

Begründung

zum

Bebauungsplan-Entwurf

Schnelsen 91

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	5
3.2.4	Gesetzlich geschützte Biotope.....	5
3.2.5	Baumschutz	5
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	Baumbestandsbewertung	5
3.3.2	Lärmtechnische Untersuchung	5
3.3.3	Einzelhandelskonzept.....	5
3.3.4	Untersuchung zur Erfordernis einer Regenwasserbehandlung	5
3.4	Angaben zum Bestand.....	6
4.	Planinhalt und Abwägung.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7
4.1.2	Mischgebiet	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	8
4.2.1	Allgemeines Wohngebiet	8
4.2.2	Mischgebiet	10
4.3	Straßenverkehrsflächen und Erschließung	11
4.4	Oberflächenentwässerung	12
4.5	Maßnahmen zum Immissionsschutz	13
4.5.1	Lärm	13
4.5.2	Gerüche	17
4.5.3	Lichtimmissionen	17
4.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
4.6.1	Baumschutz	18
4.6.2	Begrünungsmaßnahmen	18
4.6.3	Gewässer- und Bodenschutz.....	19
4.6.4	Altlasten.....	19
4.6.5	Artenschutzrechtliche Betrachtung	20
4.6.6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	21
5	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
6	Aufhebung bestehender Pläne.....	21
7	Flächen- und Kostenangaben	22

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutz- und bauordnungsrechtliche Regelungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche und setzt weniger als 20.000 m² Grundfläche fest,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 2/13 vom 15. Juli 2013 (Amtl. Anz. S. 1129) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 7. September 2012 (Amtl. Anz. Seite 1804) am 18. September 2012 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juli 2013 (Amtl. Anz. S. 1129) in der Zeit vom 31. Juli 2013 bis einschließlich 30. August 2013 stattgefunden.

§ 25d der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), enthält die Überleitungsvorschrift im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO im Jahr 2013. Danach gelten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), für Bebauungspläne weiter, deren Auslegungsbeginn der ersten öffentlichen Auslegung vor dem 20. September 2013 liegt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Schnelsen 23 aus dem Jahr 1973 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Riekbornweg Nr. 1 wurde vom bisherigen Eigentümer aufgegeben und an einen anderen Standort verlagert. Für dieses Flurstück beabsichtigt eine Projektentwicklungsgesellschaft familiengerechtes, gefördertes Wohnen zu entwickeln. An der Oldesloer Straße hat sich auf den Flurstücken 1095, 1096 und 1097 neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnen etabliert, so dass der typische Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nicht mehr erfüllt wird.

Aufgrund der durch Wohnen geprägten Umgebung des Plangebiets wird die Realisierung von ca. 90 öffentlich geförderten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau auf dem Flurstück 1093 angestrebt. Neben diesen Wohnbauflächen sollen die nordwestlich angrenzenden Grundstücke an der Oldesloer Straße, die für Wohnen und Gewerbe genutzt werden, als Mischgebiet ausgewiesen werden. Diese Ausweisung entspricht der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke.

Die Bevölkerungsprognose für Hamburg kommt zu dem Ergebnis, dass für den Zeitraum 2004 bis 2020 ein Zuwachs um 80.000 Menschen zu erwarten ist. Im Sinne einer vorausschauenden

den Planung ist durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig noch die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Das Plangebiet ist in unmittelbarer Nähe zur Frohmestraße, in der sich viele Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie Betriebe mit zentrumsergänzenden Funktionen befinden, gelegen. Darüber hinaus ist der Standort gut an das Verkehrsnetz und den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Das Plangebiet ist deshalb in besonderem Maße geeignet, einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs zu leisten. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen soll insbesondere auch der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 91 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um auf dem Grundstück Riekbornweg Nr. 1 im Stadtteil Schnelsen Flächen für den Geschosswohnungsbau zu entwickeln und damit der großen Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk zu entsprechen. Die Umsetzung dieses Planungsziels wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Weiteres Planungsziel ist die Sicherung und Fortentwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur entlang der Oldesloer Straße.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet sowie die nähere Umgebung „Wohnbauflächen“ dar. Östlich des Plangebiets im Bereich der Frohmestraße sind „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden sollen“ dargestellt. Die Oldesloer Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. Westlich des Plangebiets ist eine grüne Wegeverbindung dargestellt. Östlich des Plangebiets stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Südlich des Plangebiets ist das Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz zeigt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 11a „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt die Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 23, festgestellt am 26.06.1973 (HmbGVBl. S. 227). Dieser weist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m aus. Eine Bauweise ist nicht festgesetzt.

Für die Straße Riekbornweg ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf einen Querschnitt von 14 m festgesetzt.

3.2.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Das Flurstück 1093 wird aufgrund der langjährigen Vornutzung durch einen Papierverarbeitungsbetrieb im Altlastenhinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unter der Nummer 6044-140/00 geführt. Weitere Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.5 Baumschutz

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

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Baumbestandsbewertung

Im Juli/August 2012 wurde eine Bestandsaufnahme und Zustandsbeurteilung des Baumbestands innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.6.1 der Begründung dargestellt. Ergänzend zu der o.g. Baumuntersuchung wurden im Mai 2013 die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf grenznahe Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes überprüft.

3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im April 2013 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde der Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm, der auf das Plangebiet einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.5.1 der Begründung dargestellt.

3.3.3 Einzelhandelskonzept

Das am 16. Dezember 2010 durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel stellt den Bereich um die Frohmestraße als C-Zentrum im Stadtteil Schnelsen dar. Die Flurstücke 1095, 1096 und 1097 in der Oldesloer Straße sind als funktionaler Ergänzungsbereich dargestellt.

