

**Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf  
Rahlstedt 125**

**(ehemaliger Randelhof)**

Vom 05.05.2009

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Landes- und Landschaftsplanung  
Alter Steinweg 4 · 20469 Hamburg  
Postanschrift: Postfach 11 21 39, 20421 Hamburg

 Nr. 24614

**Inhaltsverzeichnis**

1.	GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF .....	3
2.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Baumschutz .....	4
3.2.3	Denkmalschutz .....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	5
3.3.1	Arbeitskreis Zentren .....	5
3.3.2	Städtebauliche Planung / Hochbauentwurf .....	5
3.3.3	Bodenaltlasten und Kampfmittel .....	5
3.3.4	Schalltechnische Untersuchung .....	5
3.4	Allgemeine Angaben zur Lage und zum Bestand .....	5
4.	UMWELTBERICHT .....	6
5.	PLANINHALT .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.4	Straßenverkehrsfläche .....	8
5.5	Erhaltungsbereich / Einzelanlage .....	8
5.6	Grünordnung .....	9
5.7	Schallschutz .....	9
5.7.1	Gewerbelärm .....	11
5.7.2	Verkehrslärm .....	12
5.7.3	Gesamtlärm .....	13
5.7.4	Festsetzungen .....	13
5.8	Wasserwirtschaft .....	14
5.9	Ver- und Entsorgung .....	14
6.	BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	14
7.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	15
8.	AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE, HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN .....	15
9.	FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN .....	15

## 1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan naturschutzrechtliche und Wasserrechtliche Festsetzungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Durchführung des Vorhabens wird über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgesichert. Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB regelt die Verordnung, dass in dem festgesetzten Baugebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 44/07 vom 17.12.2007 (Amtl. Anz. S. 3253) eingeleitet. Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen nach Bekanntmachung vom 28.12.2007 (Amtl. Anz. S. 3253) mit einer öffentlichen Plandiskussion am 09.01.2008 unterrichtet und konnte im Rahmen einer Ausstellung der Pläne vom 09.01.2008 bis 23.01.2008 schriftliche Stellungnahmen abgeben. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 06.06.2008 (Amtl. Anz. S. 1126) in der Zeit vom 16.06.2008 bis 16.07.2008 stattgefunden.

## 2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Meiendorfer Straße 89 im Stadtteil Meiendorf den Erhalt des historischen Bauernhauses, den ehemaligen Randelhof, und die Errichtung eines Nahversorgers auf dem angrenzenden Grundstück Meiendorfer Straße Nr. 85.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des historischen Bauernhauses für das Ortsbild, welches zusammen mit der nördlich gelegenen ehemaligen Hofstelle noch in Grundzügen den tradierten Siedlungscharakter widerspiegelt, ist der Erhalt des Gebäudes städtebaulich erforderlich.

Das ortsbildprägende Gebäude an der Meiendorfer Straße soll saniert werden. Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist dort auch weiterhin Einzelhandel im Erdgeschoss vorgesehen. Im Obergeschoss ist eine Büronutzung beabsichtigt. Zufahrten von der Meiendorfer Straße aus liegen nördlich und südlich des Gebäudes, die Stellplätze sind überwiegend im westlichen Teil des Grundstückes vorgesehen.

Zur Errichtung des Nahversorgers ist vorgesehen, das leerstehende Wohngebäude, Wildgansstraße 4, zu entfernen, wobei im straßennahen Bereich der Wildgansstraße eine neue Baumöglichkeit entsteht.

Um das Plangebiet städtebaulich zu arrondieren wurde auch das Grundstück der bestehenden Tankstelle an der Meiendorfer Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung ergeben sich dadurch nicht.

### **3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Meiendorfer Straße ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ gekennzeichnet.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

(für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363))

###### Landschaftsprogramm

Das Plangebiet selbst ist dem Milieu „Etagenwohnen“ zugeordnet. Hinsichtlich milieuübergreifender Funktionen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen, dass die Meiendorfer Straße als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ eingestuft ist, dies bezieht sich allerdings auch auf ihren gesamten weiteren Verlauf nach Süden.

