich relevanten Zielarten und auch für weitere vorkommende Arten aus den Gruppen der Amphibien und Reptilien aufrechterhalten.

Als Vermeidungsmaßnahme wurde auch eine wärme- und lichtdurchlässige Lärmschutzwand geprüft. Da diese aus Lärmschutzgründen nicht realisierbar ist und eine lichtundurchlässige hochabsorbierende Wand hergestellt wird, bedingt dies ein Ausgleichserfordernis für die Zauneidechse. Die erforderliche Größenordnung des Ersatzlebensraumes ist über die Verschattungsfläche mit einer Fläche von 6.700 m² ermittelt worden.

Es werden insgesamt Ersatzlebensräume für die Zauneidechse auf dem ehemaligen Bahndamm innerhalb und außerhalb des Plangebiets in einer Größenordnung von 12.080 m² geschaffen, so dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im ökologischen Zusammenhang für diese Art weiterhin erfüllt sind.

- Landschafts- und Stadtbild

Die Darstellung der Maßnahmen erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Wirksamkeit auf das Schutzgut Landschaft / Stadtbild jeweils für die einzelnen Teilgebiete.

„Gleisdreieck“ / Wohngebiete „WA1“, „WA2“, „WA3“, „WA4“ und „WA7“ sowie Dauerkleingärten

Zur Vermeidung einer höheren und damit für das Landschaftsbild unverträglichen Bebauung wurde eine Festsetzung getroffen, dass oberhalb der zulässigen Vollgeschosse weitere Geschosse ausgeschlossen werden.

Die im „Gleisdreieck“ bestehende Bebauungsstruktur aus Zeilen und offenen Baublöcken mit begrünten Innenhöfen und Freiflächen wird durch die Baukörperfestsetzungen gesichert.

Im Wohngebiet „WA4“ wurde die zum Mittleren Landweg ausgerichtete Baugrenze auf Höhe Haus-Nr. 85 zurückgenommen, so dass eine größere begrünte Vorgartenzone entwickelt werden kann.

Für die allgemeinen Wohngebiete wurde eine Mindestbegrünung festgesetzt, die zur Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes und zur Durchgrünung beiträgt.

Die Festsetzung der Kleingartenflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten trägt zur Vermeidung und Verringerung von weiteren Eingriffen in das Landschaftsbild bei.

Flächen am Luxweg / Wohngebiete „WA5“ und „WA6“

Für die Neuentwicklung baulicher Nutzungen am Luxweg wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die einen ausreichenden Durchgrünungsanteil auch bei baulicher Verdichtung ermöglicht. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße für eine Bebauung mit Einzelhäusern von 500 m² und für Doppelhaushälften von 250 m² wird eine gebietstypische Bebauung mit Gartengrundstücken gefördert.

Die Baugrenze am Luxweg wurde mit einem Abstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass begrünte Vorgartenzonen als charakteristische Landschaftselemente im Straßenraum erhalten bleiben. Darüber hinaus wurde eine Staffelung der Geschossigkeit festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bebauungsstruktur führt. Am Luxweg und am Mittleren Landweg wurden zwei Geschosse vorgesehen, für die Bebauung der zweiten Reihe am Luxweg ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Das Entwässerungskonzept mit offenen Gräben trägt mit dem Erhalt und der Entwicklung der landschaftstypischen Elemente ergänzend zu einer durchgrünten Bebauungsstruktur bei.

Im Weiteren wurde für die allgemeinen Wohngebiete eine Mindestbegrünung festgesetzt, die der Entwicklung einer Mindestqualität für die Wohngebiete dient.

Flächen westlich des Mittleren Landwegs mit Kulturheim, Nahversorgung und Quartiersplatz

Die drei festgesetzten Einzelbäume und das Erhaltungsgebot für einen Baum- und Gehölzbestand bewirken, dass landschaftsbildprägende Elemente im Zusammenhang mit der Festsetzung des Sondergebietes erhalten und gesichert werden.