3.3.4 Untersuchung zur Erfordernis einer Regenwasserbehandlung

Im Mai 2013 wurde eine Untersuchung und Bewertung der Erforderlichkeit einer Regenwasserbehandlung nach Merkblatt DWA-M 153 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.4 der Begründung dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist ca. 11.000 m² groß und befindet sich im Nordwesten Hamburgs im Stadtteil Schnelsen. Es wird im Westen durch den Riekbornweg, im Nordwesten durch die Oldesloer Straße (Ring 3), im Nordosten durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 1097 und 1093 sowie im Süden durch die Südostgrenze des Flurstücks 1093 begrenzt. Das Umfeld ist durch heterogene Strukturen geprägt. Während sich südwestlich des Plangebiets eine zweigeschossige Zeilenbebauung befindet, schließen sich im Westen kleinere gewerbliche Nutzungen, im Norden Einzelhausbebauung, im Osten gemischte Strukturen und im Süden ein Sportgelände an.

Das Grundstück Riekbornweg Nr. 1 wurde seit 1948 durch eine Papierverarbeitungsfirma gewerblich genutzt. Der Betrieb konnte sich jedoch aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße nicht erweitern, so dass diese Nutzung 2011 aufgegeben wurde. Die Fläche ist nahezu vollflächig versiegelt und mit ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäuden bebaut. Im südlichen Bereich direkt am Riekbornweg und entlang der Grundstücksgrenze im Südosten befinden sich einige Einzelbäume und Sträucher. Das Grundstück grenzt südöstlich an einen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Sportplatz, der überwiegend zu Trainingszwecken und Punktspielen sowie unregelmäßig für Ligaheimspiele der Fußballmannschaft des TuS Germania Schnelsen genutzt wird. An der südwestlichen Ecke des Grundstücks Riekbornweg Nr. 1 ist eine Netzstation der Vattenfall Stromnetz Hamburg GmbH mit entsprechenden zu- und abführenden Stromleitungen aus und in den Riekbornweg vorhanden.

An der Oldesloer Straße hat sich eine gemischte Nutzungsstruktur mit sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen etabliert, wie beispielsweise ein Vertrieb für Reinigungssysteme, eine Rechtsanwaltskanzlei, ein Ingenieurbüro sowie ein Fleischereibetrieb. Die Bebauung an dieser Stelle weist ein- bis zweigeschossige Gebäude auf. Die Grundstücke sind überwiegend versiegelt und weisen nur wenige Grünanteile im Bereich des Riekbornwegs und straßenseitig an der Oldesloer Straße auf.

Die Bebauungsstruktur westlich des Plangebiets ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und Gewerbebetriebe. Hier befinden sich u.a. ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Gewerbehof mit Kleingewerbe (u.a. Pflegedienst, Tanzschule, Druckerei, Pizza-Service). Östlich und nördlich des Plangebiets prägen überwiegend ein- bis dreigeschossige Wohngebäude die Bebauungsstruktur.

Der Standort ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Entlang der Oldesloer Straße verlaufen die Buslinien 183, 191, 195 und 283. An der Frohmestraße verkehren zusätzlich die Buslinien 5, 21 und 284. In ca. 700 m Entfernung befindet sich die AKN-Haltestelle Schnelsen.

4. Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet ist Teil des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Eimsbüttel. Im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum soll dafür Sorge getragen werden, dass auch zukünftig die im Bezirk sehr hohe Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit zur Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen geleistet werden. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen soll insbesondere auch der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und größtenteils von Wohnnutzungen umgeben. Durch die Bebauung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in dem Maße beeinträchtigt, wie dies beispielsweise im Falle einer Siedlungserweiterung unter Inan-

spruchnahme des derzeitigen Außenbereichs mit oftmals ökologisch und freiraumplanerisch hochwertigen Flächen der Fall wäre.

Ziel der Planaufstellung ist es zum einen, das Grundstück Riekbornweg Nr. 1 planungsrechtlich für den Wohnungsbau vorzubereiten und zum anderen, auf den Grundstücken an der Oldesloer Straße die entstandene Mischung von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zu sichern, um mit einem qualifizierten Planungsrecht den Bezirk Eimsbüttel als Wohnstandort insgesamt zu stärken.

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet werden erweitert. Um im Riekbornweg Flächen für die Anordnung von Besucherparkplätzen und einen breiteren Gehweg zu sichern, wird die Straßenverkehrsfläche über das im Bebauungsplan Schnelsen 23 festgesetzte Maß hinaus verbreitert. Entlang der Oldesloer Straße wird ebenfalls eine Straßenerweiterung festgesetzt, um die Situation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Flurstück 1093 (Riekbornweg Nr. 1) wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt. Hierdurch wird dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld Rechnung getragen und gewährleistet, dass sich die zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung in diesem Bereich des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem diese z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, werden im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe für unzulässig erklärt. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Weiterhin könnten aufgrund der geringen Grundfläche des Allgemeinen Wohngebiets neben einer Tankstelle oder einem Gartenbaubetrieb kaum weitere Nutzungen vorgesehen werden.

Vgl. § 2 Nr. 1: „Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.“

Westlich des Riekbornwegs grenzt ein im Bebauungsplan Schnelsen 23 festgesetztes Gewerbegebiet an. Die Umwandlung der bisherigen Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets Schnelsen 91 in ein allgemeines Wohngebiet führt zu keinen Einschränkungen für die dort vorhandenen Gewerbebetriebe. Da zudem südlich ein reines Wohngebiet und nördlich ein allgemeines Wohngebiet angrenzen, ist das Gewerbegebiet bereits heute hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt.

