

Begründung
zum
Bebauungsplan Schnelsen 86

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Anlass der Planung	3
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm.....	4
3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	5
3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 Altlastenverdächtige Fläche	5
3.2.3 Kampfmittelverdacht	5
3.2.4 Schutzgebiete	5
3.2.5 Baumschutz	6
3.2.6 Landeswaldgesetz	6
3.2.7 Planfeststellungsverfahren Ausbau der S21	6
3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4 Angaben zum Bestand	6
3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets.....	6
3.4.2 Gebäude- und Nutzungsbestand.....	6
3.4.3 Grün- und Freiraumstrukturen, Arten.....	7
3.4.4 Infrastruktur	7
3.4.5 Umfeld	7
3.4.6 Einzelhandelskonzept Bezirk Eimsbüttel	8
4. Umweltbericht.....	8
4.1 Vorbemerkungen.....	8
4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden	8
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	8
4.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante).....	9
4.1.4 Standort und Untersuchungsraum.....	9
4.1.5 Fachgutachten	9
4.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	10
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	10
4.2.1 Schutzgüter Klima und Luft	10
4.2.2 Schutzgüter Wasser und Boden.....	11
4.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	12
4.2.4 Schutzgüter Landschaft / Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
4.2.5 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	16
4.3 Überwachung (Monitoring)	19
4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes	19
5. Planinhalt und Abwägung	19
5.1. Baugebiete nach BauNVO	20
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	20
5.1.2 Urbanes Gebiet.....	22
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	25

5.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	25
5.2.2	Grundflächenzahl	28
5.2.3	Geschossigkeiten als Mindest- und Höchstmaß	30
5.2.4	Geschossfläche.....	31
5.2.5	Unterbringung des ruhenden Verkehrs.....	31
5.2.6	Bauweise	32
5.3	Verkehrsflächen	32
5.3.1	Straßenverkehrsflächen	32
5.3.2	Öffentliche Parkstände	34
5.3.4	Gerecht / Fahrrecht / Leitungsrecht	35
5.4	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	36
5.4.1	Immissionsschutz – Lärm und Erschütterungen	36
5.5	Oberflächenentwässerung	37
5.6	Private Grünfläche.....	38
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	38
5.7.1	Baumschutz und Erhaltungsgebote.....	38
5.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	38
5.7.3	Maßnahmen zum Artenschutz.....	41
5.8	Abwägungsergebnis	42
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	42
5.10	Kennzeichnungen	43
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	43
7.	Aufhebung bestehender Bebauungspläne/ Hinweis auf Fachplanungen.....	43
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	43
8.1	Flächenangaben	43
8.2	Kostenangaben.....	43

1. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbau geschaffen werden. Ziel ist es, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Dafür ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, da die planerische Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden kann. Die Nutzungen im Plangebiet sollen durch die Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ergänzt und erweitert werden. Zudem sollen vorhandene Wohnbauflächen und Arbeitsstättennutzungen in den Blockrandbereichen an der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee durch geeignete Festsetzungen Entwicklungsoptionen erhalten.

Ziel der Planungen ist es insbesondere, den bisher unbebauten und mit Gehölzen bestandenen Blockinnenbereich einer Wohnnutzung zugänglich zu machen. Aufgrund der Nachbarschaft zum Krankenhaus sind im Südwesten des Plangebiets zudem in einem Wohngebiet verträgliche Kliniknutzungen geplant wie zum Beispiel betreutes Wohnen, seniorenrechtliche Wohnungen, Mitarbeiterwohnen sowie evtl. ein Gesundheitszentrum.

Insgesamt wird derzeit die Errichtung von ca. 250 bis 280 Wohnungen in drei- bis viergeschossigen Gebäuden angestrebt. Weitere ca. 150 Wohnungen können langfristig im Blockrand entstehen. Die Planung trägt damit zur Umsetzung der Zielsetzungen von Senat und Bürgerschaft bei, die den Wohnungsbau aktivieren und stärken möchten, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. So ist es Ziel des Senats und der Bezirke, die Genehmigung von jährlich 10.000 neuen Wohnungen, davon 30% im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche. Entlang der Holsteiner Chaussee, der Pinneberger Straße und der Süntelstraße befindet sich aufgelockerte Bebauung mit heterogener Eigentümerstruktur. Anlässlich der Planung des Innenbereiches des Quartiers, in dem sich die Flurstücke im Eigentum eines Investors befinden, wurde im Jahr 2016 ein Funktionskonzept erarbeitet, dessen Auftragsinhalt auch die städtebauliche Ordnung der straßenbegleitenden Bebauung an der Holsteiner Chaussee, der Pinneberger Straße und der Süntelstraße umfasst.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll einerseits den planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts setzen, andererseits auch die straßenbegleitenden baulichen Strukturen überwiegend absichern und Nachverdichtungsoptionen eröffnen.

Die Wohnbauentwicklung und auch die Nachverdichtung im Bestand sind sinnvoll, weil neben der guten verkehrlichen Erschließung durch die Nähe zur AKN-Station Schnelsen eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

Da die Realisierung der Planung auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Schnelsen 86 notwendig und städtebaulich geboten. Es handelt es sich jedoch nicht um ein einheitliches Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB, sodass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Dennoch sollen mit den Grundeigentümern der zentralen Flächen flankierend zum Bebauungsplan städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, in denen verbindliche Regelungen zur Umsetzung der Vorhaben, zur Gestaltung, zu Nutzungen und zur Kostenübernahme getroffen werden.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutz-, und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 02/15 vom 1. April 2015 (Amtl. Anz. S. 885) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Mai 2015 und 5. Dezember 2017 (Amtl. Anz. 2015 S. 902, 2018 S. 73) stattgefunden.

Das Planverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass Änderungen ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden konnten. Eine eingeschränkte Beteiligung des von der Änderung Betroffenen gemäß § 4a Absatz 3 BauGB hat stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 den südlichen Teil des Plangebiets „Wohnbauflächen“ und für den nördlichen Teil in der Pinneberger Straße „gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Pinneberger Straße und Holsteiner Chaussee sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, sowie die AKN-Trasse als „Schnellbahnen/Fernbahnen“ hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im nördlichen Teil des Plangebiets an der Pinneberger Straße das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Südlich davon wird das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Südöstlich schließt sich das Milieu „Etagenwohnen“ daran an. Eine grüne Wegeverbindung verläuft entlang der AKN-Trasse. Pinneberger Straße und Holsteiner Chaussee sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, die AKN-Trasse ist als „Oberirdische Gleisanlage“ dargestellt. An der Holsteiner Chaussee entlang ist als Milieuübergreifende Funktion der „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wird im nördlichen Bereich des Plangebietes der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit geringem Grünanteil“ dargestellt, im südlichen Teil der Biotopentwicklungsraum 11a „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbestände, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ an der Holsteiner Chaussee sowie

der Biotopentwicklungsraum 10e „Sonstige Grünanlage“ im zentralen Bereich. Die Pinneberger Straße und Holsteiner Chaussee sind als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“, die AKN-Trasse als Biotopentwicklungsraum 14d „Gleisanlagen“ dargestellt.

3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

In den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel ist das Plangebiet nicht aufgeführt. In ca. 800 m Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Frohmestraße.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Schnelsen 10 vom 3. März 1964 (HmbGVBl. S. 55).

Er setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ein Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Traufhöhe (TRH) von 8,0 m fest. Im nördlichen Abschnitt der Holsteiner Chaussee ist ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen definiert.

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, Süntelstraße, Pinneberger Straße, Holsteiner Chaussee und Hogenfelder Kamp sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Die AKN-Trasse wurde als Bahnanlage gesichert.

Durch textliche Festsetzungen werden Regelungen zu Werbe- und Feuerungsanlagen getroffen. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Durch eine textliche Festsetzung wird zudem geregelt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen unter Ausnahme der erforderlichen Geh- und Fahrwege gärtnerisch anzulegen sind.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Im nordöstlichen Bereich, der durch eine Tankstelle genutzt wird, lassen sich Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausschließen. Hier sollte im Rahmen von Baumaßnahmen der Bodenaushub überprüft werden. Gegebenenfalls muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Die ursprünglich in der Fassung der Auslegung enthaltene Kennzeichnung der nordwestlichen Flächen im Urbanen Gebiet, auf den Flurstücken 1956 und 1957 Gemarkung Schnelsen, ist nach der Auslegung herausgenommen worden, da diese Fläche nicht als altlastverdächtig im Kataster geführt, sondern nur als Fläche im Bodenzustandsverzeichnis.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrerkundung / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

Nach der Kampfmittelverordnung vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289) ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

3.2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Eidelstedt/Stellingen. Das WSG befindet sich in der Abstimmungsphase.

3.2.5 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.6 Landeswaldgesetz

Teile des Baumbestands im Plangebiet gelten als Wald nach Landeswaldgesetz vom 13. März 1978 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

3.2.7 Planfeststellungsverfahren Ausbau der S21

Derzeit läuft für Flächen westlich an das Plangebiet angrenzend das Planfeststellungsverfahren „Elektrifizierung AKN-Linie A1/S21“. Zwischen Hogenfelder Kamp und Süntelstraße werden insgesamt drei Oberleitungsmasten errichtet, was zu einer Flächeninanspruchnahme von je sechs m² auf den Flächen des urbanen Gebietes führen wird. Da der Planfeststellungsbeschluss vor Ende des Bebauungsplanverfahrens nicht vorlag, konnten die Flächen nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Für die äußere Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung (19. Dezember 2014) durchgeführt. Die zum Bebauungsplanverfahren erstellten Umweltgutachten sind unter Ziffer 4.1.5 aufgeführt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das etwa 6,4 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Schnelsen und etwa 800 m westlich des funktionalen Zentrums an der Frohmestraße. Gesamtstädtisch gesehen gehört Schnelsen zu den Stadtteilen der äußeren Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schleswig-Holstein. Diese haben teilweise noch einen kleinstädtischen Charakter und weisen eine zumeist lockere Bebauung auf. Das Plangebiet wird im Westen durch die Gleisflächen der AKN, im Norden durch die Pinneberger Straße, im Osten durch die Holsteiner Chaussee und im Süden durch den Hogenfelder Kamp begrenzt.

3.4.2 Gebäude- und Nutzungsbestand

Derzeit werden nur der nördliche und der östliche Randbereich des Baublocks baulich genutzt. An der Süntelstraße, der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee befinden sich freistehende Einfamilienhäuser auf relativ großen, gärtnerisch angelegten Grundstücken sowie kleine, bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser. An der Pinneberger Straße sind neben Wohnungen auch gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen vorhanden. Dies gilt insbesondere für den Bereich Pinneberger Straße 15 – 17a (Flurstücke 9035 und 9037), wo

sich unter Einbeziehung rückwärtiger Flächen ein kleiner Gewerbehof entwickelt hat. Im Kreuzungsbereich Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee (Flurstücke 1956 und 1957) befindet sich zudem eine Tankstelle. In diesen Bereichen sind die nicht überbauten Teile der Grundstücke überwiegend versiegelt und dienen als Lager-, Rangier- und Aufstellflächen. Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist ungenutzt und durch Gehölze bestanden, bei denen es sich teilweise um Wald im Sinne des § 1 Landeswaldgesetzes handelt.

3.4.3 Grün- und Freiraumstrukturen, Arten

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets beschränkt sich die Freiraum- und Grünstruktur im Wesentlichen auf die Gärten der Wohngebäude und die Bäume in den Straßenräumen. Von besonderem Wert ist insbesondere eine Ulme an der Holsteiner Chaussee. Im Westen des Plangebiets wird die Freiraum- und Grünstruktur durch die begrünten Randbereiche mit Bahnseitengraben der AKN-Strecke und eine im Südwesten des Plangebiets gelegene Ausgleichsfläche der AKN, auf der erst vor wenigen Jahren eine Anpflanzung angelegt wurde, gebildet.

Dominierend für die Freiraum- und Grünstruktur im Plangebiet ist die im Südwesten des Plangebiets gelegene, etwa 1,6 ha große zum Teil ehemalige Baumschulfläche, die von Obst- und Nussbaumgehölzen dominiert wird. Östlich angrenzend gibt es ein kleineres Pionierwaldareal aus Birken, Ahorn und Pappeln. Davon nördlich gelegen gibt es einen dichten Bestand aus Douglasien. Ansonsten wird die Freiraumstruktur vor allem durch Hausgärten, der Wohnbebauung entlang der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee bestimmt, die in Teilen aber auch brachgefallen und verwildert sind.

3.4.4 Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Pinneberger Straße und die Holsteiner Chaussee. Beide sind Hauptverkehrsstraßen, die das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz anbinden.

Das Plangebiet verfügt über einen fußläufig erreichbaren Anschluss an das künftig elektrifizierte Schnellbahnnetz (AKN), auf dem in der Hauptverkehrszeit Züge der Linie A1 mit einer Taktfrequenz von 10 Minuten je Richtung verkehren. Es ist davon auszugehen, dass die Anbindung der AKN in das S-Bahnnetz mit dem Ausbau der S21 bis Kaltenkirchen noch weiter verbessert wird. Im Umfeld des Plangebiets liegen zudem die Bushaltestellen Albertinen-Krankenhaus (A Schnelsen), A Schnelsen und Kriegerdankweg, die von den Buslinien 183, 191, 195, 283 sowie der Nachtbuslinie 603 bedient werden. Sie liegen in einer fußläufigen Entfernung von etwa 350 m bis 600 m vom Zentrum des Plangebiets entfernt.

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

3.4.5 Umfeld

Das östliche und südliche Umfeld des Plangebiets wird von Wohnnutzungen dominiert, wobei östlich Mehrfamilienhäuser und südlich freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser überwiegen. Westlich der AKN-Trasse befindet sich das Gelände des Albertinen-Krankenhauses, nördlich des Plangebiets liegt das Gewerbegebiet Flagentwiet mit klassischen Gewebennutzungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. In fußläufiger Entfernung befindet sich das Zentrum Frohmestraße, das laut Einzelhandelsrichtlinien Hamburg als C-Zentrum dient.