Großräumiger betrachtet schließt sich östlich, hinter der dort gelegenen Bebauung, mit der Niederung der Wandse eine „Landschaftsachse“ an, die bereits als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

###### Arten- und Biotopschutz

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist dem Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) zugeordnet, der südöstliche Teil der „offene Wohnbebauung und dörfliche Lebensräume“ und hier als Spezifizierung der „offenen Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a).

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

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

Für das Plangebiet galt der Bebauungsplan Rahlstedt 84, vom 23. Juni 1986 (HmbGVBl. 1986 S. 149), der für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend Gewerbegebiet, im Bereich der Wildgansstraße auch Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auswies.

##### **3.2.2 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

##### **3.2.3 Denkmalschutz**

Außerhalb des Plangebietes liegt ein förmlich festgelegter Denkmalschutzbereich (Denkmalschutzliste Nr. 869), der den Bauernhof und das Wohnhaus Saseler Straße 7 und 9, Wildgansstraße Nr. 12 sowie Teile der Garten- und Hofflächen einschließlich Hopfpflasterung (ehemaliger Schierhorn Hof) unter Schutz stellt.

Bei dem Gebäude Meiendorfer Straße 89 handelt es sich um ein erkanntes Denkmal (Einzelanlage).

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Arbeitskreis Zentren**

Entsprechend den Ergebnissen des Arbeitskreis Zentren liegt nördlich des Plangebietes das Zentrum Meiendorfer Straße (Kategorie D-Zentrum), dessen Bereich nach Südwesten, auf die Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erweitert wurde. Die Südgrenze dieser Erweiterung stellt die Wildgansstraße dar.

#### **3.3.2 Städtebauliche Planung / Hochbauentwurf**

Im Laufe des Jahres 2007 wurde die städtebauliche Planung (Lageplan / Funktionsplan) und parallel Hochbauentwürfe für das Gebäude des Nahversorgers erarbeitet.

#### **3.3.3 Bodenaltlasten und Kampfmittel**

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Nach heutigem Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Bombenblindgänger vorhanden sind. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären.

#### **3.3.4 Schalltechnische Untersuchung**

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand: 12.12.2007, Druckdatum der Untersuchung: 31.01.2008) erarbeitet, deren Ergebnisse in die Vorhabenplanung und den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen sind.

### **3.4 Allgemeine Angaben zur Lage und zum Bestand**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Meiendorfer Straße (Bundesstraße 75), nördlich der Wildgansstraße und wird wie folgt begrenzt: Nordwestgrenze des Flurstücks 4198, über das Flurstück 5010, Nordostgrenzen der Flurstücke 5010 und 4428 – Meiendorfer Straße – Wildgansstraße der Gemarkung Meiendorf (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526).

Die städtebauliche Situation ist in entscheidendem Maße gekennzeichnet durch die Lage unmittelbar an der Meiendorfer Straße (Bundesstraße 75), die eine gute verkehrliche Erschließungsvoraussetzung darstellt.

Das Plangebiet selbst zeigte zum Zeitpunkt der vorgezogenen Vorwegenehmigungsreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine sehr heterogene Nutzung, die sich wie folgt darstellte:

- Wohngrundstück mit einem ungenutzten Wohngebäude im Südwesten. Die Zufahrt erfolgt von der Meiendorfer Straße aus, entlang der Grenze zur Wildgansstraße besteht eine Eingrünung aus Ziersträuchern. Der Garten selbst ist geprägt durch Rasenbereiche, aber auch Zierbeete und nach Norden sowie Osten durch zahlreiche Nadelbäume, überwiegend Fichten.
- Tankstelle im Kreuzungsbereich Meiendorfer Straße / Wildgansstraße. Das Grundstück ist gekennzeichnet durch eine nutzungsbedingte hochgradige Versiegelung und ein zweigeschossiges Gebäude, welches im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Dieses Grundstück wurde zur städtebaulichen Arrondierung des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rahlstedt 125 mit einbezogen.
- Gewerbegrundstück an der Meiendorfer Straße. Hier handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude (Bauernhaus des ehemaligen Ran-

delhofes) in zweigeschossiger Klinkerbauweise, welches auf Grund seiner ortsbildprägenden Wirkung auch zukünftig erhalten bleiben soll. Derzeit befindet sich im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung, das Obergeschoss ist ungenutzt. Die umgebenden Freiflächen sind nördlich des Gebäudes mit einem Le-sesteinpflaster versiegelt, östlich mit Verbundpflastersteinen. An der westlichen Grenze zieht sich eine durchgewachsene Hecke aus Ahorn und Holunder. Im Norden stehen vier alte Linden, die als Kopfbäume geschnitten wurden und im Bereich der Köpfe zum Teil tiefe Faulschäden aufweisen.