Flächen am Rungedamm / Gewerbegebiet

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 20 m über der Straßenverkehrsfläche schließt an die Höhenentwicklung außerhalb des Plangebiets an, trägt zu einer Höhengliederung des gesamten Gewerbegebietes Allermöhe bei und ist eine wesentliche Minderungsmaßnahme in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in dem Gewerbegebiet ansässig sind.

Um eine einheitliche Vorgartenzone im Gewerbegebiet zu erreichen, wurde ein Ausschluss von Nebenanlagen, Zäunen, Mauern und Hecken von mehr als 80 cm Höhe über dem Gehweg festgesetzt.

Die Baugrenzen im Übergang zum südlichen Bahngraben halten einen Abstand von 7,5 m zur Böschungsoberkante ein, so dass die optische Wirkung des Bahndamms mit dem begleitenden Graben aufrechterhalten wird.

Mit einer Festsetzung zur Mindestbegrünung in den Gewerbegebieten sowie einer Begrünung von Stellplatzanlagen durch Bäume wird ein gewisser Grünflächenanteil gesichert, der zur landschaftlichen Einbindung beiträgt.

Ehemaliger Bahndamm

Mit dem Naturschutzgebiet, der Festsetzung von Maßnahmenflächen und der Festsetzung der Wegeverbindung auf dem Bahndamm als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind sowohl die bedeutenden Qualitäten des ehemaligen Bahndamms für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben als auch für die Erholungsnutzung gesichert.

Bahndamm mit S-Bahn und Fernbahn

Mit dem bahnseitigen Bau der Lärmschutzwand werden die landschaftsbildwirksamen Gehölze erhalten. Weitergehende Maßnahmen ergeben sich nicht.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es waren keine Maßnahmen erforderlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere wie folgt berücksichtigt:

- Erweiterung des Querschnitts der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Mittlerer Landweg auf 29 m;
- Ergänzung eines Leitungsrechts für die Gashochdruckleitung im WA1;
- Ergänzung der Zuordnung für den Erschütterungsschutz;
- Erhöhung der Emissionskontingente nachts im Gewerbegebiet und Ergänzung richtungsbezogener Zusatzkontingente;
- Bezug der Grundrissklausel auf die Lärmart Verkehrslärm ergänzt;
- Festsetzung zu Öffnungen in der Lärmschutzwand eingefügt;
- Festsetzung zur Anbringung von Nistkästen in den Sondergebieten und WA5-7 ergänzt;
- Baugrenzen am Luxweg in Einzelheiten geändert;

Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene anderweitige Planungsmöglichkeiten gegeneinander und untereinander abgewogen.

Zur Verbesserung des Lärmschutzes für die Wohnnutzungen und die Kleingartenanlagen an den Bahngleisen wurden verschiedene Möglichkeiten einer Lärmschutzwand auf den Bahnflächen lärmtechnisch bewertet. Neben verschiedenen Abständen zu den Gleisen wurden verschiedene Längen und Höhen der Lärmschutzwand (3 m; 4 und 5 m) untersucht. Die Lärmschutzwand wurde für den Bebauungsplan so optimiert, dass der Eingriff in die Böschungsvegetation bei Errichtung und im Betrieb so gering wie möglich ist und so optimiert, dass für die allgemeinen Wohngebiete tags und nachts sowie die Kleingartenanlage tags die Lärmpegel unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen.