4.1.2 Mischgebiet

Die an der Oldesloer Straße gelegenen Flurstücke sind derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Faktisch hat sich eine rein gewerbliche Nutzung jedoch bislang nicht vollzogen. Stattdessen hat sich eine aus Wohnen, kleineren Gewerbebetrieben und Büronutzungen bestehende Mischnutzung entwickelt. Um die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur aus Woh-

nen und Gewerbe planungsrechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln, werden die drei Flurstücke an der Oldesloer Straße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet ergeben sich keine Einschränkungen der vorhandenen Betriebe in Bezug auf ihre ausgeübte Nutzung. Die Betriebe auf den Grundstücken Oldesloer Straße 54 und 56 haben den Charakter nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und sind damit mit benachbarten Wohnnutzungen grundsätzlich verträglich. Der auf dem Grundstück Oldesloer Straße 58 ansässige Fleischereibetrieb verursacht bereits im Bestand lärmtechnische Konflikte durch den nächtlichen Anlieferungsvorgang an der im Nordosten außerhalb des Plangebiets in einem festgesetzten Mischgebiet gelegenen Bebauung. Bereits heute müsste der Betrieb die Immissionsrichtwerte im benachbarten Mischgebiet einhalten. Hier liegt mithin ein lärmtechnischer Missstand vor, der außerhalb des Planverfahrens zu lösen ist und nicht durch die beabsichtigte Änderung der Gewerbegebietsfestsetzung hin zu einer Mischgebietsfestsetzung begründet ist. Durch den Fleischereibetrieb entstehen keine lärmtechnischen Konflikte innerhalb des neu festgesetzten Mischgebiets, sofern der Betrieb die Immissionsrichtwerte zum nordöstlich gelegenen Mischgebiet einhält.

Um nachteilige Auswirkungen auf die bestehende und zukünftige Wohnbebauung durch z.B. Lärmimmissionen und eine Zunahme an Zielverkehren zu unterbinden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch im Mischgebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da durch diese in der Regel hohe Flächenumsätze und hohe Gewinnmargen realisiert und im Vergleich zu anderen Nutzungen höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der bestehenden Betriebe innerhalb des Mischgebiets führen. Zudem kann eine Umwandlung von Ladengeschäften in Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen das Image des Standorts nachhaltig schwächen und zu einer Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage führen. Um den Gebietscharakter des Mischgebiets in seiner Nutzungsvielfalt und -qualität zu sichern, werden daher die genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Vgl. § 2 Nr. 2: „Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.“

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl (GRZ) und als Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Über diese Verhältniszahlen wird eine der Umgebung angemessene bauliche Dichte gesichert. Ergänzend wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, die die Dichte der angrenzenden Mischgebiete aufnehmen und gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung durch Innenentwicklung gewährleisten. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten, so dass eine angemessene städtebauliche Dichte für allgemeine Wohngebiete sowie gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Gebäudehöhe fügt sich in die städtebauliche Umgebung, die durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt ist, ein.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbVBf. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVf. S. 33) wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind und dass Tiefgaragen inklusive ihrer Überdeckung unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche

che ausgebildet werden müssen. Planungsziel ist die Schaffung eines ruhigen und kinderfreundlichen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eines freundlichen und ansprechend gestalteten Wohnumfelds unter Einbindung in das natürliche Gelände. Daher sollen die Freiflächen von Stellplätzen freigehalten werden und die Tiefgaragen nicht als Gebäudekörper oder Geländeversprünge wahrnehmbar sein.

Vgl. § 2 Nr. 3: „Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Oberkante der Tiefgarage einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.“

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Unterbringung der erforderlichen notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zu ermöglichen.

Vgl. § 2 Nr. 4: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Flächenausweisungen festgesetzt, um größtmögliche Flexibilität und Spielräume zu gewährleisten. Die Baugrenzen rücken von der Straßenverkehrsfläche des Riekbornwegs um 1,8 m bis 3 m ab. Hierdurch wird eine Vorgartengestaltung ermöglicht und das offene und aufgelockerte Straßenbild des Riekbornwegs fortgeführt. Zu den angrenzenden Baugrundstücken wird ein Mindestabstand von 2,5 m sichergestellt sowie zum Mischgebiet im Nordwesten in Teilen bis zu 9 m Abstand. Da Flächenausweisungen keine zwingenden Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung sind, müssen ungeachtet dieser Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet auch zu den benachbarten Baugrundstücken die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 Hamburgische Bauordnung eingehalten werden, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Da es sich bei dem benachbarten Sportplatz um eine öffentliche Grünfläche handelt, dürften die Abstandsflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet bis zur Mitte dieser Grünfläche reichen. Aus Rücksicht auf die grenznahen Gehölzbestände auf dem Sportplatzgrundstück wird die Baugrenze in diesem Bereich mit einem Abstand von mindestens 4 m festgesetzt, was mit der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche nach § 6 Absatz 5 Hamburgische Bauordnung für einen hier möglichen dreigeschossigen Baukörper korrespondiert. Zugunsten eines besonders bedeutenden und erhaltenswürdigen Spitzahorn auf dem Sportplatzgrundstück rückt die Baugrenze im östlichen Bereich um einen weiteren Meter (auf insgesamt 5 m) von der Grundstücksgrenze ab und verläuft dann zugunsten zweier erhaltenswürdiger Weiden in der östlichen Ecke des allgemeinen Wohngebiets senkrecht zur nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Die Wohngebiete in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind geprägt von einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung und größeren Zeilenbauten. Um dieses prägende städtebauliche Bild fortzuführen, soll grundsätzlich eine offene Bauweise umgesetzt werden. Um eine größere Vielfalt an Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen, sollen jedoch auch Gebäude zugelassen werden, die eine Länge von mehr als 50 Metern aufweisen. Daher wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Vgl. § 2 Nr. 5: „Im allgemeinen Wohngebiet, für das eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise, wobei Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.“