- Der westliche Teil des Plangebietes wird von einer Gartenfläche eingenommen, die neben mehreren Obstbäumen, Rasen- und Gehölzflächen auch Nebenanlagen zur Kleintierhaltung aufweist.

Auf dem ungenutzten Wohngrundstück im Südwesten und auf dem Gewerbegrundstück Meiendorfer Straße / Wildgansstraße (ehemaliger Randelhof) wurden Ziersträucher, Nadelbäume und die Hecke vor Beginn der Vegetationsperiode 2008 zurückgeschnitten bzw. gefällt soweit sie im Bereich der beabsichtigten Bauvorhaben liegen.

Das Plangebiet ist sowohl von wohnbaulicher als auch gewerblicher Nutzung umgeben. Dementsprechend heterogen sind auch die Bau- und Freiflächenstrukturen.

#### 4. UMWELTBERICHT

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Erfordernis eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Bei dem geplanten Nahversorger handelt es sich um kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt.

Ein Umweltbericht wurde daher nicht erstellt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aber sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ausreichend berücksichtigt werden.

#### 5. PLANINHALT

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf dem Planungsziel einerseits das ortsbildprägende Bestandsgebäude (ehemaliger Randelhof) zu sanieren und durch ein attraktives Nutzungskonzept langfristig zu erhalten und andererseits die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 789 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, wurde ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, eine breite Nutzungspalette, die von Wohnen- über Handels- bis zu Dienstleistungsnutzungen reicht, zuzulassen. Die Tankstelle mit ihrer Wohnnutzung ist im bestehenden Bebauungsplan Rahlstedt 84 bereits als Mischgebiet festgesetzt, so dass sich hier keine Auswirkungen auf die Bodennutzung ergeben.

Mischgebiete sind durch einen ungefähr gleich großen Nutzungsanteil von „Wohnen“ und „das Wohnen nicht störende Gewerbe“ gekennzeichnet. Ein entsprechender Nutzungsanteil von Wohnen und mischgebietstypischem Gewerbe wird bei dem kleinflächigen Plangebiet unter Einbeziehung der umgebenden Nutzung sichergestellt. Die städtebauliche Zielsetzung, einen lokal orientierten, attraktiven und damit

nachhaltigen „Nutzungsmix“ in diesem Bereich zu ermöglichen, kann daher durch die Festsetzung des vorgesehenen Mischgebietes umgesetzt werden. Dies ist städtebaulich verträglich und unter Einbeziehung des städtebaulichen Kontextes sinnvoll.

Da die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche als allgemeines Wohngebiet (westlicher und nordwestlicher Anschluss) sowie Gewerbegebiet (nordwestlicher und nördlicher Anschluss) festgesetzt sind, bestehen durch die geplante Festsetzung eines Mischgebietes städtebaulich übliche Nutzungsabstufungen. Konfliktsituationen sind daher nicht ersichtlich.

Aufgrund der städtebaulichen Situation, die im Wesentlichen durch die historisch überkommene Hofsituation geprägt ist, werden die in Mischgebieten laut § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten durch folgende Festsetzung ausgeschlossen:

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung).

Dies begründet sich einerseits durch die erfahrungsgemäß damit einhergehenden höheren Verkehrsaufkommen sowie die eher in Abend- und Nachtstunden liegenden Geschäftsöffnungszeiten und den damit verbundenen höheren Störungsgrad für die Umgebung. Weiterhin sind derartige Einrichtungen üblicherweise mit einer intensiveren Lichtwerbung verbunden, die vor dem Hintergrund der erhaltenswerten Bestandssituation an dieser Stelle nicht gewünscht wird. Da im Stadtgebiet ausreichende Flächen für derartige Nutzungen zur Verfügung stehen, ist dieser Ausschluss städtebaulich vertretbar, zumal die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets gewahrt bleibt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Geschossigkeit an dem Gebäudebestand und den bestehenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Rahlstedt 84, weshalb zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) für Mischgebiete maximal vorgesehenen Maß, d. h. GRZ 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt, um der geplanten Nutzung Rechnung zu tragen.