3.4.6 Einzelhandelskonzept Bezirk Eimsbüttel

Das Einzelhandelskonzept für den Bezirk Eimsbüttel definiert einen zentralen Versorgungsbereich entlang der Frohmestraße, die sich in etwa 800 m Entfernung befindet. Die direkt an das nördliche Plangebiet angrenzende Einzelhandelsagglomeration entlang der Holsteiner Chaussee und der Pinneberger Straße wird unter Verweis auf die Lage sowie die voraussichtlich negative demografische Entwicklung im Stadtteil nicht als dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig gesehen.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha zwischen der Pinneberger Straße, der Holsteiner Chaussee, dem Hogenfelder Kamp und der AKN-Trasse in Schnelsen. Ziel der Planung ist die Ausweisung von urbanen Gebieten und Wohngebieten in verdichteter, mehrgeschossiger Bauweise zur Erweiterung bzw. zur Umnutzung und zur Nachverdichtung vorhandener Bauflächen. Die geplante GRZ beträgt 0,4 – 0,6; gegenüber der bisherigen Planung ergibt sich ein zusätzlicher Flächenverbrauch bislang unbebauter Flächen von ca. 2,3 ha.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetze und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und wie diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung/Ziele	Berücksichtigung
Verkehrslärm	16. BImSchV, Lärmschutz durch gebietsspezifische Grenzwerte	Festsetzungen zum Lärmschutz
Gewerbelärm	TA Lärm, Lärmschutz durch gebietsspezifische Grenzwerte	Festsetzung zum Lärmschutz
Erschütterungen	DIN 4150, Erschütterungsschutz durch gebietsspezifische Grenzwerte	Festsetzung zum Erschütterungsschutz
Klima	LaPro , Klimaschutz und Klimaanpassung	Festsetzungen zur Begrünung
Luft	39. BImSchV, Gesundheitsvorsorge durch Grenzwerte	Überprüfung der Auswirkungen der Planung
Wasser	WRRL, RISA Hamburg, Gewässerschutz, Klimaanpassung	Dezentrale Niederschlagsentwässerung
Boden	BBodSchG, Schutz empfindlicher Nutzungen durch Bodenverunreinigungen	
Biotopschutz	BNatSchG + HmbBNatSchAG/ LaPro , Schutz von Tieren und Pflanzen	Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung/Ziele	Berücksichtigung
Artenschutz	BNatSchG, Schutz gefährdeter Tiere und Pflanzen	Festsetzungen von CEF-Maßnahmen
Wald	WaldG HA,	Festsetzungen zu Waldersatz
Landschaft	BNatSchG + HmbBNatSchAG/ La-Pro Hamburg, Schutz Landschaftsbild	Überprüfung der Auswirkungen der Planung
Kultur- und Sachgüter	DenkmalSchG, Schutz kulturhistorischer Bauten und Relikte	Überprüfung der Auswirkungen der Planung

4.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Aufgrund des Planungsziels ergeben sich keine Standort- und Nutzungsalternativen. Im Planungsverlauf wurden verschiedene städtebauliche Alternativen zur Ausnutzbarkeit des Plangebiets und zur Einfügung in die umgebende Bebauung untersucht. Unter Umweltgesichtspunkten wurde dabei angestrebt, angemessen auf die Verkehrslärmbelastung an den Rändern des Plangebiets zu reagieren sowie Lage und Größe der öffentlich nutzbaren Grünflächen einschl. deren Einbindung in das lokale Wegenetz zu optimieren. Weiterhin wurden Varianten zur inneren und äußeren Kfz-Erschließung des Plangebiets betrachtet, wobei aus Umweltsicht die Zusatzbelastung der angrenzenden Bestandswohnquartiere durch entsprechende Verkehrsführung vermieden und der Flächenbedarf minimiert werden sollte. Die jetzt vorliegende Planung ist unter den o.g. Umweltgesichtspunkten die vorteilhafteste.

Die Nullvariante würde bedeuten, dass die Ausweisungen des Bebauungsplans Schnelsen 10 für das Plangebiet fortbestehen würden. Die bestehende gewerbliche und Wohnbebauung entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen bliebe unverändert. Die Herstellung der zurzeit ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist als Zielsetzung aufgegeben und nicht mehr zu erwarten. Der Umweltzustand des Plangebiets würde sich daher auf absehbare Zeit nicht nennenswert ändern.

4.1.4 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Änderungsbereich des Bebauungsplans sowie sein unmittelbares Umfeld. Die Größe des Untersuchungsraums hängt dabei von der potenziellen Betroffenheit des jeweiligen Schutzgutes ab.

4.1.5 Fachgutachten

Zur Bestandserfassung und -bewertung bzw. zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden insbesondere folgende Informationen herangezogen:

- Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (06.02.2015)
- Ergänzung zur lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (25.11.2016)
- Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm (08.01.2016)
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (21.08.2014)
- Entwässerungskonzept Niederschlagswasser (05.09.2016)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (14.11.2016)
- Nachuntersuchung Fledermäuse (01.11.2016)
- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung (14.10.2010)

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung - Überprüfung der Bestandserfassungen 2010 (11.06.2015)
- Erschütterungstechnische Untersuchungen (28.06.2007)
- Bericht Erschütterungen (11.02.2016)

4.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Zur Beschreibung und Bewertung des Lokalklimas in der Ist-Situation kann auf die Klimauntersuchung des Landschaftsprogramms zurückgegriffen werden. Demnach besteht im Plangebiet und in den angrenzenden Siedlungsräumen aufgrund der aufgelockerten Bebauung eine günstige bioklimatische Situation. Die bestehende Grünfläche besitzt als Kaltluftentstehungsgebiet für das Plangebiet eine hohe stadtklimatische Bedeutung. Aufgrund der relativ geringen Größe der Grünfläche von ca. 2,5 ha und der bestehenden Randbebauung entsteht aber nur ein geringer Kaltluftvolumenstrom, der nicht weit in die Bebauung außerhalb des Plangebiets hineinreicht; insbesondere besteht keine Frischluftleitbahn. Außerhalb des Plangebiets ist die klimatische Bedeutung der Grünfläche somit als gering einzustufen.

Die Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen beinhaltet die Emissionen aus Industrie, Hausbrand, Nebenstraßen und dem regionalen Hintergrund. Sie liegt umso niedriger, je zentrumsferner die Lage des Standorts ist. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) ist in der Regel nur im unmittelbaren Nahbereich von Hauptverkehrsstraßen bei geschlossener Randbebauung aufgrund der Zusatzbelastung durch den Kfz-Verkehr zu erwarten. Es wurde anhand einer Checkliste, die auf Erfahrungswerte verschiedener Luftschadstoffgutachten beruht, geprüft, ob an der Pinneberger Straße bzw. Holsteiner Chaussee mit Grenzwertüberschreitungen zu rechnen ist. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich diesbezüglich keine Vorbelastung des Plangebiets durch Luftschadstoffe.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der Ist-Situation im Plangebiet und in seiner Umgebung ist zu erwarten, dass sich im Plangebiet tendenziell etwas höhere Temperaturen einstellen, wenn die vorhandenen Gehölzstrukturen durch Bauflächen sowie private Grün- und Freiflächen ersetzt werden. Dies wird sich jedoch außerhalb des Plangebiets voraussichtlich nicht bemerkbar machen.

Durch die geplante Wohnbebauung tritt voraussichtlich keine nennenswerte Veränderung lokaler Windfelder auf. Zum einen wirken die bestehenden Gehölzstrukturen der Grünfläche und der Hausgärten auf die Luftströmungen ähnlich als Hindernis wie die geplanten Gebäude. Zum anderen ist bereits im Bestand aufgrund der Randbebauung eine abschirmende Wirkung gegeben.

Das Schutzgut Klima ist durch die Planung insgesamt nicht erheblich negativ betroffen. Durch die Planung sind auch keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft im Plangebiet und in dessen unmittelbaren Umfeld zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die Schutzgüter sind keine Maßnahmen erforderlich. Es bestehen aber positive Wechselwirkungen durch die Maßnahmen, die für andere Schutzgüter erforderlich werden: Durch Erhalt den bestehender Vegetationsstrukturen und die Ausweisung von Grünflächen (vgl. Planzeichnung) sowie durch die Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nummer 16) wird der Tendenz zu einer höheren Erwärmung im Plangebiet entgegengewirkt.

4.2.2 Schutzgüter Wasser und Boden

Bestandsbeschreibung

Die Ist-Situation im Plangebiet ist in Bezug auf die beiden Schutzgüter zweigeteilt: Im Bereich der Randbebauung entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen sind das natürliche Bodengefüge und die hydrologischen Verhältnisse erheblich gestört. Außerdem sind die Freiflächen innerhalb des Gewerbegebiets versiegelt bzw. teilversiegelt und damit ebenfalls stark anthropogen überprägt. Die Hausgärten der Wohnbebauung weisen etwas naturnähere Bedingungen auf.

Die bislang unbebaute Fläche innerhalb des Plangebiets ist demgegenüber unversiegelt und aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen gut durchwurzelt. Auch wenn teilweise in der Vergangenheit dort eine Nutzung durch Wohnbebauung bzw. eine Baumschule bestand, sind die Böden im Wesentlichen naturnah ausgebildet und die Infiltration des Niederschlagswassers, das nicht auf der Vegetation verdunstet, ist ungehindert möglich. Es liegen aber keine wertvollen oder geschützten Böden vor.

Das Gelände weist ein Gefälle in nord-östliche Richtung auf. Die Böden weisen unter einer max. 2,0 m mächtigen Sandabdeckung Geschiebelehm und -mergelschichten auf. Der Untergrund stellt sich in den vorliegenden Bohrprofilen als heterogen dar. Eine Versickerungsfähigkeit in tiefere Bodenschichten besteht zumindest für größere Teile des Plangebiets nur im geringen Maße. Es dürfen maximal 17 l/(s*ha) direkt oder indirekt über ein Regenwassersiel in die vorhandenen Gewässer / Straßengräben, die als Vorfluter dienen, eingeleitet werden.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Eidelstedt / Stellingen. Das WSG befindet sich seit mehreren Jahren in der Abstimmungsphase. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme ist nicht auszuschließen, dass Kosten zur Erfüllung der nach Ausweisung geltenden Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen.

Für das Gebiet einer früheren Baumschule, die beiderseits des heutigen Hogenfelder Kamps lag, gibt es keine Erkenntnisse für Oberbodenbelastungen durch Pflanzenschutzmittel.

Insgesamt hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter Wasser und Boden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Es sollen vorrangig bebaute und bereits als Bauflächen ausgewiesene Bereiche des Plangebiets nachverdichtet werden (ca. 4,1 ha von 6,4 ha insgesamt). Damit entspricht die Planung

des Grundsatzes des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB. Durch die geplante Neubebauung im Kernbereich des Plangebiets (ca. 2,3 ha für Gebäude, Nebenflächen, Wege) ergibt sich dort allerdings ein erheblicher Eingriff für die Schutzgüter Wasser und Boden auf bisher unversiegelten und weitgehend ungenutzten Flächen.

Während durch Planung im Norden und Westen des Plangebiets keine Eingriffe ermöglicht werden, die nicht bereits erfolgt sind bzw. planrechtlich möglich wären, werden im Südwesten des Plangebiets größere Flächen neu versiegelt. Dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers, während sich die Verdunstungsrate stark verringert und es wird erheblich in das Schutzgut Boden eingegriffen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets gehen die bestehenden natürlichen Bodenfunktionen durch Aushub und Versiegelung dauerhaft verloren.

Sollte die Fläche der heutigen Tankstelle bebaut werden, sind im Zuge des Abbruchs gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Untersuchungen durchzuführen. Dort muss ggf. beim Aushub einer Baugrube mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Planung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Die maximale Abflussspende für das Plangebiet wurde auf 17 l/s*ha begrenzt. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen sind daher zu bewirtschaften. Gemäß Entwässerungskonzept kann ein ausreichendes Rückhaltevolumen für das Niederschlagswasser durch die geplante Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie auf den privaten und öffentlich zugänglichen Grünflächen geschaffen werden. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in das vorhandene Sielsystem. Nach Starkregenereignissen erfolgt zudem eine offene Rückhaltung innerhalb der zentralen Grünfläche. Im Bebauungsplan wird hierzu eine Fläche unverbindlich vorgemerkt. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen des Bauantrags bzw. der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Straßenflächen sollen gemäß der „Hinweise für eine Wassersensible Straßenraumgestaltung“ geplant werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch die Festsetzung zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nummer 16) innerhalb des Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets benötigt, die zugleich den Vegetations- und Lebensraumverlust ausgleicht (vgl. Ziffer 4.2.3). Die Dachbegrünung sorgt zusammen mit den übrigen unversiegelten bzw., begrünten Flächen dafür, dass der Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung steht.

4.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist am nördlichen und östlichen Rand durch Bestandsbauten mit z. T. rückwärtigen Hausgärten geprägt. Im unbebauten zentralen und südlichen Bereich befinden sich unterschiedliche Biotoptypen mit Gehölzstrukturen: „Baumschule / Obstpflanzung, brachgefallen“, „sonstiger Pionierwald“ und „Douglasienforst“. Die vielen Weichholzbäume haben einen hohen Totholzanteil. Der größte Teil dieser Biotoptypen gilt als Wald im Sinne des § 1 Landeswaldgesetz. Daneben treten „halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Neophyten“ mit flächenhaftem Vorkommen der Gartenbrombeere auf.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand des sog. Staatsrätemodells. Vom 28. Mai 1991 Abgesehen von den biologisch unbedeutenden Bauflächen sind die unbebauten Biotopflächen des Plangebiets insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Für einen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), kommen keine der vorkommenden Biotoptypen in Frage. Weitere in § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des BNatSchG (HmbNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), genannte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. In der neuen Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen von Hamburg ist keine der gefundenen Arten genannt.