4.2.2 Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebiets wird für einen 17,5 m breiten Streifen entlang der Oldesloer Straße eine GRZ von 0,9 festgesetzt sowie auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet, so dass in diesem Bereich des Mischgebiets die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden. Die Überschreitung resultiert aus einer differenzierten Festsetzung der Bauweise für die vorderen und rückwärtigen Grundstücksteile, die aufgrund der aus Lärmschutzgründen notwendigen Blockrandbebauung erforderlich ist. Um die geschlossene Bauweise mit wirtschaftlich sinnvollen und funktional befriedigenden Gebäudetiefen umsetzen zu können, ist im vorderen Bereich eine GRZ von 0,9 sowie ein Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ erforderlich, damit entlang der Hauptverkehrsstraße eine wirksame Abschirmung der rückwärtigen Grundstücksbereiche vor Lärmeintrag entstehen kann.

Für den restlichen Bereich des Mischgebiets werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Somit wird eine der Umgebung entsprechende städtebauliche Dichte und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sowie ein sparsamer und sinnvoller Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen werden so teilweise unterschritten. Durch das planerisch verfolgte flächensparende Maß der baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich des Mischgebiets wird die dichte und geschlossene Straßenfront in einen städtebaulichen Ausgleich gebracht.

Es werden drei Vollgeschosse im Mischgebiet festgesetzt, um Spielräume für zukünftige Entwicklungen und eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Höhenentwicklung zuzulassen. Diese Geschossigkeit steht außerdem im Einklang mit der Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet.

Die Baugrenzen halten im Mischgebiet umlaufend einen Abstand von 2,5 m zu den Nachbargrundstücken ein. Entlang der Straßen wird durch ein Abrücken der Baugrenze von 2,5 m ein von Bebauung freizuhaltender Vorgartenbereich geschaffen, der eine städtebauliche Auflockerung ermöglicht und das prägende Straßenbild der Oldesloer Straße und des Riekbornwegs fortführt. Der Abstand zwischen den überbaubaren Flächen von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet beträgt rund 12 m, was einerseits dem Flurstückszuschnitt geschuldet ist und andererseits einen angemessenen Abstand zwischen der zukünftigen Bebauung sowie eine qualitätsvolle Südausnutzung im Mischgebiet sicherstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im südlichen Teil des Mischgebiets in Form einer Flächenausweisung festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität und Spielräume für eine mögliche Bebauung zu gewährleisten. Im Übergang zum allgemeinen Wohngebiet wird im südlichen Teil des Mischgebiets eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Beachtung der erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen nach § 6 Hamburgische Bauordnung zu errichten.

Entlang der Oldesloer Straße erfolgt eine baukörperähnliche Festsetzung der Baugrenzen. Von der Oldesloer Straße gehen erhebliche Schallimmissionen aus. Mit dem Ziel, entlang der Oldesloer Straße eine geschlossene Bebauungsstruktur als städtebaulichen Lärmschutz zu gewährleisten, wird für einen 15 m tiefen Streifen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im vorderen Bereich der Grundstücke an der Oldesloer Straße 54 und 56 sind zwei größere Bäume (Eibe und Bergahorn) vorhanden, die im Zuge der Baumbegutachtung bewertet worden sind. Bei diesen Bäumen wurden keine nachhaltigen Schwächungen festgestellt, die einen längerfristigen Erhalt einschränken würden. Um die entlang der Oldesloer Straße aus Lärmschutzgründen erforderliche geschlossene Bebauungsstruktur entwickeln zu können, wird der langfristige Erhalt dieser Bäume in der Abwägung zurück gestellt.

Da auf dem an das Plangebiet im Nordosten anschließenden Flurstück 1098 ein Bestandsgebäude mit planungsrechtlich vorgeschriebenem Grenzabstand vorhanden ist, soll entsprechend auch eine Neubebauung im Mischgebiet zu diesem Grundstück einen Grenzabstand

mit der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche nach § 6 HBauO einhalten. Um dies für die baukörperähnliche Festsetzung im Bereich der geschlossenen Bauweise sicher zu stellen, wird daher festgesetzt, dass Gebäude zu diesem Grundstück den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstand von 0,4 H einhalten müssen:

Vgl. § 2 Nr. 6: „Die Mindesttiefe der Abstandsfläche zu dem mit „(A)“ bezeichneten Teil der nordöstlichen Plangebietsgrenze beträgt 0,4 H.“