## **5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. dass Gebäude mit bis zu 50 m Länge - unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes - zulässig sind. Im Zusammenspiel mit den überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptgebäude zu errichten sind, und die überwiegend durch Baugrenzen formuliert werden, wird somit einerseits die Möglichkeit zur Erbauung des geplanten Nahversorgers gegeben. Andererseits werden in den weiteren Bereichen die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass sie entweder „nur“ dem Bestand Rechnung tragen, oder eine ihm entsprechende Bebauung ermöglichen. Für das Gebäude Meiendorfer Straße 89 wird allerdings die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien begrenzt. Im Gegensatz zu Baugrenzen, welche lediglich den Bereich vorgeben, innerhalb derer die Hauptgebäude zu errichten sind, sind bei festgesetzten Baulinien die Gebäudekanten zwingend auf dieser zu errichten. Sie werden so festgesetzt, wie das zu erhaltende Gebäude und der neu geplante Anbau es erfordern. Damit soll langfristig der Blockinnenbereich der historischen Gesamtanlage

weitgehend von Bebauung freigehalten werden sowie die historischen Ansichten und Kubaturen erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche für den Nahversorger ist darauf hinzuweisen, dass die Lage so gewählt wurde, dass gegenüber der westlich gelegenen Wohnbebauung diese eine abschirmende Funktion übernimmt. Negative nachbarschaftliche Auswirkungen – bezogen auf das geltende Planungsrecht – gehen damit nicht einher.

#### 5.4 **Straßenverkehrsfläche**

Begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die verkehrliche Erschließung geprüft und ein bedarfsgerechtes Konzept entwickelt. Dieses sieht zwei Überfahrten beiderseits des Bestandsgebäudes Meiendorfer Straße 89 mit Zu- und Ausfahrtsbeschränkungen vor. Vor der südlichen Überfahrt ist ein Linksabbiegefahrstreifen in der Meiendorfer Straße vorgesehen, der eine entsprechende Aufweitung der Straße zu Lasten des Baugrundstückes erfordert.

Für die Grundinstandsetzung der Meiendorfer Straße ist die Planung aufgenommen worden. Der neue Linksabbiegefahrstreifen ist dabei zu berücksichtigen und kann – mindestens längerfristig – auch zu besseren Abbiegemöglichkeiten in die Wildgansstraße und Querungshilfen für Fußgänger mit oder ohne Lichtsignalregelung weiter entwickelt werden. Auf jeden Fall sollen die Nebenflächen für Fußgänger, Radfahrer sowie Park- und Baumstreifen ausgebaut werden. Daraus ergibt sich eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um bis zu 3,2 m zwischen Wildgansstraße und der südöstlichen Gebäudeecke Haus 89. Diese Verbreiterung geht um bis zu etwa 1 m über die entsprechenden Ausweisungen des Bebauungsplans Rahlstedt 84 hinaus.

#### 5.5 **Erhaltungsbereich / Einzelanlage**

Aufgrund der westlich des Plangebietes gelegenen Denkmale des ehemaligen Schierhornhofes, des im Plangebiet stehenden ortsbildprägenden denkmalwerten Gebäudes Meiendorfer Straße 89 und dem Planungsziel, den denkmalgeschützten Schierhornhof auch von der Meiendorfer Straße aus erlebbar zu machen, wurde ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 BauGB festgelegt und folgendes geregelt:

„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird“ (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung).

So wird nicht nur ein wichtiger Identifikationspunkt, das Gebäude Nr. 89, erhalten, sondern die Grundzüge des tradierten Siedlungscharakters gesichert. Diese weisen neben den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auch Freiflächen auf.

Das mit DE gekennzeichnete Gebäude auf dem Flurstück 4428 ist gem. § 7a des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) ein erkanntes Denkmal.



Gemäß § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## 5.6 Grünordnung

Für das Plangebiet wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m zu pflanzen, die unmittelbar nach der Pflanzung die Funktion als gliederndes Freiraumelement übernimmt (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).
- Bei der Anlage von Stellplätzen ist ein 1 m breiter, dauerhaft zu begrünender, Pflanzstreifen anzulegen, in dem drei kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen sind, wenn diese Stellplätze als innenliegender, umfahrbarer Block, konzipiert sind (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).
- Innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich zu den in § 2 Nummer 3 der Verordnung genannten Bepflanzungen 10 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).