Im Untersuchungsgebiet wurden fünf Fledermausarten, Zwerg-, Rauhaut-, Breitflügel- und Wasserfledermaus sowie Großer Abendsegler, beobachtet. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) aufgeführt und damit auch nach §7 BNatSchG streng geschützt. Die Zwergfledermaus war die mit Abstand häufigste Fledermausart im Untersuchungsgebiet. Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus kamen regelmäßig, jedoch mit geringeren Aktivitätsdichten im Untersuchungsgebiet vor. In zwei Bäumen bestehen potenzielle Wochenstubenquartiere für die Zwergfledermaus, Potenzial für Winterquartiere besteht in den Bäumen nicht. Tagesquartiere sind an weiteren Bäumen möglich. Es bestehen keine Hinweise für bedeutende Flugstraßen im Plangebiet. Der zurzeit nicht genutzte Teil des Plangebiets hat eine herausgehobene Bedeutung als Jagdgebiet für die Zwergfledermaus und weniger bedeutende für die Breitflügelfledermaus. Insgesamt weist er eine mittlere Bedeutung als Fledermauslebensraum auf.

Insgesamt wurden 22 Brutvogelarten, davon 21 mit Brutplätzen festgestellt. Es kommt keine Art vor, die nach Roter Liste Hamburgs gefährdet ist. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt. Der Habicht, der im Untersuchungsgebiet jagend beobachtet wurde, ist streng geschützt. Ein Habichthorst wurde nicht festgestellt. Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird der bereits bebaute bzw. planrechtlich als Baugebiet ausgewiesene nördliche und östliche Rand des Plangebiets durch die Schaffung neuen Planrechts aus Sicht des Schutzguts nicht wesentlich beeinträchtigt. Demgegenüber wird der durch den Baum- und Gehölzbestand geprägte Bereich weitgehend verändert. Ein Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen wird während der Errichtung der baulichen Anlagen und der Erschließung kaum möglich sein. Hierdurch entstehen erhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut und auf die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern wie Klima, Wasser und Boden. Dies betrifft eine Fläche von ca. 2,3 ha, ca. 36 % der Gesamtfläche des Plangebiets.

Durch die geplanten Fällungen von Bäumen im Planungsgebiet können Einzelquartiere von Fledermäusen zerstört werden sowie Teile von bestehenden Jagdhabitaten verloren gehen. Der mögliche Verlust von Teilen dieser Jagdhabitats ist aufgrund der nur mittleren Bedeutung und der Ausweichmöglichkeit in andere Bereiche nicht als erheblich beeinträchtigend anzusehen. Der Verlust ist nicht als so schwer einzustufen, dass davon eventuell vorhandene benachbarte Fortpflanzungsstätten in ihrer Funktion beeinträchtigt würden. Die möglichen Einzelquartiere der Spalten bewohnenden Art Zwergfledermaus, die durch das Vorhaben verloren gehen können, gelten nicht als zentrale Lebensstätten.

Von Bedeutung für Vögel ist der Flächenverlust von insgesamt ca. 3 ha Gehölzfläche. Eine Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Habichts ist nicht zu erwarten. Einige Arten verlieren so bedeutende Anteile ihrer Reviere bzw. Streifgebiete, dass die Fortpflanzungsstätte zumindest beschädigt wird. Ein Ausweichen in benachbart bestehende Park- oder Gartenlandschaft ist nicht möglich. Offenbar entstehen jedoch aktuell ständig neue Lebensräume für diese Arten durch die allgemeine Landschaftsentwicklung (Zunahme von Gehölzen), so dass der Verlust durch die Baumaßnahme durch die Tendenz der Landschaftsentwicklung zumindest zum Teil ausgeglichen wird. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten daher im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. entstehen neu. Alle davon betroffenen Arten sind ungefährdet. Mit Verminderungen des Brutbestandes muss jedoch bei Gartengrasmücke und Fitis durch den generellen Verlust von Gebüsch und Brachen gerechnet werden.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Planung bereitet im Norden und Osten des Plangebiets keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da diese Teilflächen zum einen bereits bebaut und zum anderen durch den bisher gültigen Bebauungsplan als Wohn- bzw. Gewerbegebiete festgesetzt sind. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Eingriffe in das Schutzgut im südwestlichen Bereich des Plangebiets werden weitreichende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt: Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete (vgl. § 2 Nummer 15), Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nummer 16). Damit können die Lebensraumverluste innerhalb des Plangebiets jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets benötigt, die den Vegetations- und Lebensraumverlust ausgleicht (vgl. § 2 Nummer 17). Insgesamt entsteht nach der Bewertung des Eingriffs ein Flächenbedarf von ca. 2,3 ha für Ersatzmaßnahmen. Für den Waldausgleich wird ebenso ein Flächenbedarf von ca. 1,3 ha außerhalb des Plangebiets benötigt.

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden auch die negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden und auf die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern gemindert bzw. ausgeglichen.

Artenschutz

In den mit Gehölzen bestandenen Flächen des Plangebiets können Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Daher wurden artenschutzrechtliche Betrachtungen für Vögel und Fledermäuse unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt.

Die vorhandenen Fledermausarten haben keine dauerhaften Quartiere in den eventuell zu fällenden Bäumen des Untersuchungsgebiets. Der mögliche Verlust von Jagdhabitaten ist aufgrund der nur mittleren Bedeutung und der Ausweichmöglichkeit als nicht erheblich anzusehen, zumal insbesondere die Zwergfledermaus in Siedlungsbereichen häufig vorkommt.

Einige im Untersuchungsgebiet vorkommende Brutvogelarten können durch den Verlust ihrer Fortpflanzungsstätte durch das Vorhaben betroffen sein. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG bleiben jedoch erhalten, da offenbar durch die aktuelle Landschaftsentwicklung ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen. Lediglich der in Hamburg im Bestand zurückgehende Fitis und die

Dorngrasmücke verlieren ein dichtes Gebüsch, das durch Neuanlage eines solchen ersetzt werden kann. Hierfür sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Es werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Aufhängung von sechs Fledermauskästen im allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 2 Nummer 18).
- Aufhängung von 33 Nisthilfen für Brutvögel im allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 2 Nummer 18).
- Verwendung monochromer Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zur Vermeidung von Todesfallen für anfliegende Insekten festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 19).

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

- Anpflanzung eines dichten Gebüsches, um den Lebensraumverlust für Fitis und Dorngrasmücke auszugleichen.

Für die durch die Planung betroffenen Vogelarten Fitis und Dorngrasmücke werden Gehölzstrukturen (Wald mit Saumstruktur) mit einer Größenordnung von ca. 2.000 m² in den städtischen Maßnahmenflächen auf Flurstück 9095 (alt: 556) in der Gemarkung Schnelsen (Bebauungsplan Schnelsen 79) hergerichtet. Der dort für den Eingriff im Bebauungsplan Schnelsen 89 aufzuforstende Wald von 1,3 ha nimmt nur einen Teil der 1,6 ha großen Fläche ein und kann daher durch für Fitis und Dorngrasmücke erforderliche Saumstrukturen ergänzt werden. Dafür kann zusätzlich auf Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schneeball (*Viburnum opulus*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zurückgegriffen werden. Die Verbotstatbestände des § 44 Absätze 1 und 2 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht erfüllt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung (zum Beispiel Rodung von einzelnen Gehölzen) im Winterhalbjahr und außerhalb der Brutzeit der Vögel beginnen (§ 39 BNatSchG). Vor Fällung von Bäumen und vor Beginn der Bauarbeiten sind Bäume und Gebäude von Gutachtern auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Es kommt daher durch die Verwirklichung der Planung mit diesen Maßnahmen nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

4.2.4 Schutzgüter Landschaft / Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist heterogen gegliedert. Im Norden befinden sich einzelne Wohnhäuser mit Hausgärten und gewerblich genutzte Bauten inkl. einer Tankstelle, im Westen Einzelhäuser und Geschosswohnungsbauten unterschiedlichen Baualters. Im zentralen Bereich hinter der Bestandsbebauung als überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Gehölzfläche. Im Norden und Westen handelt es sich um seit langem verwilderte Gartenflächen mit alten Obstbäumen und heraus gewachsenen Koniferen.

Zwischen den brachgefallenen Gartenstrukturen haben sich Anfluggehölze entwickelt, die der Fläche zumindest auf der südlichen Hälfte eine Art Wildnischarakter verleihen. Die Störungen des Landschaftsbildes sind erheblich (Lärmvorbelastung durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und die Bahntrasse sowie die gewerblichen Nutzungen).

Die Fläche ist nicht öffentlich zugänglich und steht damit der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung; der Kernbereich des Plangebiets ist nur eingeschränkt einsehbar und erlebbar. Es gibt

keine Wege und nur wenige Trampelpfade. Das Stadtbild im Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls sehr uneinheitlich strukturiert: Sonderbaukörper des Krankenhauses im Westen, großflächiges Gewerbe im Norden, 60er-Jahre Wohnbebauung im Osten und Süden. Die Wertigkeit des Schutzguts Landschaft / Stadtbild ist insgesamt als gering zu bewerten.

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld kommen keine Kultur- und sonstigen Sachgüter, deren Erhalt im Interesse der Allgemeinheit stehen, vor.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung kann sich perspektivisch ein einheitliches Landschaftsbild im Plangebiet entwickeln: Wohnsiedlung mit wohnungsnahen Gärten und öffentlichen Freiflächen, öffentliche Wege und damit Steigerung des Erholungs- und Freizeitnutzens sowie die Schaffung erlebbarer urbaner Räume.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Planung erkennbar. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die Schutzgüter sind keine Maßnahmen erforderlich.

4.2.5 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist derzeit an den nördlichen und westlichen Rändern Wohnfunktionen auf, am nördlichen Gebietsrand befindet sich die Wohnnutzung in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet. Aufgrund des geringen Anteils und der lockeren Bebauung ist das Plangebiet derzeit für das Wohnen von mittlerer Bedeutung. Die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung im nicht überbauten Teil des Plangebiets ist wenig bedeutsam. Die im Bebauungsplan Schnelsen 10 festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde, seitdem dieses Planrecht vorliegt (1964), nicht angelegt.

Im Plangebiet besteht unter Berücksichtigung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl.I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl.I S. 2269) eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. Entlang der AKN-Strecke, der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee werden die Grenzwerte für Wohn- und Mischgebiete zum Teil erheblich überschritten. Demgegenüber ist die Vorbelastung durch Gewerbelärm als nachrangig einzuschätzen. Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen, teilweise gemischt mit Wohnfunktionen (Gemengelage). Nördlich der Pinneberger Straße, außerhalb des Plangebiets, befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Die betreffenden Flächen sind im Baustufenplan als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Eine Tankstelle im Nordosten des Plangebiets befindet sich im allgemeinen Wohngebiet. Konflikte durch Gewerbelärm sind derzeit nicht bekannt.

Die Auswirkungen von Erschütterungen der Bahnanlage sind in Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der AKN 2005 und 2016 gutachterlich untersucht worden. Zur Beurteilung wurde die DIN 4150 Teil 2 verwendet. An den Mess- und Prognosestandorten Hogenfelder Straße 15 und Pinneberger Straße 21, die sich auf das Plangebiet übertragen lassen, wurden Überschreitungen der Anhaltswerte für das nächtliche Maximalwertkriterium für Wohn- und Misch-

gebiete ermittelt. Die Anhaltswerte des Mittelwertkriteriums bzw. des Maximalkriteriums tagsüber werden hingegen eingehalten. Die Vorbelastung des Schutzguts durch Erschütterung ist daher gering.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Für den Menschen ist sehr positiv zu bewerten, dass durch die Planung in erheblichem Umfang neue Wohnmöglichkeiten und Wohnumfeldfunktionen entstehen. Gegenüber der bisherigen Planung wird die nicht realisierte öffentliche Grünfläche zum Teil durch private Grün- und Freiflächen ersetzt, öffentliche Wege stellen neue geplante Wegeverbindungen her. Damit entstehen insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion.

Die geplanten Nutzungen sind erheblich vom Verkehrslärm der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der Bahnlinie betroffen. Gemäß des Verkehrslärmgutachtens werden an den Fassaden der geplanten Gebäude die entsprechenden Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts für Wohngebiete bzw. 64/54 dB(A) tagsüber/nachts für Mischgebiete jeweils deutlich überschritten. Dabei wird auch der Wert zum Schutz der Außenwohnbereiche von 65 dB(A) tagsüber in diesen Bereichen überschritten. Darüber hinaus wird die Grenze, ab der Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können, von 70 dB(A) tagsüber im Kreuzungsbereich Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee bzw. von 60 dB(A) entlang der Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke durchgehend überschritten.

Somit treten erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch durch Verkehrslärm in den beschriebenen Bereichen im Osten, Norden und Westen des Plangebiets auf. Demgegenüber sind die geplanten Wohngebäude in zweiter Reihe und im Blockinneren sowie entlang des Hogenfelder Kamp im Süden des Plangebiets nicht nennenswert von Verkehrslärmauswirkungen betroffen.

Die geplante Abfolge der Baugebiete – Allgemeines Wohngebiet (WA) im Süden des Plangebiets, urbanes Gebiet (MU) im Norden des Plangebiets und eingeschränktes Industriegebiet (gem. BauPVO) nördlich außerhalb des Plangebiets – ist im Sinne des Trennungsgebots des §50 BImSchG verträglich. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden des Plangebiets halten die Grenzwerte der TA Lärm für MU ein und verursachen zudem keine Konflikte mit dem geplanten, südlich angrenzenden WA. Zukünftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des MU haben die Möglichkeit, sich derart zu organisieren, dass keine Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung im MU und Wohnnutzung im MU bzw. im WA eintreten.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zurzeit zahlreiche kleinere Betriebe, nördlich des Plangebietes grenzt das Gewerbegebiet Flagentwiet an. In der lärmtechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit diesen Gewerbenutzungen überprüft. Dabei wurde zwischen Szenario 1 (Realisierung der Wohnbebauung im südlichen Plangebiet bei Erhalt der Gewerbebetriebe im nördlichen Plangebiet) und Szenario 2 (vollständige Realisierung der Wohnbebauung mit Überplanung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet) unterschieden. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Bebauung fast ausnahmslos eingehalten werden. In Szenario 1 wurden Überschreitungen in den oberen Geschossen der geplanten Gebäude in zweiter Reihe ermittelt, die nicht auf die Betriebe im Plangebiet, sondern auf das Gewerbegebiet Flagentwiet zurückzuführen sind. Für das Szenario 2 ergeben sich, ebenfalls aufgrund des Gewerbegebietes Flagentwiet, geringe nächtliche Überschreitungen von maximal 1 dB(A) in einigen obersten Geschossen des geplanten urbanen Gebiets. Insgesamt entstehen durch die Planung nur geringe unwesentliche Auswirkungen durch Gewerbelärm.