4.3 Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt über den Riekbornweg, der als Einbahnstraße ausgebildet ist. Zurzeit darf der Riekbornweg entgegen der Fahrtrichtung bis zur Einfahrt des Verbrauchermarkts an der Ecke Oldesloer Straße/Riekbornweg befahren werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung geregelt. Es ist angestrebt, diese Regelung auszuweiten und in Zukunft das Befahren des Riekbornwegs in entgegen gesetzter Fahrtrichtung bis zur Tiefgarageneinfahrt im allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan Schnelsen 23 ist bereits eine Verbreiterung der heute rund 10,5 m breiten Straßenverkehrsfläche des Riekbornwegs auf eine Gesamtbreite von 14 m planerisch vorbereitet, die bis heute noch nicht umgesetzt worden ist. Diese Verbreiterung wird im Bebauungsplan Schnelsen 91 für die Schaffung von Besucherparkplätzen und breiteren Gehwegen nochmals erweitert. Durch die geplanten rund 90 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet entsteht ein erhöhter Bedarf an Besucherparkständen im öffentlichen Straßenraum. Um die Besucherparkplätze möglichst platzsparend in Schrägaufstellung in Verbindung mit einem Gehweg einrichten zu können, ist eine Fläche von 7,5 m Tiefe parallel zu der derzeitigen Fahrbahngrenze erforderlich. Im Bebauungsplan wird daher eine Verbreiterung des Straßenverkehrsflächenflurstücks um 5,1 m gegenüber der Bestandssituation zu Lasten des Flurstücks 1093 festgesetzt. Auf diese Weise wird im Bereich des Flurstücks 1093 eine Straßenbreite des Riekbornwegs von 17,5 m planerisch vorbereitet und damit eine verbesserte Gesamtsituation der Erschließung sichergestellt. Im Südwesten des Flurstücks 1093 soll die Netzstation der Vattenfall auf Privatgrund verbleiben, daher wird an dieser Stelle von einer Erweiterung der Straßenverkehrsfläche abgesehen.

Im weiteren Verlauf des Riekbornwegs, entlang des Flurstücks 1095, wird die Straßenverkehrsfläche um 2,2 m bis 3,0 m erweitert, um in diesem Bereich neben einem verbreiterten Gehweg auch öffentliche Längsparkstände unterbringen zu können. Gegenüber der bereits im Bebauungsplan Schnelsen 23 gesicherten Straßenerweiterung bedeutet dies einen weiteren Eingriff von ca. 0,4 m bis 1,0 m zu Lasten des Flurstücks 1095.

Die Grundstücke des Mischgebiets werden hauptsächlich über die Oldesloer Straße erschlossen. Zusätzlich zur Verbreiterung des Riekbornwegs wird auch eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Oldesloer Straße sowie des Kreuzungsbereichs Oldesloer Straße/Riekbornweg planerisch vorbereitet. Die Straßenverkehrsfläche in der Oldesloer Straße wird um 3,75 m für den Ausbau des Geh- und Radwegs zu Lasten der privaten Grundstücke verbreitert. Der Kreuzungsbereich wird entsprechend aufgeweitet.

Von den Straßenerweiterungen sind private Grundeigentümer betroffen, da sich die nutzbaren Grundstücksflächen entsprechend verringern. Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist jedoch erforderlich, um eine konfliktfreie Abwicklung der Verkehre und ausreichend dimensionierte Nebenflächen mit Geh- und Radwegen sowie Parkplätzen zu gewährleisten. Dies kommt auch den privaten Eigentümern und ihren Liegenschaften zugute.

4.4 Oberflächenentwässerung

Im gesamten Plangebiet steht Geschiebemergel an, der von maximal 2 m mächtigen Sanden überdeckt wird. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 3,15 m unter Geländeoberkante (GOK), der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 1,35 m unter GOK. Das Plangebiet verfügt nur über wenig versickerungsfähigen Boden. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über die in der Oldesloer Straße und dem Riekbornweg vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Hingegen kann das abzuleitende Niederschlagswasser nur über das in der Oldesloer Straße bzw. über das an der südlichen Grenze des Flurstücks 1093 beginnende Regenwassersiel entsorgt werden. Die auf den Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Im Riekbornweg ist zwischen Oldesloer Straße und der südlichen Grenze des Flurstücks 1093 kein Regenwassersiel vorhanden.

In Bezug auf das Niederschlagswasser der Grundstücke sind die Kapazitäten der Vorflut begrenzt. Insgesamt dürfen nur 17 l/s*ha Niederschlagswasser über das Regensiel in den Vorfluter eingeleitet werden. Aufgrund der reduzierten Einleitmenge und da eine Versickerung aufgrund der Tiefgaragenunterbauung nur begrenzt möglich ist, wird eine größtmögliche Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erforderlich, die eine gedrosselte Wasserabgabe ermöglicht. Für das allgemeine Wohngebiet wurde ein detailliertes Oberflächenentwässerungskonzept entwickelt, das entsprechende Maßnahmen wie Oberflächenbegrünung, Substratüberdeckung, Dachbegrünung und die Verlegung eines Staurohrs vorsieht, um die Einleitmenge einzuhalten.

Das Niederschlagswasser der bestehenden Verkehrsfläche Riekbornweg (Straße mit Gehweg) wird heute zu einem Teil in ein privates verrohrtes Gewässer (Verlauf quer zum Riekbornweg, siehe Kennzeichnung in Planzeichnung) sowie zum anderen Teil in das öffentliche Regenwassersiel im Bereich des Riekbornweges Nr. 9a abgeleitet. Beide Entwässerungsstränge münden abschließend gemeinsam über das Regenwassersiel in der Straße Meddenwarf in einen Zulaufarm des Gewässers Düpwischgraben. Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Erweiterung der Straßenverkehrsflächen des Riekbornwegs wird eine Behandlung des Regenwassers erforderlich, bevor dieses in den Düpwischgraben eingeleitet wird. Bei der Erweiterung des Riekbornwegs zulasten privater Grundstücksflächen soll der Schaffung eines normgerechten Gehwegs sowie Besucherparkplätzen Priorität eingeräumt werden. Aufgrund des Flächenbedarfs kommt daher eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde nicht in Betracht. Stattdessen kann die erforderliche Vorreinigung durch Straßenabläufe mit Nassschlammfang erzielt werden.