Mit diesen Regelungen soll eine Einbindung des Plangebietes in die umgebenden Strukturen erfolgen, ohne jedoch, z. B. durch die Einplanung von größeren Baumpflanzungen, zu einer Konterkarierung der denkmalpflegerischen Zielsetzung, welche u. a. die Freihaltung der Sichtbeziehung zwischen Meiendorfer Straße und Schierhornhof beinhaltet, zu führen.

Um auch zukünftig zu gewährleisten, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswassers dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt wird, sind Stellplätze entsprechend nachfolgender Regelung auszuführen: „Ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).

Damit wird auch die Vorgabe des Landschaftsprogrammes „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ für den Bereich an der Meiendorfer Straße inhaltlich umgesetzt.

## 5.7 Schallschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind in zweierlei Hinsicht betroffen. So kommt es durch die Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes zu Gunsten eines Mischgebietes zu einer Verringerung der zulässigen Schallimmissionen (vgl. DIN 18005). Weiterhin werden in Zukunft auch nur noch solche Gewerbebetriebe in dem Plangebiet zulässig sein, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Bei dem Begriff „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ handelt es sich um eine durch die Rechtsprechung abgedeckte Klassifizierung eines Gewerbebetriebes entsprechend der Baunutzungsverordnung. Ungeachtet dessen wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, bei der folgende Aspekte im Sinne von möglichen Auswirkungen betrachtet wurden:

- Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt die Beurteilung der Lärmbelastung anhand der Orientierungswerte des Hamburger Leitfadens – Lärm in der Bauleitplanung von 2004 sowie der Ergänzung „Instrumentenkasten“ von 2006. Dabei wird zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden. Für die Beurteilung des Verkehrslärms sind zudem als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) heranzuziehen. Gewerbliche Anlagen sind aufgrund von Genehmigungsansprüchen nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm) zu beurteilen. In Betrachtung befindet sich die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung in folgenden Bereichen:

- Wohnbebauung Wildgansstraße 6 nordwestlich des Plangebiets: Dieser Bereich ist gemäß Bebauungsplan Rahlstedt 84 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zum Plangebiet hin orientierte Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung dieser Bestandssituation wurde der Hochbauentwurf so gestaltet, dass Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden. So wird die Ladezone an der nordwestlichen Gebäudefront ins Lager verbracht und nach Nordwesten bis zur Vorderkante des Gebäudes geschlossen. Zudem erfolgt eine Überdachung der Ladezone bis zu einem Abstand von ca. 21 m zur Gebäuderückfront, um eine möglichst optimale Schallabschirmung zu erzielen.
- Wohnbebauung südwestlich der Wildgansstraße: Für diesen Bereich liegt ein Baustufenplan mit einer Einstufung W1o bzw. im staßennahen Bereich zur Meiendorfer Straße W2o vor. Hinsichtlich des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches ist aufgrund der tatsächlichen vorhandenen Wohnnutzung von einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.
- Wohnbebauung östlich der Meiendorfer Straße: Auf der Ostseite der Meiendorfer Straße ist vorrangig Wohnnutzung vorhanden. Dieser Bereich ist gemäß Baustufenplan ebenfalls mit einer Einstufung W2o festgesetzt. Die vorhandene gewachsene örtliche Situation lässt jedoch die Einstufung einer Gemengelage gemäß Abschnitt 6.6 der TA Lärm zu, die für aneinandergrenzende Gebietskategorien (Tankstelle Meiendorfer Straße 81, Restaurant Mykonos Meiendorfer Straße 72, Kindertagesstätte Meiendorfer Straße 74) die Erhöhung der Immissionsrichtwert auf geeignete Zwischenwerte bis hin zu den Mischgebietswerten zulässt.
- Vorhandene Bebauung nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets: Dieser Bereich ist gemäß Bebauungsplan Rahlstedt 84 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gebiet wird auch zum Wohnen genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zudem der Schutz der geplanten Büro- und Wohnnutzung vor Verkehrslärm sowie vor Emissionen aus fremder gewerblicher Nutzung zu beurteilen.