Aufgrund der vorliegenden Erschütterungsprognosen für Bestandsgebäude entlang der AKN-Strecke können Überschreitungen der maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 für die unmittelbar an die Bahnanlagen angrenzenden, geplanten Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Dies hängt jedoch sehr stark von den Gebäudeparametern ab (Abstand zur Schienenstrecke, Gebäudehöhe, Spannweiten der Decken usw.) sowie auch von der Charakteristik der Schienenstrecke (zum Beispiel AKN mit Güterverkehr, zukünftig S-Bahn-Verkehr). Daher kann eine abschließende Beurteilung erst im Rahmen der jeweiligen Bauanträge erfolgen. Eine Gesundheitsgefährdung oder erhebliche Belästigungen können aber nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, da für den Ausbau der AKN-Strecke keine Maßnahmen für die angrenzende Bestandswohnbebauung erforderlich wurden.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm sind verschiedene, räumlich abgestufte Maßnahmen für das Schutzgut Mensch erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Auf die erhebliche Lärmvorbelastung des Standorts wird zunächst städtebaulich reagiert. Mit der annähernd geschlossenen Bebauung entlang der Ränder des Plangebiets entstehen lärmabgewandte Gebäudeseiten sowie lärmberuhigte Außenwohnbereiche und Freiflächen.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke ist es aufgrund der sehr hohen Lärmwerte erforderlich, dass die Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Dies betrifft insbesondere die Schlafräume, da nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten wird. Wohnräume, die (zum Beispiel bei großen Wohnungen) zur Straße ausgerichtet werden, sind in den Bereichen in denen tagsüber die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) überschritten wird, durch verglaste Vorbauten o. ä. zu schützen. Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Terrassen) sind entweder auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren oder derart baulich zu schützen, dass auf ihnen ein Tagpegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 8).

Damit in dem sehr stark belasteten Kreuzungsbereich Holsteiner Chaussee / Pinneberger Straße eine abschirmende Wirkung der Gebäude sichergestellt wird, um die vorgenannte Festsetzung einhalten zu können, ist es erforderlich, dass der geplante Baukörper insgesamt zur gleichen Zeit errichtet wird. Bei einer schrittweisen Entwicklung durch einzelne Grundstückseigentümer darf dort im Urbanen Gebiet zunächst keine Wohnnutzung erfolgen (vgl. § 2 Nummer 9).

Weiterhin ist es aufgrund der sehr hohen Lärmwerte entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen erforderlich, die im Urbanen Gebiet sowie Allgemeinen Wohngebiet jeweils zulässigen gewerblichen Aufenthaltsräume zu schützen. Dabei sind insbesondere die Pausen- und Ruheräume zur lärmabgewandten Seite, d. h. in Richtung Blockinnenbereich anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 11).

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Prinzip keine Maßnahmen erforderlich. Nur für den Fall, dass die Altbauung an der Pinneberger Straße noch für einen absehbaren Zeitraum bestehen bleibt, ist für die geplanten rückwärtigen Gebäude passiver Lärmschutz für den Nachtzeitraum erforderlich: Einhaltung eines Innenraumpegels < 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster in den Schlafräumen (vgl. § 2 Nummer 12).

Ob aufgrund von Erschütterungen durch die Schienenstrecke Maßnahmen erforderlich werden, muss im Rahmen der jeweiligen Bauanträge gutachterlich beurteilt werden (vgl. § 2 Nummer 13).

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Planung entstehen zusätzliche Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, was eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Mensch darstellt. Neue öffentliche Wege stellen erstmalig lokale Wegebeziehungen her. Da der Standort erheblich durch Lärm vorbelastet ist, werden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das Lokalklima im Umfeld des Plangebiets wird sich nicht erheblich verändern. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wird ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet. Das Schutzgut Luft ist von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund des erheblichen Eingriffs in die Schutzgüter Wasser und Boden sind Minderungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt worden (Dachbegrünung, Ausgleichsfläche in Wedel).

Aufgrund des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sind Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt worden. Zusätzlich findet ein ökologischer Ausgleich auf einer Fläche in Wedel außerhalb des Plangebiets statt. Dadurch werden die Lebensraumverluste insgesamt ausgeglichen. Von der Planung sind geschützte Arten (Fitis und Dorngrasmücke) betroffen. Sie verlieren ein dichtes Gebüsch als Lebensraum. Diese Beeinträchtigung wird durch die Neuanlage eines Gebüsches als vorgezogene Maßnahme ausgeglichen.

Das Plangebiet weist in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine hohe Wertigkeit bzw. Betroffenheit auf. Die Planung hat keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet haben positive Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden sowie Tiere und Pflanzen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

Der Bebauungsplan Schnelsen 86 dient der Umsetzung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts, das den südwestlichen Teil des Baublocks sowie Teile des Blockrandbereichs an den umgebenden Straßen Süntelstraße, Pinneberger Straße und Holsteiner Chaussee umfasst. Hier soll auf bisher innenliegenden überwiegend brachgefallenen Flächen eine Innenentwicklung in Form von Wohn- und Mischnutzung vorangebracht werden, wobei sich die Ausweisung als Urbanes Gebiet auf einen Bereich im nördlichen Blockrand beschränken wird. Neben der Ermöglichung einer städtebaulichen Arrondierung der unbebauten Flurstücke

dient der Bebauungsplan auch dazu, für die bereits bebauten Bereiche im nördlichen und östlichen Blockrand Entwicklungsoptionen zu eröffnen.

Im Plangebiet soll neben den vorhandenen gemischten Nutzungen in erster Linie das Wohnen gestärkt werden. Im Blockrand an der Süntelstraße, der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee können etwa 150 Wohnungen neu entstehen, im Blockinnenbereich, für den ein konkretes zur Realisierung anstehendes städtebauliches Konzept vorliegt, sind etwa 250-280 neue Wohneinheiten geplant, von denen ein Teil auch als betreutes Wohnen, seniorengerechtes Wohnen und Mitarbeiterwohnen hergestellt werden soll. Im Südwesten des Plangebiets sollen weitere, in einem Wohngebiet verträgliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Krankenhaus (außerhalb des Plangebiets) entstehen. Es soll sich dabei um krankenhaussnahe administrative Unterstützungsfunktionen, zentrale Verwaltungsdienste sowie um ambulante Patientenversorgung handeln. Im nördlichen Blockrand sind entsprechend der im Bestand bereits gemischten Nutzungen neben dem Wohnen auch gewerbliche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Es sind Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe vorgesehen, wobei zu den Straßen und zum Blockrand, aufgrund der dortigen Lärmbelastungen eine eher weitgehend geschlossene Bebauung angestrebt wird, während am Hogenfelder Kamp und im Blockinnenbereich vorwiegend kleinere Gebäude in einer offenen Bauweise entstehen sollen. Es sind drei bis viergeschossige Gebäude geplant, die zusätzlich ein Staffelgeschoss erhalten sollen.

Im Zentrum des Plangebiets ist eine etwa 2.000 m² große Grünfläche vorgesehen, die im Rahmen eines multifunktionalen Konzepts sowohl als Aufenthaltsbereich dienen und somit zu einem Quartiersmittelpunkt für die neue Bebauung werden kann, als auch Funktionen für die Entwässerung übernehmen soll.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen und eine neue Stichstraße, die vom Hogenfelder Kamp ausgehend in das Zentrum des Baublocks führt, erschlossen. Die privaten Stellplätze innerhalb des aktuell zur Überplanung anstehenden Bereichs werden in Tiefgaragen untergebracht, die entweder direkt von den Bestandsstraßen oder von der neuen Stichstraße aus angefahren werden können.

Um die Anbindung an die östlich gelegenen Grünflächen zu sichern, wird entlang des Hogenfelder Kamps eine grüne Wegeverbindung ausgebildet, die sich durch einen breiten Fußweg mit begleitender Baumreihe auszeichnet. In der westlichen Hälfte des Plangebiets wird zudem eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung entstehen, um dadurch die Durchwegung des Baublocks zu fördern und die Anbindung des südlich des Geltungsbeereichs gelegenen Gebiets an die AKN-Station Schnelsen zu verbessern.

5.1. Baugebiete nach BauNVO

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Während im nördlichen Randbereich des Plangebiets derzeit gemischte Nutzungen vorhanden sind, ist der östliche Randbereich des Plangebiets heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im mittleren und südlichen Bereich sind zusätzlich etwa 300 neue Wohneinheiten geplant, die sich in den größeren Wohngebietszusammenhang des Stadtteils einfügen. Zudem sollen hier im Zusammenhang mit dem Albertinen Diakonie Klinikum (außerhalb des Plangebiets) sogenannte „krankenhausauffine Nutzungen“ entstehen. Um diese vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Nutzungen zu sichern bzw. zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebiets „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) fest.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung bildet. Die geplante Nutzung „Wohnen“ nimmt die vorhandene Vorprägung im Plangebiet und in dessen südlichem und östlichem Umfeld auf und trägt zur Schaffung zusätzlicher und für weite Kreise der Bevölkerung geeigneter und bezahlbarer Wohnungen bei. Er leistet somit einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und entspricht den Zielen des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ und des bezirklichen Wohnungsbauprogramms. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im besonderen Maße berücksichtigt. Ein attraktives Wohnangebot in einem baulich bereits überwiegend genutzten Bereich ist zudem ein Beitrag, der Abwanderung in periphere, verkehrlich schlechter angebundene Räume zu begegnen und damit den Flächenverbrauch einzuschränken und die Stadtgesellschaft zu stabilisieren.

Neben Wohnungen, die auf keine spezielle Nachfragegruppe zugeschnitten sind, ist derzeit geplant, einen höheren Anteil der Wohnungen barrierefrei, behinderten- und altersgerecht zu errichten. Ebenso sind Wohnungen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Albertinen Diakoniewerks sowie rund ein Drittel der Einheiten als öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Am Hogenfelder Kamp sollen zudem in einem Teil der Wohnungen klinikbezogene Serviceleistungen angeboten werden. Insgesamt ist eine Wohnungsmischung geplant, die für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv und durch den Anteil geförderten Wohnungsbaus von 30% auch für diese bezahlbar ist. Dies entspricht den Zielsetzungen von Senat und Bürgerschaft, wonach 30% der jährlich genehmigten Wohnungen als geförderte Mietwohnungen gebaut werden sollen, um die Wohnraumversorgung für die Hamburger Bevölkerung insbesondere in innerstädtischen Lagen und im preisgünstigen Segment zu sichern.

Im Plangebiet oder in räumlicher Nähe ist auch die Integration einer Kindertagesstätte vorgesehen. Umfang, Standort, und Betrieb werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und in der Umsetzung gesichert.

Darüber hinaus bietet das Baugebiet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, in der das Wohnen zum Beispiel durch kulturelle und soziale Einrichtungen oder Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar.

Das Plangebiet ist aufgrund der Strukturierung des Umfelds für die angestrebte Nutzung gut geeignet. Im Zusammenspiel mit den dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der infrastrukturellen Ausstattung kann durch die Entstehung neuer Wohnungen und entsprechender Folgenutzungen die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und des angrenzenden Stadtgebiets insgesamt gestärkt werden. Die Arrondierung des Gebiets mit einer Wohnnutzung ist auch aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage sinnvoll.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden Wohnbebauung entspricht und zur Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft beiträgt.

Bei Gartenbaubetrieben handelt es sich um sehr flächenintensive Betriebe, die an dem zentralen Standort keinesfalls angesiedelt werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen in einer städtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein.

5.1.2 Urbanes Gebiet

Es ist städtebaulich gewünscht und damit ausdrückliches Ziel der Planung, dass im nördlichen Bereich des Plangebiets eine über den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets hinausgehende Nutzungsmischung erhalten und weiterentwickelt wird. Insbesondere soll im Kreuzungsbereich Pinnberger Straße und Holsteiner Chaussee eine belebte Erdgeschosszone entstehen, die zum einen zwischen dem Wohnen und den nördlich gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen vermittelt und zum anderen der zentralen verkehrlich gut erschlossenen Lage auch in der Nähe der AKN-Station Schnelsen gerecht wird.

Um diese Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern, setzt der Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO fest. Dieses soll die Nutzungsstruktur im Stadtteil ergänzen und erweitern. Der Standort ist aufgrund seiner Lage für eine entsprechende Nutzungsmischung gut geeignet.

Das MU orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, ist im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich und ermöglicht eine flexiblere Nutzungsmischung.

Durch das bestehende Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung, die Nähe zur Bahnhofstestelle und zum Zentrum Frohmestraße sowie die Gestalt und Struktur der umgebenden Bebauung besteht bereits eine gewisse Vorprägung im Sinne eines Urbanen Gebietes, welche durch eine entsprechende Gebietsausweisung planerisch festgesetzt werden soll. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines MU das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser zentralen Fläche zu ermöglichen.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht es, dass bei der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe keine Gleichwertigkeit angestrebt werden muss. Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der beschriebenen Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Arbeitsstättennutzung zu ermöglichen, die sich an der in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungsstruktur orientiert und zukunftsweisend die gewünschte ermöglicht.

Zur weiteren Qualifizierung der gewünschten Nutzungsmischung dienen die folgenden textlichen Festsetzungen des § 2 Nummern 2 bis 4. Da die angrenzenden Bereiche sowohl im Bestand als auch innerhalb des Plangebiets überwiegend durch Wohnen geprägt sind, sollen vorsorglich einzelne gewerbliche Nutzungen, die im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten, ausgeschlossen werden.