Der Bebauungsplan bereitet auch eine Verbreiterung der Oldesloer Straße vor. Die Erweiterungsflächen sind an das dort vorhandene Regensiel anzuschließen. Für die Oldesloer Straße ist für den gesamten Strang der Regensiele und Straßenentwässerungsleitungen von der Holsteiner Chaussee bis zum Vielohweg (Einleitstelle in die Kollau) derzeit keine Reinigung der Straßenabwässer nach dem Stand der Technik gegeben. Mittelfristig ist für den genannten Einzugsbereich daher außerhalb des Plangebiets eine gemeinsame Rückhaltung, mechanische Vorreinigung und Bodenpassage vor Einleitung in das Oberflächengewässer anzustreben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Eidelstedt/ Stellingen. Durch die vorgesehene Festsetzung des WSG können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

4.5 Maßnahmen zum Immissionsschutz

4.5.1 Lärm

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurde im Bebauungsplanverfahren eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) durchgeführt. In der LTU wurde untersucht, ob und durch welche baulichen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden können.

Durch die nachfolgenden Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

4.5.1.1 Verkehrslärm

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Schnelsen 91 verläuft im Nordwesten die Oldesloer Straße und im Südwesten der Riekbornweg. Im Osten wurde als maßgebliche Verkehrslärmquelle die Frohmestraße berücksichtigt. Die Berechnungen wurden für den Tag- und den Nachtzeitraum durchgeführt.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, heranzuziehen. Die Berechnungen der Beurteilungspegel wurden entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 (Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr, VktBl. Nr. 7 vom 14. April 1990 unter lfd. Nr. 79) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass es am Tag an keinem der untersuchten Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen des Grenzwerts der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) für Wohngebiete kommt. In der Nacht wird der Grenzwert von 49 dB(A) ebenfalls nahezu an allen Immissionsorten unterschritten. Es kommt an vereinzelten Immissionsorten zu geringfügigen Überschreitungen des Grenzwerts um bis zu 2 dB(A). Ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen, beispielsweise an Außentüren, Fenstern und Außenwänden, ist hier sicherzustellen.

Im Mischgebiet kommt es entlang der Oldesloer Straße hingegen zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) bzw. 54 dB(A) gemäß 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts. Die Beurteilungspegel überschreiten die gesundheitsgefährdenden Schwellen von 70 dB(A) tags in einem Abstand bis ca. 16 m zur Straßenmitte und von 60 dB(A) nachts in einem Abstand bis ca. 25 m zur Straßenmitte der Oldesloer Straße.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und die Sicherung wohnverträglicher Gewerbebetriebe in Form einer Innenentwicklung und Nachverdichtung. In einem Verdichtungsraum wie Hamburg, in dem aufgrund von Flächenengpässen und gewachsenen Nutzungsstrukturen häufig hohe Lärmvorbelastungen vorliegen, stoßen traditionelle Lärmschutzinstrumente (Abstandsregelungen oder Zonierungen von Nutzungen) an ihre Grenzen. Im vorliegenden Fall scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen (Erscheinungsbild zur Oldesloer Straße) aus.

Um die Bebauung entlang der Straßenflucht städtebaulich fortzuführen und dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für diesen Bereich sicherzustellen, wird auf die Immissionssituation mit einer Festsetzung zu baulichen Maßnahmen und zur Grundrissanordnung reagiert.

Vgl. § 2 Nr. 7: „Im Mischgebiet sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an den 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 Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

Zudem werden durch die Festsetzungen zur Ausbildung einer weitgehend geschlossenen Gebäudefront an der Oldesloer Straße (vgl. 4.2.2) im rückwärtigen Teil des Mischgebiets die Lärmeinwirkungen minimiert, so dass eine ruhige, lärmabgewandte Seite sichergestellt wird.

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm ist entlang der Oldesloer Straße bei geplanten Außenwohnbereichen darauf zu achten, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten oder ähnliche Ausführungen ein Tagpegel im geschützten Außenbereich von < 65 dB(A) bei geöffneten Fenstern/Bauteilen erreicht wird, oder der Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet wird.

4.5.1.2 Sportlärm

Grundlage für die Berechnungen und die Beurteilung der Sportlärmimmissionen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324).

Südöstlich des Plangebiets befinden sich zwei öffentliche Sportplätze, die regelmäßig vom Sportverein TuS Germania Schnelsen zu Trainingszwecken, Punktspielen und für Ligaheimspiele genutzt werden. Durch die Nachbarschaft zwischen Wohnen und Sport entstehen schalltechnische Konflikte. Die Nutzungszeiten für die Sportplätze aufgrund der neuen Wohnbebauung sollen nicht eingeschränkt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 50 dB(A) während der abendlichen Ruhezeit werktags um bis zu 7 dB(A) überschritten wird. Sonntags werden die Richtwerte von 50 dB(A) während der mittäglichen Ruhezeit sowie 64 dB(A) außerhalb der Ruhezeit jeweils um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die genannten Überschreitungen entstehen an den dem Sportplatz zugewandten Gebäudefassaden, die nicht durch eine Schallschutzwand geschützt sind. An allen anderen, schallabgewandten Immissionsorten wird der Richtwert sicher eingehalten. Bei Ligaheimspielen, die seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV darstellen, kommt es während der Ruhezeit ebenfalls ausschließlich an den schallzugewandten, nicht durch die Schallschutzwand geschützten Fassaden, zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts. Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist jedoch eine Schutzwand, die entsprechend den Vorgaben des Lärmgutachtens im Bebauungsplan im Bereich der südöstlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt wird. In der lärmtechnischen Untersuchung wurde eine haushohe Schutzwand von bis zu 12 m über Gelände ermittelt und den Berechnungen zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan wird jedoch davon abgesehen, die genaue Höhe der Schutzwand abschnittsweise festzusetzen, um Spielräume und Veränderungen im städtebaulichen Konzept zuzulassen und dementsprechend in der tatsächlichen Höhe der Schutzwand variieren zu können. Entscheidend für den hinreichenden Lärmschutz und die Wahrung des städtebaulichen Bilds ist eine von den an dieser Stelle geplanten Gebäudehöhen abhängige, haushohe Schutzwand. Festgesetzt wird daher, dass die Schallschutzwand in der Höhe zu errichten ist, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung erforderlich ist, so dass auf die Festsetzung einer konkreten Höhe verzichtet werden kann und sich diese aus