Hierzu sind folgende Bereiche als maßgebend zu berücksichtigen:

- Zum Schutz vor Verkehrslärm:
  - Büro- und ggf. Wohnnutzung im Altgebäude Meiendorfer Straße 89;
  - Büro- und ggf. Wohnnutzung im Tankstellengebäude Meiendorfer Straße 81;

- Zum Schutz vor Gewerbelärm vom Verbrauchermarkt:  
Wohnnutzung im Tankstellengebäude Meiendorfer Straße 81;  
Wohnnutzung nordwestlich des Tankstellengebäudes an der Wildgansstraße;
- Zum Schutz vor Gewerbelärm von der Tankstelle:  
Büronutzung im Altgebäude Meiendorfer Straße 89;  
Wohnnutzung nordwestlich des Tankstellengebäudes an der Wildgansstraße.

### 5.7.1

#### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Planfall wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

- Relevante Vorbelastungen aus Gewerbelärm durch Betriebe außerhalb des Plangeltungsbereiches sind im vorliegenden Fall an den maßgebenden Immissionsorten nicht gegeben. Eine Untersuchung der Vorbelastung ist daher nicht erforderlich.
- Für den Betrieb des geplanten **Nahversorgers** ergeben sich an der nächstgelegenen Wohnbebauung mit Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA), Wildgansstraße 6, Beurteilungspegel von bis zu 54,3 dB(A) / 34,8 dB(A) tags / nachts, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) / 40 dB(A) tags / nachts eingehalten werden.

An der Bebauung mit Wohnnutzung im Gewerbegebiet nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel um mehr als 10 dB(A) unterhalb der Richtwerte von 65 dB(A) / 50 dB(A) tags / nachts, so dass hier sogar die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts eingehalten werden.

An der vor Gewerbelärm vom Nahversorger zu schützenden Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Pegel von bis zu 47,3 dB(A) / 43,2 dB(A) tags / nachts prognostiziert, so dass auch hier die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

In der Nacht werden nur die haustechnische Anlagen des Nahversorgers betrieben. Lkw-Anlieferungen in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nicht zulässig.

- Aus dem Betrieb der vorhandenen **Tankstelle** ergeben sich an den betrachteten maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel tags von bis zu 56,2 dB(A), so dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte fast überall sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Nur an dem Gebäude der Kindertagesstätte (Meiendorfer Straße 74) wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete rechnerisch um bis zu 1,2 dB(A) überschritten; der aufgrund der vorhandenen gewachsenen Gemengelage (gemäß Abschnitt 6.7 der TA Lärm) als verträglich einzustufende Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird jedoch sicher eingehalten. Zudem ist hier eine Verschlechterung der derzeitigen Lärmsituation durch die Ansiedlung des Nahversorgers nicht gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gewerbebetriebe in Gemengelagen bei Um-, An- oder Neubauten den „Stand der Lärminderungstechnik“ einhalten müssen.

Nachts wird die Tankstelle nicht betrieben.

- Auch bei der Betrachtung der **Gesamtbeurteilungspegel aus gewerblicher Nutzung** werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte fast durchgehend eingehalten.

Nur an dem Gebäude der Kindertagesstätte (Meiendorfer Straße 74) werden rechnerisch Beurteilungspegel von bis zu 56,5 dB(A) prognostiziert. Dies ist jedoch ausschließlich auf den schon vorhandenen Betrieb der Tankstelle zurückzuführen. Für den Nahversorger wird hier ein Teilbeurteilungspegel von 43,3 dB(A) prognostiziert, der damit mehr als 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete von 55 dB(A) liegt. Somit befindet sich dieser Immissionsort gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Nahversorgers.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen von / zum Nahversorger werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers im Plangebiet mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Bebauung verträglich ist.

Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der geplanten Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

## 5.7.2

### Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung auf Grundlage einer Verkehrszählung vom 04.07.2006 ermittelt. Dabei wurden als maßgebliche Quellen die Meiendorfer Straße (B75), die Saseler Straße und der Dessauweg einbezogen.