Wie im Allgemeinen Wohngebiet werden auch im urbanen Gebiet die hier ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw.

den Quartierscharakter gefährden könnten (vgl. Ziffer 5.1.1). Für die im Bestand vorhandene Tankstelle gilt, dass sie im Bebauungsplan Schnelsen 10 noch ausnahmsweise zulässig war. Da sie im Urbanen Gebiet Bestandsschutz genießt, ist sie auch zukünftig hinsichtlich ihrer Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit vor Anpassungs- oder Beseitigungsverlangen geschützt. Unter den Bestandsschutz fallen auch Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Der Bestandsschutz erlischt jedoch, wenn die auf dem Baugrundstück vorhandenen baulichen Anlagen beseitigt werden oder es zu einer längeren Nutzungsunterbrechung kommt. In diesen Fällen soll aus den bereits unter Ziffer 5.1.1 benannten Gründen im Plangebiet keine neue Tankstelle entstehen.

Des Weiteren werden im urbanen Gebiet Bordelle und bordellartige Betriebe sowie sog. „Sex-Shops“ und die Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen:

Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (sog. Sex-Shops) ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann auf den im Plangebiet aufgrund der geringen Größe des Urbanen Gebiets ohnehin nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem sollen die innerhalb des urbanen Gebiets zulässige Wohnnutzung bzw. die Wohnnutzung im übrigen Plangebiet nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen insbesondere auch ausgeschlossen werden, weil sie mit der im Plangebiet geplanten Wohnnutzung nur eingeschränkt vereinbar sind. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

Im urbanen Gebiet können grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen aus allen Sortimentsbereichen entstehen. Dies ist jedoch im Plangebiet nicht erwünscht, weil zum einen explizit die Nahversorgungsfunktion für das Gebiet im Vordergrund stehen soll und zum anderen aufgrund der räumlichen Nähe von lediglich 800 m eine Schwächung der lt. Zentrenkonzept Hamburg als C-Zentrum definierten Frohmestraße durch ein zu breites Einzelhandelsangebot im Plangebiet

nicht auszuschließen ist. Gemäß dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel aus dem Jahr 2010, soll die Frohmestraße primär die Versorgungsfunktionen für den Stadtteil übernehmen und vor konkurrierenden und damit zentrenschädigen Angeboten im Umfeld geschützt werden. Zudem bezeichnet das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk die nördlich an das Plangebiet anschließende Einzelhandelsagglomeration an der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee als nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig.

Insbesondere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind zudem mit einem regen Kundenverkehr verbunden, der sich nicht überwiegend aus den angrenzenden Gebieten speist. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der engen baulichen Verzahnung der Einzelhandelsflächen mit den Wohnnutzungen wären daher Belästigungen für angrenzende Wohnungen nicht auszuschließen. Im Urbanen Gebiet werden daher Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment stark eingeschränkt und zentrenrelevante Kernsortimente ausgeschlossen.

Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur ausnahmsweise als der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel in der Fassung vom 23. Januar 2014) sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Zentrenrelevante Kernsortimente (gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel in der Fassung vom 23. Januar 2014) sind: medizinische und orthopädische Geräte, Zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer einschließlich Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte, Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen) und Fahrräder einschließlich Zubehör.

Die vorgenannten zentrenrelevanten Kernsortimente sind als Randsortiment auf maximal 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Da die beschriebenen Auswirkungen nur in Bezug auf das Kernsortiment zu befürchten sind, nicht aber, wenn ein Einzelhandelsbetrieb die benannten Artikel nur untergeordnet als Randsortiment führt, wird in der Festsetzung klarstellend aufgenommen, dass entsprechende Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebs zulässig sind. Durch den Genehmigungsvorbehalt des Bezirks Eimsbüttel sollen oberirdische Stellplätze im Bereich des Urbanen Gebiets zudem soweit eingeschränkt werden, dass die Versorgung des Plangebietes als vorrangiges Ziel im Vordergrund steht.

Aufgrund der im Bestand bereits vorhandenen und der voraussichtlich entstehenden Nutzungen innerhalb der geplanten Neubebauung ist abzusehen, dass es im Urbanen Gebiet zu einer hinsichtlich der Flächenanteile nicht vollständig ausgewogenen Nutzungsmischung kommen wird. Im Gegensatz zur Festsetzung eines Mischgebietes ist mit der hier getroffenen planeri-

schen Entscheidung für ein Urbanes Gebiet ausreichend Spielraum vorhanden, um auch unterschiedliche Verhältnisse von Wohnen und Gewerbe, die sich aus der Gemengelage vor Ort ergeben, abbilden zu können. Die vergleichsweise geringe Regelungstiefe, die den heterogenen Eigenschaften der vorhandenen Baustruktur entspricht, soll an einer derart exponierten Stelle Entwicklungsoptionen für eine Stärkung der Wohnfunktion offenhalten.

Gewerbliche bzw. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden sich in erster Linie im Erdgeschoss der Gebäude ansiedeln und damit zumindest hinsichtlich ihres flächenmäßigen Anteils an der Gesamtnutzfläche weniger Raum einnehmen als das Wohnen. Um diese Entwicklung zu steuern, soll die folgende Festsetzung getroffen werden:

Im Urbanen Gebiet sind im Kreuzungsbereich der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee und entlang der Pinneberger Straße sowie der Süntelstraße Wohnungen an der Straßenseite in den Erdgeschossen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Auf diese Weise werden die publikumswirksamen Nutzungen in erster Linie im Erdgeschoss konzentriert, welches von Passanten vorrangig wahrgenommen wird und somit den Gebietscharakter entscheidend prägt. Insgesamt wird somit durch die belebte Erdgeschosszone an der Pinneberger Straße der Eindruck einer gemischten Nutzung entstehen; in Zusammenhang mit den Baugrenzen im Plangebietsinneren ist genügend Spielraum für die Entwicklung bestehender und neu hinzukommender Gewerbebetriebe vorhanden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zur Realisierung des Neubaukonzepts erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit Baukörperfestsetzungen bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen oder einer maximal zulässigen Geschossfläche getroffen, sodass das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert ist. Eine Ausnahme davon stellen der südwestliche Bereich sowie einzelne Bereiche im Quartiersinnern dar. Hier wird aufgrund der erst zu einem späteren Zeitpunkt angedachten Umsetzung eine Baufeldausweisung getroffen. Ergänzend wird in Teilen des Plangebiets eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch für den bereits im Bestand bebauten und nicht für eine Überplanung anstehenden Blockrandbereich werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung definiert, die jedoch größere Spielräume lassen und so vielfältige Entwicklungsoptionen eröffnen.

5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In den bereits bebauten Teilen des Blockrands werden großzügige Baufelder festgesetzt, die lediglich eine grundlegende Bebauungsstruktur vorgeben.

Im Bereich der Neubauentwicklung im Blockinnenbereich erfordern die angestrebte bauliche Dichte und die städtebauliche Eigenart der Planung hingegen überwiegend baukörperähnliche Ausweisungen, um die wesentlichen Elemente des abgestimmten städtebaulichen Konzepts sicherzustellen.

Für den südwestlichen Teil der Neubauentwicklung, in dem unter anderem auch Nutzungen angedacht sind, die in einem engem Bezug zum benachbarten Albertinen Diakonie Klinikum (außerhalb des Plangebiets) stehen, soll wiederum nur ein großzügiges Baufeld festgesetzt werden.

Durch die Baugrenzen im Plangebiet wird die Grundidee des städtebaulichen Entwurfs gesichert. Die Bebauung soll einerseits die Straßen begleiten und diese räumlich fassen, andererseits sollen auch Verbindungen insbesondere zum südlich des Geltungsbereichs gelegenen

Stadtgebiet entwickelt werden, unter anderem um die Verbindung zur AKN-Station zu verbessern. Im südlichen Teil des Plangebiets soll die Bebauung daher einen offeneren Charakter erhalten. Zielsetzung für die Neubauentwicklung ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität zu entwickeln.

Überbaubare Grundstücksflächen im überwiegend bebauten Blockrand

Die großzügigeren Baufelder entlang der bereits überwiegend bebauten Bereiche an den Hauptverkehrsstraßen im Norden und Osten des Plangebiets werden so straßenparallel angeordnet, dass der Straßenraum mittels einer baulichen Raumkante eindeutig gefasst wird. Dabei wird im Osten stets ein Streifen zwischen Straße und Baukörper freigehalten, um – dem Charakter des Umfelds entsprechend – die Ausbildung eines Vorgartens bzw. einer Vorzone zu ermöglichen.

Im Detail werden an der Pinneberger Straße und Süntelstraße für jene Bereiche, die nicht in die Entwicklung neuer Bebauungsstrukturen einbezogen werden, drei aneinander grenzende, insgesamt bis zu 28 m tiefe, straßenparallele Baufelder festgesetzt, die aufgrund ihrer Höhenentwicklung zum einen geeignet sind, den baulichen Bestand weitgehend abzusichern, zum anderen aber auch eine Entwicklung der straßenbegleitenden Bebauung sowie der Gewerbenutzung im Sinne einer das Gesamtkonzept ergänzenden Mischnutzung ermöglichen. Für den nördlichen, straßenbegleitenden Bereich wird eine Tiefe von 15 m (bei vier Vollgeschossen), für den hinteren Teil eine Tiefe von 13 m (bei einem Vollgeschoss) festgesetzt.

An der Holsteiner Chaussee werden zwei straßenparallele Baufelder mit einer Tiefe von 18 m festgesetzt. Diese werden so geschnitten, dass zum einen der bauliche Bestand zukünftig im Wesentlichen planungsrechtlich abgesichert ist, zum anderen aber auch neue Möglichkeiten für die Entwicklung der Grundstücke im Rahmen einer Gesamtkonzeption im Zusammenspiel mit den geplanten Neubauten eröffnet werden. Die vordere Bauflucht orientiert sich dabei grob am alten Bebauungsplan Schnelsen 10 und nimmt damit auch die südlich des Plangebiets vorhandene Bauflucht auf.

Insbesondere im Bereich der Flurstücke 4529, 1964 und 8593 (Holsteiner Chaussee 243, 247 und 249), die mit älteren Einfamilienhäusern bebaut sind, wird der vorhandene bauliche Bestand durch das Baufeld nicht vollständig abgesichert, sondern verbleibt auch zukünftig unter einfachem Bestandsschutz. Da diese Einschränkung bereits auf der Grundlage des alten Bebauungsplans Schnelsen 10 bestand, kommt es durch die Festsetzung zu keinen neuen oder unverhältnismäßigen Eingriffen in die Rechte der Grundeigentümer. Die Festsetzung ist angemessen, weil durch den Zuschnitt des Baufelds ausreichend Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken eröffnet werden und deren Nutzbarkeit somit nicht eingeschränkt ist.

Im Nordwesten des Plangebiets wird auf dem Flurstück 8691 entlang der AKN-Trasse ebenfalls ein langgezogenes Baufeld mit einer Tiefe von 13 m festgesetzt. Dieses sichert im Norden an der Süntelstraße die Bestandsbebauung ab, ist zugleich aber auch geeignet, zukünftig die Entstehung einer zur Bahntrasse geschlossenen Bebauung zu ermöglichen. Diese ist aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll, da sie langfristig dazu beiträgt, einen von den Emissionen des Bahnbetriebs unbeeinträchtigten Blockinnenbereich zu entwickeln.

Überbaubare Grundstücksflächen im Bereich des Neubauprojekts

In jenen Bereichen, für die das zugrundeliegende städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept eine besonders prominente Lage vorsieht, werden, anders als in den im Bestand bebauten und nicht zur Neubebauung anstehenden Randbereichen des Plangebiets, baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt. Dies gilt auch für jene Teile des Blockrands, die sich im Eingangsbereich der westlichen Wegeverbindung befinden, oder sich um die Grünfläche in der Quartiersmitte gruppieren. Für diese Bereiche an der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee werden die baukörperbezogenen Baugrenzen so geschnitten, dass sie zusammen mit den Baufeldern für die Bestandsbebauung eine aus lärmtechnischen Gründen günstige geschlossene Blockrandbebauung ermöglichen.

Um den Eingangsbereich zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht städtebaulich einfassen zu können und gleichzeitig die für die Gebäudefunktionen notwendige Zugänglichkeit der Innenhöfe zu sichern, setzt § 2 Nummer 10 der Verordnung Folgendes fest:

Auf den Flurstücken 7226 sowie 9035 und 9037 der Gemarkung Schnelsen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, westlich und östlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die zu errichtenden Gebäude als jeweils zwei Einzelgebäude mit den erforderlichen Abstandsflächen zu errichten (vgl. § 2 Nummer 10).

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Innenhofbereiche auf den obengenannten Flurstücken beispielsweise als Feuerwehruzufahrten genutzt werden können. Zugleich wird die bauliche Einfassung der Wegeverbindung an jeweils einer Stelle unterbrochen, was zu einer Auflockerung der Gebäudefronten bei gleichzeitigem Eindruck weitestmöglicher Geschlossenheit beiträgt.

Für die östlich des Gehrechts im Süden des Plangebiets gelegenen Bereiche (Flurstück 1949) wird der städtebauliche Entwurf exakt abgebildet. Somit wird zum einen sichergestellt, dass der abgestimmte Entwurf zur Umsetzung kommt. Zum anderen werden auch in diesem Bereich aus lärmtechnischen Gründen günstige Kubaturen vorgegeben. Dementsprechend wird hier nördlich der geplanten Grünfläche ein ost-west-gerichteter Bauriegel festgesetzt, der die geplante Grünfläche im Norden baulich fasst. Östlich bzw. südlich dieses größeren Gebäudes werden durch baukörperbezogene Festsetzungen die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen kleineren Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise abgesichert, sodass sich durch die Baugrenzen insgesamt das Ziel einer nach Westen, Norden und Osten geschlossenen, sich nach Süden jedoch in kleinere Strukturen auflösende Blockrandbebauung ablesbar wird.

Die festgesetzten Baufelder im Bereich der Neubebauung ermöglichen mit Tiefen von 14 bis 15 m die im modernen Wohnungsbau übliche Bebauungstiefe mit nachfragegerechten und attraktiven Grundrissen und lassen zudem kleine Spielräume für Vor- und Rücksprünge, die zu einem aufgelockerten Fassadenbild führen.