der Höhe der zu schützenden Baukörper ergibt. Das städtebauliche Konzept geht hierbei nicht von einer durchgängigen Schutzwand aus, sondern stellt haushohe Wandelemente dar, die durch Gebäudefassaden unterbrochen werden. Diese Gebäudefassaden müssen jedoch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen die gleiche Wirkung wie die Schutzwand erzeugen,

Vgl. § 2 Nr. 8: „Die Schutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) erforderlich ist. Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes die Anforderungen von Satz 1 erfüllt werden. An den Gebäuden nach Satz 2 sind an den lärmzugewandten Gebäudeseiten vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll an den Gebäuden nach Satz 2 die lärmzugewandte Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), entsprechen. Im Fall von Satz 4 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden.

Aufgrund der erforderlichen Schutzwand wurden im Rahmen der Untersuchung potentielle Schallreflexionen geprüft. In der berechneten Prognose kommt es an den umliegenden bestehenden Wohngebäuden zu einem Pegelanstieg von 0,1 dB(A), der vom menschlichen Gehör jedoch nicht wahrgenommen werden kann.

4.5.1.3 Gewerbelärm

Für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen von Gewerbelärm wurden folgende Gewerbebetriebe/Gewerbegebiete berücksichtigt: der Verbrauchermarkt auf dem Grundstück Oldesloer Straße 50, die beiden Gewerbegebiete südwestlich des Plangebiets sowie der Fleischereibetrieb auf dem Grundstück Oldesloer Straße 58.

Für den Verbrauchermarkt liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Für den Fleischereibetrieb wurden Ortsbegehungen mit Betriebsbefragungen durchgeführt. Für die planungsrechtlich als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen südwestlich des Plangebiets wurden pauschale Flächenschallquellen angesetzt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch Gewerbelärm im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der TA Lärm.

Fleischereibetrieb

Der Betrieb der Fleischerei auf dem Flurstück 1097 beginnt um 4:00 Uhr morgens. Die wesentlichen Geräuschemissionen sind Anliefer- und Auslieferfahrten mit Be- und Entladungsvorgängen. Die Fleischerei befindet sich bereits in der Bestandssituation unmittelbar südwestlich einer festgesetzten Mischgebietsnutzung. Im Rahmen von Ortsbegehungen und Betriebsbefragungen wurden alle relevanten Betriebsvorgänge ermittelt und der Untersuchung zugrunde gelegt.

In direkter Nachbarschaft zum Betrieb sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum ermittelt worden. Der Richtwert der TA Lärm von 45 dB(A) nachts wird außerhalb des Plangebiets an der der Fleischerei zugewandten Fassade des Gebäudes Oldesloer Straße 60 in der lautesten Nachtstunde um bis zu 20 dB(A) überschritten. Außerdem wird auch das Spitzenpegelkriterium (65 dB(A)) an dieser Stelle in der lautesten Nachtstunde mit um bis zu 20 dB(A) überschritten. Am Gebäude Oldesloer Straße 56 innerhalb des Plangebiets wurden in der lautesten Nachtstunde ebenfalls Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm von bis zu 4 dB(A) ermittelt. Die ermittelten Überschreitungen werden ausschließlich von den nächtlichen An- bzw. Auslieferungs-

vorgängen des Betriebs verursacht. Überschreitungen der Richtwerte im Tagzeitraum sind nicht ermittelt worden.

An den geplanten Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet verursacht der Fleischerei-Betrieb weder am Tag und noch in der Nacht schalltechnische Konflikte.

Die ermittelten deutlichen Überschreitungen der anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm stellen einen bereits heute im Bestand vorliegenden lärmtechnischen Missstand dar, der nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 91 ausgelöst wird und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden muss. Unter der Voraussetzung, dass der Fleischereibetrieb zukünftig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im nord-östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Mischgebiet einhält, wird es nach gutachterlicher Einschätzung auch nicht zu der prognostizierten Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 4 dB(A) am südwestlich gelegenen Gebäude Oldesloer Straße 56 innerhalb des Plangebiets kommen.

Gewerbegebiete

Für die planungsrechtlich als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen südwestlich des Plangebiets wurden Flächenschallquellen pauschal angesetzt. Diese Flächen befinden sich in einer Gemengelage in direkter Nachbarschaft zu allgemeinen und reinen Wohngebieten, weshalb nicht die maximalen Emissionswerte für Gewerbegebiete zugrunde gelegt werden können.