Aufgrund bisheriger Verkehrsentwicklung in diesem Bereich ist nicht mit wesentlichen Änderungen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aufgrund allgemeiner Prognoseerwartungen, ist in den nächsten Jahren eher eine Stagnation des allgemeinen Verkehrsaufkommens in Hamburg zu erwarten. Daher ist keine Zunahme des allgemeinen Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen. Die Zunahmen durch den Betrieb des Nahversorgers wurden mit 1.750 Kfz pro Tag und einem Lkw-Anteil von ca. 0,5 % berücksichtigt.

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

- Außerhalb des Plangeltungsbereiches werden an den Immissionsorten im Nahbereich der Meiendorfer Straße sowohl die jeweils geltenden Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte tags und nachts teilweise erheblich überschritten werden. Auch die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) / 60 dB(A) tags / nachts werden überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in den betroffenen Bereichen aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Die Zunahmen der Belastungen aus Straßenverkehrslärm durch den Nahversorger liegen mit 0,1 dB(A) deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind daher bei unverändertem Straßenraum nicht beurteilungsrelevant.

Da jedoch auch die Sanierungsgrenzwerte teilweise überschritten werden, ist für den Fall, dass im Zusammenhang mit einer erforderlichen Linksabbiegespur Baumaßnahmen an der Straße stattfinden und sich die Straßenachsen dabei in Richtung der vorhandenen Bebauung (Meiendorfer Straße 74 bis 84) verschieben, für die Straßenbaumaßnahme zwingend eine Prüfung von Ansprüchen auf Lärmschutz nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erforderlich.

Für den Fall, dass sich die Straßenachsen von der Meiendorfer Straße 74 bis 84 entfernen, ist nur der Schutzanspruch an dem Altgebäude (Meiendorfer Straße 89) sicher zu stellen.

- Innerhalb des Plangebiets ist eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen. Zusammenfassend sind im Bereich der vorhandenen Bebauung Beurteilungspegel von bis zu etwa 72 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts und an der geplanten Wohnbebauung etwa 53 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden im straßennahen Bereich überall überschritten. An der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sowie an dem für Büronutzung vorgesehenen Altgebäude (Meiendorfer Straße 89) finden sich jeweils mindestens eine qualitative Gebäudeseite, an denen der Orientierungswert des Hamburger Leitfadens für Misch- und Kerngebiete von 54 dB(A) nachts eingehalten wird.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in den betroffenen Bereichen aus Belegenheitsgründen nicht möglich. Ersatzweise werden zum Schutz der Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### 5.7.3 Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass je nach Lage der Immissionsorte der Straßenverkehrslärm oder der Gewerbelärm pegelbestimmend ist.

Beurteilungsrelevante Zunahmen durch die vorliegende Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. In den Bereichen, wo der Straßenverkehrslärm dominiert, sind keine maßgebenden Zunahmen zu erwarten. Dort, wo der Gewerbelärm pegelbestimmend ist, sind teilweise deutliche Zunahmen gegenüber der vorhandenen Nutzung zu verzeichnen. Da die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Prognose-Planfall jedoch eingehalten werden, sind die Zunahmen nicht beurteilungsrelevant.

### 5.7.4 Festsetzungen

Aufgrund der vorstehenden Ergebnisse ist es erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen bezogen auf die von der Meiendorfer Straße ausgehenden Emissionen zu treffen. Diese sehen wie folgt aus:

- a) Die Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Baukörperanordnung oder durch geeignete Maßnahmen der Grundrissgestaltung an den von der Meiendorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern die Anordnung der Wohnräume oder in besonderen Ausnahmefällen aller Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 6a der Verordnung).
- b) Sofern Wohnräume an Gebäudeseiten gelegt werden, wo der ermittelte Fassadenpegel 70 dB(A) tags überschreitet, sind zwingend bauliche Maßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass ein Fassadenpegel von kleiner 70 dB(A) tags vor den Wohnräumen gewährleistet wird (vgl. § 2 Nummer 6b der Verordnung).
- c) Bebaute Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind durch Anordnung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Maß-

nahmen so zu gestalten, dass ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) im bebauten Außenwohnbereich gewährleistet wird (vgl. § 2 Nummer 6c der Verordnung).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) in der geltenden Fassung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Bebauungsplanverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Bestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen stellt im Rahmen der Lärmschutzvorsorge hier die einzige Möglichkeit dar, die dort wohnenden und beschäftigten Menschen vor Lärm zu schützen. Eine Beseitigung oder Verlagerung der Lärmquelle, also des Straßenverkehrs, ist nicht möglich. Die Anordnung von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden scheidet aus Platz- und Stadtgestaltungsgründen (Ziel: Herausarbeitung der Sichtbeziehung zum Schierhornhof und zum Gebäude Meiendorfer Straße 89) aus.