Die Lärmschutzwand besteht aus einem rund 240 m langen Abschnitt mit 5 m Höhe über der Gleisanlage und einem rund 430 m langen Abschnitt mit rund 4 m Höhe über der Gleisanlage. Mit dieser Lärmschutzwand wird zum Beispiel eine Pegelminderung von bis zu 13 dB(A) nachts erreicht. Nur diese Lärmschutzwand gewährleistet, dass die Grenzen der Gesundheitsgefährdung in den allgemeinen Wohngebieten vollständig unterschritten werden und somit nicht im sogenannten gesundheitsgefährdenden Bereich geplant werden muss, was aufwändige Grundrissänderungen zur Folge hätte, die wegen der bereits realisierten Wohnungen teilweise auch nicht umsetzbar wären (z.B. zwingende lärmabgewandte Ausrichtung von Wohnungen). Ohne die Lärmschutzwand werden an vier Fassaden-seiten im Baugebiet Werte von mehr als 65 dB(A) erreicht, was einen passiven Lärmschutz an den Gebäuden für die Außenwohnbereiche zur Folge hätte. Gemeinschaftliche Außenbereiche wären außerdem hierdurch nicht geschützt. Mit dem aktiven Lärmschutz wird im Ergebnis einer der Lage des Wohngebiets entsprechenden hohen Freiraumqualität für die Bewohner angemessen Rechnung getragen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zauneidechsen-Lebensräume am aktiven Bahndamm wurde geprüft, ob als Vermeidungsmaßnahme eine wärme- und lichtdurchlässige Lärmschutzwand zur Ausführung kommen kann. Da eine solche schallharte Ausführung im Vergleich zu einer schallabsorbierenden Ausführung nachteilige Schallreflexionen außerhalb des Plangebiets verursacht hätte, musste eine lichtundurchlässige Variante gewählt werden. Zudem wurden Möglichkeiten geprüft, die Lärmschutzwand ganz oder teilweise mit bodennahen Durchlässen zu gestalten. In der Abwägung zwischen den Belangen des Lärmschutzes und der größtmöglichen Durchlässigkeit für die Tiere wurde eine Variante gewählt, die mit abschnittsweisen Durchlässen eine wirksame Maßnahme zur Vermeidung zusätzlicher Zerschneidungseffekte darstellt.

Für die Flächen westlich des Mittleren Landwegs wurden verschiedene Entwürfe zur Neuorganisation der Parkflächen sowie zur Unterbringung des Lebensmittelmarktes geprüft. Ein Entwurf sah vor, südlich des Kulturheims den Quartiersplatz unterzubringen, der südwestlich von dem Lebensmittelmarkt begrenzt werden sollte. Südwestlich des Lebensmittelmarkts sollten der Parkplatz für das Kulturheim und der Lebensmittelmarkt liegen. Dies hätte dazu geführt, dass der Parkplatz in die Nähe zum Wohngebiet am Luxweg rückt. Darüber hinaus hätten sich für Nutzer des Kulturheims längere Laufwege ergeben. Die Planungen wurden verworfen und der Parkplatz in die direkte Nachbarschaft zum Quartiersplatz verlegt, so dass die Flächen bei Bedarf zusammengefasst werden können und also flexibler nutzbar werden.

Für den Lebensmittelmarkt wurden alternative Standorte geprüft. Als Alternative wurde die Unterbringung auf den Gewerbeflächen am Rungedamm untersucht. Diese wurde aufgrund der großen Distanz zu dem Wohnquartier verworfen. Geprüft wurde auch eine Ansiedlung im Bereich Mittlerer Landweg Hausnummern 83/85. Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt, da die Fläche teilweise nicht zur Verfügung steht und weil die Ansiedlung auf der westlichen Seite des Mittleren Landwegs zu einem Ensemble aus Kulturheim, Spielplatz und Parkplatz führt, die einen Ortsmittelpunkt besser erlebbar macht.

Für den Lebensmittelmarkt und das Kulturheim wurden verschiedene Festsetzungen geprüft. Eine Festsetzung als Gewerbe- oder Kerngebiet wurde nicht weiter verfolgt, da es rechtlich nicht möglich gewesen wäre, die zulässigen Nutzungen soweit einzuschränken, dass das Ziel (Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts) hätte erreicht werden können.

Am Luxweg wurde geprüft, ob anstelle der eingeschossigen Gebäude Geschosswohnungen zulässig werden sollen. Hiervon wurde Abstand genommen, da eine Beibehaltung des Gebietscharakters und des Segments „Gartenbezogenes Wohnen“ angestrebt wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden im Bereich Mittlerer Landweg / Luxweg verschiedene Bebauungsmöglichkeiten für einzelne Eigentümer unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans geprüft, was zu einer geringfügigen Anpassung von Baugrenzen geführt hat. Für das Gebäude Mittlerer Landweg 104 wurde geprüft, ob die vorhandene Grundstückszufahrt aus Richtung Süden planungsrechtlich gesichert werden sollte. Hiervon wurde Abstand genommen, weil die Verbreiterung des Mittleren Landwegs ohnehin eine Neuordnung der Erschließungssituation erforderlich macht und eine Verlegung der Zufahrt mit den Zielen des Naturschutzgebiets nicht vereinbar ist.