Überbaubare Grundstücksfläche im Südwesten des Neubauprojekts

Abweichend von den übrigen Bereichen des Neubauprojekts wird im Südwesten des Plangebiets ein Baufeld als Flächenausweisung festgesetzt. Baukörperbezogene Festsetzungen sind hier nicht sinnvoll, weil für die Fläche derzeit noch kein abgestimmtes städtebaulich-architektonisches Konzept vorliegt und aufgrund des auf eine längerfristige Umsetzung ausgerichteten Vorgehens im Zusammenhang mit dem Albertinen Diakonieklinikum in diesem Bereich voraussichtlich erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorliegen wird.

Baukörperbezogene Festsetzungen sind in diesem Bereich der Neubauentwicklung – anders als in den übrigen Teilen – aber auch nicht zwingend erforderlich. Durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans (zum Beispiel Gehrecht, private Grünfläche), die angrenzenden Baufelder und die westlich gelegene AKN-Trasse sind so viele städtebaulich-landschaftsplanerische Zwangspunkte vorhanden, dass innerhalb des festgesetzten Baufelds eine Entwicklung, die nicht mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet vereinbar wäre, kaum denkbar ist. Dies gilt insbesondere auch aufgrund der geringen Größe des fraglichen Bereichs und vor allem in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Ausnahmen von den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Balkone, Vordächer, Erker, Sichtschutzwände und Terrassen, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind. Balkone und Terrassen sind zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Erker wiederum können die Qualität der Wohnung aufwerten und zusätzliche Besonnungsmöglichkeiten eröffnen. Die genannten Elemente können im Bebauungsplan jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, da ihre konkrete Lage noch nicht bekannt ist und jeweils erst im Rahmen der Hochbauplanung entwickelt wird. Die in § 23 Absatz 3 BauNVO enthaltene Regelung, dass von den Baugrenzen geringfügige Abweichungen zugelassen werden können, würde den Entwurfsverfasser im Unklaren darüber lassen, in welchem Ausmaß Gestaltungsspielräume bestehen und welche Kriterien bei der Beurteilung von Überschreitungen eine Rolle spielen. Die nachfolgende Regelung trifft diesbezüglich eine Klarstellung. § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO bleibt von der Regelung unberührt:

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vordächer, Erker und Sichtschutzwände um bis zu 2 m sowie eine Überschreitung durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m ist auf jeweils 50 v.H. der Fassadenlänge eines Gebäudes zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Die festgelegte Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen bzw. Terrassenanlage angemessen ist und ermöglicht gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe. Die festgesetzten Höchstmaße ermöglichen jeweils für den herkömmlichen Geschosswohnungsbau angemessene Größen für die untergeordneten Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Erker und Sichtschutzwände und Terrassen. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen und ähnlichen Bauteilen dominiert werden.

5.2.2 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,6 angesetzt. Diese Differenz ist erforderlich und städtebaulich vertretbar, um trotz des angestrebten homogenen Erscheinungsbildes im Urbanen Gebiet die für die gewünschten gewerblichen Nutzungen größeren Baukörper zu ermöglichen.

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6 werden die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bzw. urbane Gebiete eingehalten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleisten insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts,

das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Bauungskonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge einpassen wird.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Geländeoberfläche lediglich unterbaut wird (zum Beispiel Tiefgaragen, Technik- und Abstellräume) bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Allerdings darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Es ist auch unter Berücksichtigung dieser Überschreitungsregelung sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil des Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und die natürlichen Bodenfunktionen zum Beispiel im Hinblick auf die Versickerung bei Regenereignissen, aber auch als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen gesichert werden.

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen kommt es in Kombination mit den festgesetzten Geschossigkeiten (siehe Ziffer 5.2.3) zu Überschreitungen der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Dichteobergrenzen für die – im Bauungsplan zwar nicht explizit festgesetzte, aber dennoch zu berücksichtigende – Geschossflächenzahl (GFZ).

Durch die detaillierte Begrenzung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Baugrenzen und die weiteren Festsetzungen des Bauungsplans wird jedoch sichergestellt, dass eine über das auf seine städtebauliche Verträglichkeit überprüfte Konzept hinausgehende Versiegelung und Bauungsdichte nicht möglich ist. Die Dichtewerte werden zudem als erforderlich angesehen, um die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der brachliegenden Fläche im Blockinnenbereich zu ermöglichen. Nur so kann dem Gebot nach § 1a Absatz 2 BauGB zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ nachgekommen werden. Die zu erwartenden Überschreitungen der Dichtewerte sind zudem aus den nachfolgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

Angesichts der relativ zentralen Lage in der Nähe der AKN-Station ist eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte angemessen. Es ist ausdrückliches Ziel des Bauungsplans, die Fläche ihrer Lagegunst entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten und in Teilen gemischten Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Es ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Das Grundkonzept der Planung und damit auch des Bauungsplans orientiert sich damit insgesamt am Leitbild der kompakten europäischen Stadt und entspricht modernen städtebaulichen Konzepten für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung des Quartiers bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von noch hochwertigeren Freiflächen möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sicherzustellen.

Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist zudem Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann. So können die Anforderungen verschiedener Nutzergruppen berücksichtigt werden und neben Angeboten für klassische Nachfrager auch Wohnungen für Gruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen verwirklicht werden.

5.2.3 Geschossigkeiten als Mindest- und Höchstmaß

Neben der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl wird für das Allg. Wohngebiet und im nordwestlichen Teilbereich des Urbanen Gebiets eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen als Mindest- und vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu definieren.

Durch diese Vorgabe soll die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Entwurfs gewährleistet werden. Dieser sieht eine relativ homogene Höhenentwicklung für die einzelnen Gebäude vor, die ein Spektrum zwischen drei und vier Vollgeschossen umfassen. Durch die im Entwurf vorgesehene Differenzierung der Geschossigkeit soll ein Mindestmaß der internen Gliederung erreicht werden, welches die Heterogenität der Umgebung aufnimmt und zwischen der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung nördlich und südlich des Plangebiets, den überwiegend drei- bis viergeschossigen Bauten östlich bzw. der bis zu achtgeschossigen Bebauung auf dem Krankenhausgelände westlich des Geltungsbereichs vermittelt. Aufgrund der geplanten, nur geringen Differenz von einem Geschoss ist es städtebaulich nicht erforderlich, die Geschossigkeit für die einzelnen Gebäude im Bebauungsplan zu differenzieren, indem für die Baukörper je nach Planung drei bzw. vier Geschosse als zwingendes Maß festgesetzt würden. Anstatt den Entwurf in diesem Punkt vollständig in Festsetzungen zu überführen, wird somit eine gewisse Flexibilität bei der Ausdifferenzierung der Höhenentwicklung eröffnet. Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden Staffelgeschosse nicht ausgeschlossen, so dass hier weitere Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Höhenentwicklung bestehen. Staffelgeschosse ermöglichen die Verwirklichung von Dachterrassen, die erheblich zur Attraktivitätssteigerung des Wohnraums in den oberen Geschossen beitragen.

Insbesondere durch die Festsetzung von vier Geschossen als Höchstmaß wird ein in den Proportionen ausgewogenes Verhältnis zwischen den geplanten Neubauten und den im Bestand derzeit vorhandenen Gebäuden sichergestellt.

Die Festsetzung von vier Geschossen als Höchstmaß und ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Bereichen gilt für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Holsteiner Chaussee, der Pinneberger Straße und der Süntelstraße. Dies ist zum einen städtebaulich erforderlich, um langfristig eine in sich stimmige Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Die nach Umsetzung der derzeit geplanten Entwicklung absehbare Situation mit kleineren, nur ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, die sich nicht mehr in den zukünftig in großen Teilen viergeschossig bebauten Blockrand einfügen, soll langfristig nicht als städtebauliches Ziel definiert werden. Den Grundstückseigentümern in den Bereichen an der Süntelstraße, der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee soll im Sinne der Gesamtkonzeption die Möglichkeit eröffnet werden, eine höhere Bebauung zu realisieren. Um dennoch Bebauungsoptionen für geringgeschossige, mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe offenzuhalten, wird für den rückwärtigen Bereich der Mischgebietsfläche nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Festsetzung von drei bis vier Vollgeschossen als Mindest- bzw. Höchstmaß ist aus lärmtechnischen Gründen auch für jene Blockbereiche sinnvoll, die derzeit nicht neu bebaut werden sollen. Durch eine geschlossene und in der Höhe homogene Bebauung im Randbereich kann eine Reduktion des Lärmeintrags in das Blockinnere erreicht und die dort befindliche Bebauung vor den einwirkenden Emissionen geschützt werden.

Insgesamt kann im Plangebiet durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse die städtebaulich gewünschte Bautypologie realisiert werden. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit gewährleisten einerseits eine ortsbildverträgliche Einfügung in die Umgebung und ermöglichen zugleich

eine nachfragegerechte Entwicklung von Geschosswohnungen mit einem ausreichenden Wohnflächenangebot.

5.2.4 Geschossfläche

Zusätzlich zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), und der Geschossigkeit, wurden auf einzelnen Baufeldern Festsetzungen zur realisierbaren Geschossfläche (GF) von 2.200 m² bis 9.400 m² getroffen. Diese dienen dazu, auf Baufeldern, die die Baukörper des städtebaulichen Konzeptes in lediglich generalisierter Weise (Flächenausweisung) abbilden, Rahmenbedingungen für Baukörpertypen vorzugeben, die diesem Konzept entsprechen. Bei den relevanten Flächen handelt es sich um Bereiche im Inneren des Plangebietes. Im südwestlichen Bereich entlang der AKN Trasse sind mittel- bis langfristig wohngebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen die in engen Zusammenhang mit dem benachbarten Diakoniklinikum stehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen innerhalb der überbaubaren Fläche eine Geschossfläche von maximal 9.400 m² zulässig (vgl. Verordnung § 2 Nummer 14).

5.2.5 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Das Plangebiet wird über die umliegenden Bestandsstraßen und die neue Stichstraße erschlossen. Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Durch die Änderung der HBauO ist die Stellplatzverpflichtung zumindest für die Errichtung von Wohngebäuden ausgesetzt worden, dennoch soll mit der Planung Vorsorge für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen getroffen werden, um eine Verschärfung der Stellplatzsituation im Umfeld zu verhindern. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte soll die Unterbringung des aus der Nutzung resultierenden ruhenden Verkehrs weitgehend in Tiefgaragen erfolgen. Dies soll negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum, etwa die Reduktion der für eine hochwertige freiraumplanerische Gestaltung zur Verfügung stehenden Flächen sowie die Minderung der Aufenthaltsqualität verhindern.

Die für die geplante Wohnungsanzahl als erforderlich angesehenen privaten Stellplätze sollen daher in Tiefgaragen, die überwiegend vom Hogenfelder Kamp bzw. der Stichstraße ihre Ein- und Ausfahrten erhalten, untergebracht werden. In Folge dieser Erschließungskonzeption kann das Neubauprojekt oberirdisch weitgehend von Kfz-Verkehr und insbesondere vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern und in erforderlicher Größe zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 6 die folgende Festsetzung:

PKW-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Im Urbanen Gebiet sind ausnahmsweise einzelne oberirdische Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs zulässig, sofern die Wohnruhe und die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Im urbanen Gebiet sollen ausnahmsweise oberirdische Stellplätze für gewerbliche Betriebe zulässig sein, um gewerbliche Betriebe bzw. Ansiedlungen in den Bereichen des nördlichen Blockrands nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Oberirdische Stellplätze sind erforderlich, um das angestrebte Ziel einer belebten Erdgeschosszone zu verwirklichen. Da weder die Süntelstraße noch die Pinneberger Straße über eine hohe fußläufige Frequenz verfügen, werden Kunden der dortigen Betriebe, insbesondere wenn es sich nicht um Einzelhandelsnutzungen handelt, auch mit dem Pkw anreisen. Auch für vorhandene Nutzungen wie eine Praxis,

die sich im Rahmen der Neubebauung wieder ansiedeln will, sind ebenerdige Stellplätze erforderlich. Ein über das bauordnungsrechtlich notwendige Maß hinaus gehendes Stellplatzangebot sollte jedoch unterbunden werden, da dies auf das Abgreifen von Kundenströmen aus dem vorbeifließenden Verkehr zielt und darüber hinaus gebietsunverträgliche Belästigungen durch Zu- und Abfahrtverkehre ausgelöst werden können.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen ist auch sinnvoll, weil aufgrund der Eigentumsstruktur absehbar ist, dass die Entwicklung hier allenfalls kleinteilig vorschreiten wird und somit die architektonischen und wirtschaftlichen Grundlagen für die Errichtung von Tiefgaragen nicht in allen Fällen gegeben sein werden.

Oberirdische Stellplätze sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept nachgewiesen wird, dass weder die Wohnruhe noch die freiraumplanerische Gestaltung auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die mit der Festsetzung grundsätzlich verfolgten städtebaulichen Ziele werden somit durch die Ausnahmemöglichkeit nicht in Frage gestellt.

5.2.6 Bauweise

Für den Randbereich des Plangebietes wird im Urbanen Gebiet an der Pinneberger Straße, Süntelstraße und den Bahnanlagen sowie im Allgemeinen Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee und entlang der Bahnanlagen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es wird somit sichergestellt, dass auch bei einer zeitlich gestaffelten Ausführung der Bebauung jeweils eine Grenzbebauung und somit ein geschlossener Baublock entsteht, der die lärmabschirmende Wirkung einer geschlossenen Blockrandbebauung erzeugt.

Entlang der Gebäude, die entlang der Wegeverbindung zwischen Süntelstraße und Quartiersgrün die nördliche Eingangssituation definieren, wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

Auf den Flurstücken 7226 sowie 9035 und 9037 der Gemarkung Schnelsen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, westlich und östlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die zu errichtenden Gebäude jeweils als zwei Einzelgebäude mit den erforderlichen Abstandsflächen zu errichten.“ (vgl. § 2 Nummer 10)

Das Ziel dieser Festsetzung ist, eine dem städtebaulichen Konzept gemäße Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs zu erhalten, ohne gleichzeitig von der geschlossenen Bauweise abzuweichen. Da die genaue Lage dieser Unterbrechung sich sowohl aus technischen Erfordernissen, als auch kleinmaßstäblichen gestalterischen und funktionalen Entscheidungen ableitet, kommt eine Anpassung der Baugrenzen für die Regelung hierfür nicht in Frage.