#### 5.8 **Wasserwirtschaft**

Mit der Reduzierung des planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrades kommt es auch für die Wasserwirtschaft zu positiven Auswirkungen, da größere Flächenanteile der Grundstücke für die Versickerung und als Folge für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Gegenüber dem Bestand werden größere Flächenanteile versiegelt. Um auch zukünftig zu gewährleisten, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt wird, sind Stellplätze entsprechend nachfolgender Regelung auszuführen: „Ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).

Sollte dennoch eine Ableitung erforderlich werden, bedarf es hier einer Rückhaltung und gedrosselten Ableitung aus dem Plangebiet.

#### 5.9 **Ver- und Entsorgung**

Diese erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse, deren Dimensionierung ausreichend ist, um auch das geplante Vorhaben zu ver- und entsorgen. In der Wildgansstraße und in der Meiendorfer Straße befinden sich Gasleitungen, die bei der Planung zu beachten sind.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird begleitend zum Bauantrag eine entsprechende Fachplanung erarbeitet, die neben einer Versickerung auch eine ggf. erforderliche Rückhaltung und Regenwassernutzung betrachtet. Damit wird den rechtlichen Anforderungen Rechnung getragen.

### 6. **BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Entsprechend den Regelungen des § 13a Abs 2 Nr. 4 BauGB sind für das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter nach § 1a BauGB gegeben.

Sonstige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch die gegenüber dem Bestand höheren Versiegelung von Grund und Boden sowie durch den Verlust an vier prägenden Einzelbäumen (Kopflinden). Diese Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzungen zur Anpflanzung im Geltungsbereich in Form von 10 Großbäumen, 3 kleinkronigen Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche (einschließlich eines unversiegelten Pflanzbeetes) und der Anlage einer Hecke nördlich der Stellplatzfläche des Nahversorgers kompensiert. Weiterhin trägt die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Versiegelung der Stellplatzflächen dazu bei, dass Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen gemindert werden.

Aufgrund der im straßenabseitigen Bereich anzutreffenden Gärten ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen. Aufgrund des mit einer gärtnerischen Nutzung einhergehenden Störungspotenzials ist allerdings von einer sehr geringen Qualität des Lebensraumes auszugehen. Als potentielle Brutvögel kommen nur sehr störungsrobuste Arten wie Ringeltaube, Haustaube und Elster, aber auch gartenbewohnende Arten wie Amseln bzw. Drosseln, Meisen und Spatzen in Frage.

Für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse kommen als geeigneten Habitatstrukturen lediglich die Kopflinden in Frage, in denen allerdings keine entsprechenden Lebensräume festgestellt wurden.

Grundsätzlich möglich wäre ein Vorkommen von Hausfledermäusen in dem Gebäude Meiendorfer Straße 89, ein Nachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Aufgrund der intensiven Randstörungen erscheint auch eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse unwahrscheinlich.

Für Vögel und Fledermäuse sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, artenschutzrechtliche Belange sind damit nicht betroffen. Ebenso wenig werden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete i. S. d § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB tangiert.

## **7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffend die Sanierung des Gebäudes Meiendorfer Straße 89, die Errichtung des Nahversorgers, die Erschließung und die Anlage der Stellplatzflächen (einschließlich Begrünungsmaßnahmen) erfolgt durch einen Durchführungsvertrag auf der Grundlage von § 12 BauGB. Danach hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung durchzuführen.

## **8. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE, HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN**

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wird der Bebauungsplan Rahlstedt 84 aufgehoben.

## **9. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN**

Das Plangebiet hat eine Größe von 7.299 m<sup>2</sup>. Die Finanzierung der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche und der in diesem Rahmen vorgenommenen Grundsanierung der Meiendorfer Straße wird zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Han-

sestadt Hamburg gemäß dem Erschließungsvertrag geregelt werden. Darüber hinaus entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten bei der Verwirklichung des Planes.

---