Für die Entwässerung der Flächen westlich des Mittleren Landwegs wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Betrachtet wurden offene Entwässerungsgräben, Regenrückhaltebecken und Rigolen. Im Ergebnis wurden die bestehenden offenen Entwässerungsgräben bevorzugt.

Bei der Straßenplanung wurden verschiedene Querschnitte für den Mittleren Landweg und den Luxweg geprüft. Es wurden unterschiedliche Möglichkeiten untersucht, wie die Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer bei Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in Einklang gebracht werden können. Am Luxweg wurde auf eine Verbreiterung der Verkehrsfläche über das bestehende Flurstück hinaus zur Realisierung eines separaten Gehwegs verzichtet, da aufgrund der Länge der Straße und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens eine Mischverkehrsfläche ausreichend ist. Am Mittleren Landweg wurden die Möglichkeiten geprüft, inwieweit unter Berücksichtigung der vorhandenen Entwässerungsgräben regelkonforme Flächen für Gehwege und Radfahrer bereitgestellt werden können. Zur Sicherstellung einer langfristig funktionsfähigen Straße und eines ausreichenden Schutzes der Fußgänger und Radfahrer wurde die planungsrechtliche Vorbereitung einer Verbreiterung des Straßenquerschnitts entschieden, womit eine Verlagerung der Entwässerungsgräben erforderlich wird. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Verkleinerung der Kleingartenfläche soll verträglich für die Pächter erfolgen, z.B. nach Beendigung von Pachtverhältnissen. Die Verbreiterung ermöglicht auch die Neupflanzung von Straßenbäumen.

Für die Nutzung einer planungsrechtlich bisher zulässigen, aber nicht benötigten Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 7317 der Gemarkung Allermöhe wurde geprüft, ob die Wache einer Freiwilligen Feuerwehr angesiedelt werden soll. Letztlich soll die Wache außerhalb des Plangebiets vorgesehen werden.

Geprüft wurde, ob die Straßenverkehrsfläche des Rungedamms zu Gunsten des Gewerbegebiets verschmälert werden kann. Im Ergebnis wurde hiervon abgesehen, um eine zukunftsichere und flexibel gestaltbare Straßenverkehrsfläche zu bewahren.

Untersucht wurde weiterhin, ob ein Fuß- und Radweg aus dem Wohnquartier Am Gleisdreieck zum Fuß- und Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm geführt werden soll. Diese Planung wurde nicht weiterverfolgt, da der Weg einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen würde und die sehr hohen Baukosten – insbesondere bedingt durch eine verhältnismäßig lange Brücke – nicht im Verhältnis zur eingesparten Wegestrecke stehen würden.

Die Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die öffentlich-rechtliche Unterbringung nicht als Wohngebiet festgesetzt werden könnte mit der Folge, dass sie nicht für Wohnnutzungen umgewandelt werden dürfte. Die gewünschte Durchmischung der Bewohnerschaft, die auch in dem „Bürgervertrag“ vom 12. Juli 2016 zum Ausdruck kommt, könnte nicht umgesetzt werden. Die vorhandenen Gebäude und Infrastruktureinrichtungen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung könnten keinen Beitrag zum Wohnungsbedarf in Hamburg leisten. Stattdessen müssten an anderer Stelle entsprechende Wohnungen gebaut werden.

An den Gleisen würde eine Lärmschutzwand nicht gebaut werden, so dass höhere Lärmwerte, die sich zum Teil im Bereich der Gesundheitsgefährdung befinden und zum Beispiel die Kleingärten betreffen, bestehen bleiben würden.

Wege am Mittleren Landweg für Fußgänger und Radfahrer könnten mangels planungsrechtlicher Grundlage nicht verbreitert werden.

Am Luxweg gäbe es nur eingeschränkt Möglichkeiten für eine Nachverdichtung, und die Gewerbeflächen am Rungedamm könnten nicht ausgeweitet werden.

Hamburg, den 27.12.2018