Ziel der baulichen Unterbrechung ist es, die westlich und östlich angrenzenden Innenhofbereiche an die Wegeverbindung anzubinden und durch eine Auflösung des Bebauungszusammenhangs eine abwechslungsreiche und aufgelockerte Gestaltung des Freiraumes sicherzustellen, die sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf anlehnt.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Süntelstraße/Pinneberger Straße, die Holsteiner Chaussee und den Hogenfelder Kamp. Die beiden Hauptverkehrsstraßen sind mit einem Verkehrsaufkommen von über 19.000 bzw. über 17.000 Fahrzeugen am Tag bereits im Bestand stark belastet. Der Hogenfelder Kamp, der im Bestand in einer Kehre endet, ist hingegen mit 750 Fahrten am Tag nur wenig befahren.

Durch die Planung wird es zu einer Zunahme der Gesamtverkehrsmenge um etwa 2.000 Fahrten am Tag kommen. Aus dem in unterschiedlichen Szenarien prognostizierten Verkehrsaufkommen ergeben sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Tagesganglinien rund 200 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 07:00 und 08:00 Uhr, wovon knapp 40 auf die bereits im Bestand vorhandenen Nutzungen entfallen. In der Spitzenstunde am Abend zwischen 17:00 und 18:00 Uhr ist mit etwa 340 Fahrten zu rechnen, wovon etwa 85 auf die Bestandsnutzungen entfallen. Angesichts der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen ist das durch das Bauvorhaben zusätzlich zu erwartende Fahrtenaufkommen als gering zu bewerten. Aus der Planung resultiert unter Berücksichtigung der Verteilung der zusätzlichen Fahrten auf alle Fahrtrichtungen eine maximale Zunahme des Verkehrs im Hauptverkehrsstraßennetz von 7 %. Diese Zunahme liegt unterhalb der üblichen Schwankungsbreite der täglichen Verkehrsmengen auf Verkehrsstraßen von rund 10 %. Die angrenzenden Straßen sind somit grundsätzlich ausreichend leistungsfähig, um den aus der Planung resultierenden Mehrverkehr aufzunehmen. In Folge der Neubebauung sind keine verkehrlichen Probleme hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Kfz-Verkehrsmenge über das vorhandene Straßennetz zu erwarten. Die Straßenverkehrsflächen können folglich weitgehend dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.

Der Hogenfelder Kamp soll zur Erschließung der geplanten Gebäude im Südwesten des Plangebiets zukünftig direkt an die Holsteiner Chaussee angebunden werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um eine Inanspruchnahme der weiter südlich gelegenen Anbindung über die Hogenfelder Straße (außerhalb des Plangebiets) zu verhindern. Diese verfügt nur über einen stark eingeschränkten Querschnitt. Es sind keine Seitenräume vorhanden und eine Begegnung von Pkw und Lkw ist kaum möglich. Zu weiteren Einschränkungen kommt es durch parkende Pkw. Eine zusätzliche Belastung dieser Straße durch Neuverkehre ist daher als kritisch anzusehen. Ein Ausbau auf dem schmalen Straßenflurstück ist aufgrund der dicht anliegenden Bebauung selbst dann schwierig, wenn angrenzende Flächen mit einbezogen werden. Ein Ausbau des Hogenfelder Kamps ist hingegen auf Flächen derjenigen Grundeigentümer möglich, die den Impuls zur Entwicklung des Plangebiets gegeben haben, so dass diese Variante zu bevorzugen ist. Insgesamt erfolgt hier eine Aufweitung der bisherigen Straßenverkehrsfläche um bis zu 13 m nach Norden. Um eine Belastung der Hogenfelder Straße soweit wie möglich auszuschließen, soll der Hogenfelder Kamp an seinem westlichen Ende eine Wendeanlage erhalten und die Durchbindung zur Hogenfelder Straße lediglich über eine Gehwegüberfahrt erfolgen.

Um im Bereich der neuen Anbindung Abbiegebeziehungen von der Holsteiner Chaussee in den Hogenfelder Kamp zu ermöglichen, ohne dass es auf der Hauptverkehrsstraße zu einem Rückstau kommt, soll der Fahrstreifen partiell auf 5,5 m ausgeweitet werden. Aufgrund des Alleecharakters der Holsteiner Chaussee ist diese notwendige Aufweitung der Fahrbahn ohne Baumverluste nicht realisierbar. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit des Straßenbaumbestandes wurde entschieden, die Aufweitung der jetzigen Straßenverkehrsfläche in Richtung Westen vorzunehmen. Es entstehen so Aufstellflächen für je zwei Pkw. Der Einmündungsbereich wird zudem vollsignalisiert und erhält zwei Furten für Fußgänger.

Um den Erfordernissen des Fuß- und Radverkehrs entlang der Holsteiner Chaussee gerecht zu werden, wird straßenparallel ein 1,50 m breiter Streifen als Fußgänger- und Radfahrweg gesichert. Da eine noch großzügigere Aufweitung der Straßenfläche zur Anlage eines Radverkehrsstreifens zum Verlust der vorhandenen Alleeebäume führen würde, ist diese Maßnahme an dieser Stelle notwendig.

Für die interne Erschließung des Plangebiets wird eine neue Stichstraße angelegt, die vom Hogenfelder Kamp ausgehend in den Blockinnenbereich führt. Aufgrund der Anzahl angebundener Wohneinheiten und insbesondere privater Stellplätze wird es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handeln, für die unter Berücksichtigung eines beidseitigen Gehwegs von 2,5 m Breite und einer 5,5 m breiten Fahrbahn eine Gesamtbreite von 10,5 m festgesetzt wird. In zentraler Lage im Plangebiet wird eine Wendekehre festgesetzt, mit einem Durchmesser von 23 m den Erfordernissen eines Müllfahrzeuges entspricht.

5.3.2 Öffentliche Parkstände

Da im Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sollten im öffentlichen Straßenraum in einem angemessenen Umfang Besucherparkplätze bereitgehalten werden. Üblicherweise wird hier eine Quote von 20 Besucherparkplätzen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets kann jedoch eine Abminderung von 20 auf 15 Besucherparkstände je 100 Wohneinheiten vorgenommen werden. Dementsprechend müssen für die aktuell geplanten 300 Wohneinheiten 45 Parkstände im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Zusammen mit den derzeit im Hogenfelder Kamp bereits vorhandenen 15 Parkständen, die Zuge des Ausbaus neu organisiert werden, ergibt sich somit ein Bedarf von 60 Parkständen, die im Hogenfelder Kamp und der neuen Stichstraße untergebracht werden müssen.

Da die räumlichen Kapazitäten in der Stichstraße aufgrund von Zufahrten und den Bedarfen der Feuerwehr beschränkt sind, ist es erforderlich, die Parkstände im Hogenfelder Kamp unterzubringen. Dieser wird an seiner nördlichen, dem Vorhaben zugewandten Seite einen Streifen erhalten, in dem in Senkrechtaufstellung Parkstände angeordnet werden. Elf Parkstände werden auf der südlichen Straßenseite im Bereich der bisherigen Wendeanlage angeordnet.

Unter Berücksichtigung zukünftiger Zufahrten und Baumstandorte wird lediglich von der Anzahl 50 Parkstände nachgewiesen und somit der rechnerische Bedarf an Besucherparkplätzen nicht ausreichend sein wird. Dies liegt jedoch auch in der besonderen Situation des Plangebiets begründet, das an einer Seite durch die AKN-Strecke und nicht durch eine zusätzliche Straße, in der ebenfalls Besucherparkplätze untergebracht werden könnten, begrenzt wird. Des Weiteren sollen sowohl die Stichstraße als auch der Hogenfelder Kamp als grüne Wegverbindung gewissen gestalterischen Ansprüchen genügen, die sich nicht ohne weiteres mit der vollständigen Inanspruchnahme aller potenziell verfügbaren Räume für Parkstände vereinbaren lassen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in der Nähe der AKN-Station Schnelsen liegt und durch umliegende Bushaltestellen auch die Anbindung an das Busnetz gegeben ist. Das Quartier ist daher mittels ÖPNV gut erschlossen. Zudem werden in ausreichender Anzahl Fahrrad-Parkplätze vorgehalten.

Die voraussichtliche Unterversorgung mit Besucherparkplätzen für Pkw muss daher hingenommen werden. In einem Bestandsgebiet können nicht die gleichen Standards hinsichtlich der Unterbringung von Besucherparkplätzen gefordert werden, wie bei der Neuplanung einer Wohnsiedlung auf der „grünen Wiese“. Die Alternative wäre lediglich, die Zahl der zu schaffenden Wohneinheiten zu reduzieren, um diese dann anstatt in der gut erschlossenen Stadtlage am Stadtrand unter Überplanung ökologisch deutlich hochwertigerer Flächen zu verwirklichen. Dies entspricht jedoch nicht den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Hamburg, nach denen zunächst eine Reaktivierung brachgefallener Flächen angestrebt werden soll, bevor bislang baulich nicht genutzte Flächen im Außenbereich überplant werden.

5.3.4 Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

Derzeit fehlt eine Verbindung, die es Fußgängern und Radfahrern unabhängig von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ermöglicht, auf direktem Weg von den südlich des Plangebiets gelegenen Stadtbereichen zur AKN-Station Schnelsen zu gelangen. Im Rahmen der Voruntersuchung für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wurden mehrere Varianten zur Etablierung einer solchen Verbindung geprüft, die insbesondere die problematische Querungssituation im Bereich der Einmündung der Süntelstraße in die Pinneberger Straße berücksichtigen. Letztlich wurde aus unterschiedlichen Gründen eine Querung im unmittelbaren Einmündungsbereich der Süntelstraße einer Querung in der Süntelstraße vorgezogen. Diese hat zwar den Nachteil, dass sie keine Verbesserung der Zuwegung zur AKN-Station für die östlich der Gleise gelegenen Wohngebiete und das Albertinen-Krankenhaus herbeiführt. Dafür kann die bestehende Furt genutzt werden. Die Querung ist zudem aus Gründen der Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit besser positioniert als in der Süntelstraße.

Zur Entwässerung des Plangebiets ist zudem eine Rohrleitung erforderlich, die entlang des obengenannten Verlaufes nach Norden führt und an das Siel in der Pinneberger Straße anschließt. Die Lage der Rohrleitung ergibt sich aus dem optimalen Anschlusspunkt in diesem Bereich.

Die Lage des geplanten Wegs innerhalb des Plangebiets resultiert aus dieser favorisierten Lage der Querungshilfe und aus dem Wunsch, innerhalb des Plangebiets eine möglichst geradlinige Verbindung anzulegen. Diese soll etwa mittig zwischen der AKN-Trasse und dem neuen Erschließungsstich verlaufen und damit über die geplante private Grünfläche verlaufen (vgl. Ziffer 5.6). Die Verbindung wird durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich abgesichert. Um die gewünschte Funktion als Geh- und Radweg sowie spätere Wartungsarbeiten an den Leitungen etc. zu ermöglichen, wird das Gehrecht auf einer Breite von 5 m festgesetzt.

Zusätzlich ist hinzuzufügen, dass die Ver- und Entsorgungsunternehmen nur in öffentlichen Wegeflächen Anlagen der Trinkwasserversorgung herstellen und betreiben.

Um die geplanten Funktionen planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest:

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg und eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes herzurichten und jederzeit zu nutzen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer7).

Sofern die erforderlichen privatrechtlichen Grundlagen getroffen werden, ist es denkbar, dass das auf den Grundstücken zweier Grundeigentümer gelegene Gehrecht auch unterbaut wird oder oberirdisch gequert werden kann.

5.4 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.4.1 Immissionsschutz – Lärm und Erschütterungen

Schutz vor Verkehrslärm (vgl. Ziffer 4.2.5)

Bei Neubauten bzw. wesentlichen Veränderungen im Bestand sind für die Wohngebäude Schutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Für den Bereich entlang der hochbelasteten Hauptverkehrsstraßen im Norden und Osten des Plangebiets sowie der im Westen des Plangebiets gelegenen Bahnstrecke werden in § 2 Nummer 8 folgende Festsetzungen getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee und an der Bahnstrecke sowie im Urbanen Gebiet sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelmin- derung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 8).

Um die vorgenannte Festsetzung einhalten zu können, muss die geplante Eckbebauung im Kreuzungsbereich Holsteiner Chaussee / Pinneberger Straße insgesamt zeitgleich errichtet werden. Dies wird mit der Festsetzung § 2 Nummer 9 sichergestellt:

Im Urbanen Gebiet ist der mit „(A)“ bezeichnete Baukörper zusammenhängend zu errichten. Davon kann abgewichen werden, wenn in einem teilerrichteten Baukörper keine Wohnnutzung stattfindet bis der Baukörper insgesamt in der festgesetzten Geschossigkeit errichtet ist oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine lärmabgewandte Gebäudeseite besteht, an der die gebietsgezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), ein- gehalten werden (vgl. § 2 Nummer 9).

Zum Schutz der in den Wohn- und Urbanen Gebieten zulässigen gewerblichen Aufenthalts- räume an den lärmbelasteten Standorten greifen Regelungen, die in § 2 Nummer 11 festge- setzt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee und an der Bahnstrecke sowie im Urbanen Gebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ru- heräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzu- ordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 11).

Schutz vor Gewerbelärm (vgl. Ziffer 4.2.5)

Die Lärmprognose hat gezeigt, dass Überschreitungen der Grenzwerte der TA Lärm für Wohngebiete an der geplanten Gebäudereihe in der zweiten Reihe an der Pinneberger und Süntelstraße auftreten können, solange die niedrige Bestandsbebauung an der Straße bestehen bleibt. In § 2 Nummer 12 wird daher festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet ist in dem „(B)“ bezeichneten Bereich für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten 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. Davon kann abgewichen werden, wenn zuvor oder zeitgleich im Urbanen Gebiet ein vorgelagerter Baukörper in der festgesetzten Geschossigkeit errichtet wird (vgl. § 2 Nummer 12).

Durch die Festsetzungen zum Lärmschutz für Verkehrs- und Gewerbelärm wird die bauordnungsrechtliche Forderung gemäß § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Schutz vor Erschütterungen (vgl. Ziffer 4.2.5)

Die Gebäude im Plangebiet sind unterschiedlich stark von Erschütterungen von der Bahnanlage betroffen. Die Maßnahmen zum Schutz der Wohnungen vor Erschütterungen sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierfür wird in § 2 Nummer 13 eine entsprechende Regelung festgesetzt:

Für die mit „(C)“ bezeichneten Bereiche 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 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (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: Beuthverlag GmbH, Berlin (vgl. § 2 Nummer 13).

5.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über Schmutz- und Regenwassersiele. In den Straßen Holsteiner Chaussee, Hogenfelder Kamp und der Pinneberger Straße verlaufen öffentliche Schmutz- und Regenwassersiele. Das Regenwassersiel in der Pinneberger Straße verläuft nur in Höhe der Häuser Nummer 1 – 7. Das zusätzlich von den Flächen der Nachverdichtung anfallende Schmutzwasser kann schadlos vom bestehenden Sielnetz im Hogenfelder

Kamp aufgenommen werden. Sollte die vorgesehene Blockrandbebauung an der Pinneberger Straße bzw. Süntelstraße umgesetzt werden, ist zu beachten, dass zusätzlich zur bestehenden Einleitung nur noch maximal 1 l/s Schmutzwasser in das Schmutzwassersiel in der Pinneberger Straße eingeleitet werden darf. Darüber hinausgehende Mengen sind in das Schmutzwassersiel in der Holsteiner Chaussee einzuleiten. Das von der vorgesehenen Blockrandbebauung an der Holsteiner Chaussee zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann problemlos vom Schmutzwassersiel in der Holsteiner Chaussee aufgenommen werden.

Aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen dürfen pro Hektar Plangebietsfläche maximal 17 l/(s*ha) direkt oder indirekt über ein Regenwassersiel in die Vorfluter eingeleitet werden. In die Siele in der Pinneberger Straße, in der Holsteiner Chaussee und im Hogenfelder Kamp sollte kein sauberes Niederschlagswasser neu angeschlossen werden, da es sonst mit dem Straßenabwasser vermischt würde. Mehrmengen sind im Plangebiet zurückzuhalten. Für Starkregenereignisse oder langanhaltende Regenphasen ist ausreichend Speicherraum herzustellen. Speicherräume werden durch begrünte Tiefgaragendächer und Gründächer, in Mulden der Grünbereiche und durch Mitbenutzung von freien Plätzen oder Spielplätzen geschaffen (vgl. Ziffern 4.2.2 und 5.10).

In den innenliegenden Baufeldern ohne direkte Belegenheit an einer öffentlichen Straße ist nur ein indirekter Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Sielnetz möglich, der über eine entsprechende Baulast zu sichern ist.

5.6 Private Grünfläche

Im Zentrum des Vorhabens ist eine etwa 2.000 m² große private Grünfläche festgesetzt, die multifunktional nutzbar sein soll. Neben Aufgaben als Spielbereich für Kinder und Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitraum für alle Bewohner des Baublocks soll sie auch Funktionen im Rahmen der Regenwasserrückhaltung u.a. für die Stichstraße erhalten. Durch ihre Lage an der Nord-Süd-gerichteten und durch ein Gehrecht abgesicherten Fuß- und Radwegeverbindung wird sie aber auch einen gewissen öffentlichen Charakter erhalten, da sie ggf. von einer breiten Öffentlichkeit aus dem umliegenden Stadtgebiet genutzt wird. Hierfür sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Die Grünfläche bildet einen wichtigen Bestandteil im Netz der öffentlichen Räume und trägt zur Auflockerung und Gliederung der neuen Bebauung bei. Sie ordnet die Neuplanung und gibt den Gebäuden Adresse und Orientierung. Sie steigert die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Baugebiets.

Zur Absicherung der geplanten Funktionen wird eine private Grünfläche festgesetzt.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung, (siehe Ziffer 3.2.5).

5.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Für die Freiflächen des Plangebiets wird zur Gliederung und Begrünung der Bauflächen, zur Ausgestaltung der Freiraumsituation und zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Kleinklimas eine dem

Standort und den vorhandenen und geplanten Nutzungen angemessene Gestaltung der Freiflächen geplant. Diese wird im Wesentlichen durch eine Begrünung der nicht bebauten Freiflächen und der Dachflächen sowie Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze bestimmt.

In § 2 Nummer 15 werden folgende Pflanzgebote festgesetzt, um den planungsbedingten Vegetationsverlust innerhalb des Plangebiets zumindest teilweise zu ersetzen:

Je 300 m² der zu begrünenden Bereiche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Auf der privaten Grünfläche sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. § 2 Nummer 15).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die Dächer der Tiefgaragen im Plangebiet sind in Teilen zu begrünen (s. § 2 Nummer 16). Je 300 m² dieser zu begrünenden Bereiche ist ein kleinkroniger Baum anzupflanzen. Im Unterschied zu einer absoluten Anzahl je Grundstück berücksichtigt das festgesetzte Verhältnis die unterschiedliche Größe der Freiräume. Zudem ermöglicht die Festsetzung, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, die sinnvolle Integration der Bäume in die noch zu entwickelnden Freiraumkonzepte.

Die auf der privaten Grünfläche festgesetzte Anzahl von mindestens vier großkronigen Bäumen dient neben ökologischen und klimatischen Aspekten primär der Ausbildung eines von den Privatgärten unterscheidbaren Parkcharakters. Die private Grünfläche ist zudem für das Anpflanzen von großen Bäumen in besonderer Weise geeignet, weil hier der Abstand zu Gebäuden größer ist. Einerseits können die Bäume so ihre volle gestalterische Wirkung entfalten, andererseits sind häufig mit großkronigen Bäumen einhergehende Probleme zum Beispiel im Hinblick auf die Verschattung von Wohnungen hier nicht von Relevanz.

Pflanzliste:

Zur Absicherung einer Verwendung einheimischer Pflanzen ist die autochthone Herkunft des Pflanzguts aus der Region „Norddeutsche Tiefebene“ nachzuweisen.

Großkronige Bäume :

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme

Kleinkronige Bäume :

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Sal-Weide

Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:

Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für klein- und großkronige Bäume dienen dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen. Zur nachhaltigen Sicherung der beschriebenen gestalterischen und ökologischen Funktionen des Baumbestandes müssen Pflanzungen bei Abgang ersetzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere sowie zur Ermöglichung positiver Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern sollen die Dachflächen und die Tiefgaragen begrünt werden. Hierfür wird in § 2 Nummer 16 eine entsprechende Regelung festgesetzt:

Im Plangebiet sind die Dachflächen zu mindestens 80 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Dächer der Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet sind mit einem Anteil von mindestens 60 v. H. zu begrünen. Die Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen; für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen (vgl. § 2 Nummer 16).

Durch die Dachbegrünung wird ein Ausgleich für die Biotopverluste geschaffen. Die Begrünung ist darüber hinaus auch kleinklimatisch und für die Oberflächenwasserbewirtschaftung wirksam. Für die Nachhaltigkeit der ökologischen Effekte sind Substratstärken von mindestens 15 cm vorgeschrieben. Die Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

Die Pflicht zur Begrünung der Dachflächen wird auf 80 % von der jeweiligen Gesamtfläche beschränkt. Damit bleibt die Möglichkeit zur Errichtung Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen und für die Errichtung von Dachterrassen erhalten.

Neben den Dachflächen sollen auch die ebenerdigen Teile des Plangebiets eine angemessene Begrünung erhalten. Dies ist erforderlich, um einen Ersatz für die entfallenden Vegetationsstrukturen und Böden zu sichern. Um die Nebenanlagen zu ermöglichen, wird die Begrünungspflicht auf jeweils 60 % beschränkt.

Für die Bereiche oberhalb der geplanten Tiefgaragen ist die Festsetzung einer Mindeststärke von 60 cm für den Substrataufbau erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht. Die festgesetzte Stärke der Substratschicht auch die Bepflanzung mit Stauden und kleinen bis mittelgroßen Sträuchern.

Für die Pflanzung von Bäumen ist eine Bodentiefe von mindestens 80 cm auf einer Fläche von 16 m² erforderlich, damit die Wurzeln verankern und auch nach der Anwachsphase ausreichend mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden. Der Substrataufbau bietet außerdem Speichervolumen für das Niederschlagswasser.

Externe Ausgleichsflächen (Waldersatz)

Für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit „Z“ bezeichneten Flächen Teile des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 33/3 der Gemarkung Wedel der Stadt Wedel zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 17).

Die Flächen, die im Rahmen der Biotopkartierung als Douglasienforst und Pionierwald aufgenommen wurden, sind Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Hierfür ist ein entsprechender Waldausgleich zu erbringen. Dieser findet im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf der oben bezeichneten Fläche in der Gemeinde Wedel statt (s. Anlage) in dem dort eine Waldfläche aus Fichtenmonokultur in einen standortgerechten Laubmischwald umgebaut wird. Eine Fläche mit lückigem 70-90 jährigem Kiefern-Eichenbestand mit Nachwuchs auf ganzer Fläche aus 10-20 jähriger spätblühender Traubenkirsche, Eberesche, Faulbaum und Birke wird in einen Eichen-Birkenwald umgewandelt. Ziel ist, das sich ein Laubmischwald bestehend aus einheimischen Gehölzarten verschiedener Sukzessionsstadien (überwiegend Eiche, Buche, Birken, Weiden, Eberesche) mit entsprechender Strauch- und Krautschicht entwickeln kann. Dies soll erreicht werden indem der Schirm geschlossen gehalten und die spätblühende Traubenkirsche nur um die Zielbaumarten Eiche, Birke und Eberesche zurückgenommen wird.

5.7.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Für die durch die Planung betroffenen Vogelarten Fitis und Dorngrasmücke werden Gehölzstrukturen mit einer Größenordnung von ca. 2.000 m² in den städtischen Maßnahmenflächen im Bebauungsplan Schnelsen 79 hergerichtet. Die dort als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Schnelsen 89 aufzuforstende Waldfläche nimmt nur einen Teil der 1,6 ha großen Fläche ein und kann daher durch für Fitis und Dorngrasmücke erforderliche Saumstrukturen ergänzt werden (vgl. Ziffer 4.2.3). Dafür kann zusätzlich auf Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schneeball (*Viburnum opulus*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zurückgegriffen werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird in dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Monochromatisch abstrahlende Leuchten (zum Beispiel Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestands und weiterer Freiflächen durch massenhaft an den Leuchten sterbende Insekten wird so vermieden.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig (vgl. § 2 Nummer 19).

Einzelquartiere von Spalten bewohnenden Arten (Zwergfledermaus) gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch

immer ausgewichen werden kann. Viele Fledermausarten (zum Beispiel Zwergfledermaus) nutzen Spalten und Höhlungen in Bäumen und Gebäuden als Tagesversteck. Insofern ist ihre „Ruhestätte“ die Summe aller Bäume und geeigneten Gebäude in ihrem Jagdgebiet. Die Beseitigung einzelner Verstecke schränkt somit die Funktion der Stätte dann nicht ein, wenn Ausweichquartiere in hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Dazu sollen im Allgemeinen Wohngebiet sechs Fledermauskästen aufgehängt werden. Die Fluglochausrichtung ist nach Südosten zu richten (siehe Ziffer 4.2.3).

Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG bleiben auch bei den Brutvögeln erhalten, da durch die aktuelle Landschaftsentwicklung ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen. Vorsorgend wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch Schaffung von ergänzenden Nisthilfen und Ausweichquartieren erhalten. Dazu sollen im Allgemeinen Wohngebiet an jedem Gebäude drei Nisthilfen für Stadtvögel (Haussperlinge) im Zusammenhang angebracht werden. Die Kästen sind in 3,50 – 4,00 m Höhe und in einem Abstand von 2 m anzubringen.

In den mit „Z“ bezeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets sind sechs Fledermauskästen sowie 33 Nisthilfen für Haussperlinge an den nach Südosten ausgerichteten Gebäudewänden dauerhaft und fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 18).

5.8 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung von Teilen des Plangebiets von Waldfläche zu einem gemischt genutzten Stadtteil mit Wohnschwerpunkt.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die AKN-Trasse wird nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage in den Bebauungsplan übernommen.

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Die Anliegergrundstücke an dem Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten. Im Bereich der öffentlichen

Bahnübergänge sind Sichtflächen für die Bahnübergangssicherungen auf den Anliegergrundstücken entsprechend den einschlägigen Bestimmungen jederzeit freizuhalten.

5.10 Kennzeichnungen

5.10.1 Oberflächenentwässerung

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche wird eine unverbindliche Vormerkung für die „Vorgesehene Oberflächenentwässerung“ gekennzeichnet (vgl. Ziffern 4.2.2 und 5.5). Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach der Vorschrift des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Schnelsen 10 vom 3. März 1964 (HmbGVBl. S. 55) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 68 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 68 Absatz 2 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 6,39 ha groß. Davon entfallen auf Bahnflächen ca. 0,25 ha und auf öffentliche Straßenverkehrsflächen 1,25 ha (davon neu ca. 0,34 ha).

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen Kosten für die Verlängerung des Regenwassersieles in der Pinneberger Straße, den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich Hogenfelder Kamp sowie die erstmalige Anbindung des Hogenfelder Kamps an die Holsteiner Chaussee. Des Weiteren entstehen Kosten für die Herstellung von Schmutz- und Regenwassersielen in der Planstraße. Hierzu wurden Vereinbarungen im Kaufvertrag getroffen. Der Hamburger Stadtentwässerung stehen für die Planung und Herstellung der ggf. erforderlichen Sielanlagen (Schmutz- und Regenwassersiele) in der Planstraße keine Finanzmittel zu Verfügung.

Im städtebaulichen Vertrag sind darüber hinaus Regelungen zur Übernahme der Kosten für die Herstellung und Unterhaltung des Gehrechtes und der öffentlich nutzbaren privaten Grünfläche und der Errichtung einer Kindertagesstätte durch den Investor getroffen worden. Ebenso die Kosten für den notwendigen Ersatz nach Landeswaldgesetz und weiterer erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