Im Bestand ist Kleingewerbe wie kleinere Büros, eine Druckerei, ein Pizza-Service sowie eine Tanzschule vorhanden. Nach gutachterlicher Einschätzung werden die angesetzten Schallleistungspegel durch die ausgeübten Nutzungen unterschritten.

Während des Tagzeitraums kommt es an den zu den Gewerbegebieten zugewandten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet zu geringfügigen Richtwertüberschreitungen von bis zu 2 dB(A). An allen übrigen Immissionsorten wird der Richtwert für den Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich vereinzelt geringfügige Richtwertüberschreitungen von 1 dB(A) in den oberen beiden Geschossen. Weitere Überschreitungen in der Nachtzeit sind nicht zu erwarten. Die Überschreitungen entstehen maßgeblich durch die pauschal angesetzte Flächenschallquelle. Im Rahmen eines Ortstermins hat sich jedoch gezeigt, dass die Gewerbefläche tatsächlich nur sehr geringe Schallemissionen verursacht, so dass davon auszugehen ist, dass die ermittelten Flächenkontingente unter Berücksichtigung der Gemengelage nicht ausgenutzt werden. Es ist deshalb kein schalltechnischer Konflikt von Seiten des südwestlichen Gewerbegebiets zu erwarten.

Auf den Flurstücken 1095 und 1096 befinden sich weitere Gewerbebetriebe, die im Rahmen einer Ortsbesichtigung in Augenschein genommen wurden. Die zu erwartenden Schallemissionen der drei dort ansässigen Unternehmen sind nach gutachterlicher Einschätzung in einer Mischgebietsnutzung mit dem Wohnen verträglich.

Verbrauchermarkt

Die Auswertung des bestehenden Lärmgutachtens sowie die erneute, gutachterliche Betrachtung und Untersuchung der Auswirkungen des Verbrauchermarkts in der Oldesloer Straße 50 zeigen, dass keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten sind. Die Richtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete sowie 55 dB(A) tags und 40dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden deutlich unterschritten.

4.5.2 Gerüche

Von dem Fleischereibetrieb auf dem Grundstück Oldesloer Straße 58 gehen neben den Lärmemissionen auch Geruchsemissionen aus, deren Auswirkungen im Rahmen des Bauungsplanverfahrens untersucht wurden. Der Betrieb verfügt über zwei Emissionsorte: Räucheranlage mit eigenem Schornstein und Brühofen, dessen Emissionen über die normale Fortluftanlage abgeführt werden. Die GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) unterscheidet zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung. Grundsätzlich dürfen demnach sowohl in einem MI als auch in einem WA in nicht mehr als 10 % der Jahresstunden Gerüche auftreten. Für Gewerbegebiete beträgt dieser Wert 15 % der Jahresstunden. Die Hauptwindrichtung trägt Gerüche in Richtung Nord-Ost fort. Die Grundlage von Geruchsuntersuchungen stellt die GIRL dar. Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen hat das Amt für Verbraucherschutz des Bezirks Eimsbüttel die Situation vor Ort in Augenschein genommen und überschlägige Berechnungen durchgeführt.

In der Bestandssituation grenzt nördlich des Fleischereibetriebs direkt ein Mischgebiet in Hauptwindrichtung an. Der geringe Abstand führt zu einer direkten Betroffenheit des Mischgebiets durch etwaige Geruchsimmissionen. Der Betrieb musste allerdings bei Genehmigung bereits Rücksicht auf das vorhandene Mischgebiet nehmen, weshalb die Einhaltung der Grenzwerte für das Mischgebiet von 10% der Jahresstunden bereits für die bestehende Situation gegeben sein muss.

Sofern die Grenzwerte für Mischgebiet gemäß GIRL in Hauptwindrichtung tatsächlich eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte für das neu festgesetzte Misch- und Wohngebiet mit den bestehenden und geplanten Gebäuden außerhalb der Hauptwindrichtung ebenfalls nicht überschritten werden.

Die auf Grundlage der von der Fleischerei angegebenen Betriebszeiten für Räucheranlage und Brühofen durchgeführten überschlägigen Berechnungen ergeben eine Unterschreitung der erlaubten Grenzwerte in der Umgebung. An den Gebäuden am Glißmannweg werden Werte zwischen 3 % und 7 % erreicht, die direkten Nachbarn des Fleischereibetriebs an der Oldesloer Straße Nr. 56 und Nr. 60 erreichen Werte von 3 % bis 4 %. Für die geplante Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet werden an den Immissionsorten 2 % bis 5 % erreicht. Nicht berücksichtigt sind eventuelle Verwirbelungen, die durch die Neubebauung entstehen könnten.

Es wird aufgrund der überschlägigen Berechnungen, der vorhandenen direkten Nachbarschaft zu einem Mischgebiet und der Windsituation davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 10 % der Jahresstunden auch bei ungünstigen Strömungsverhältnissen (Verwirbelungen um das geplante Gebäude mit Rückströmung an die Fassade) an allen Immissionsorten unterschritten wird.

4.5.3 Lichtimmissionen

Die im Süden an das Plangebiet angrenzende Sportanlage verfügt über eine Flutlichtanlage. Gemäß dem Baugenehmigungsbescheid für die Flutlichtanlage ist diese so zu errichten und zu betreiben, dass es in der Nachbarschaft zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Form von Raumaufhellungen und/oder Blendwirkung kommt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der zulässige Immissionswert von 3 Lux während einer Betriebszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr eingehalten wird. Während der Nachtzeit darf die Flutlichtanlage nicht betrieben werden, so dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet aufgrund von Lichtimmissionen der Sportplätze nicht zu erwarten sind.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.6.1 Baumschutz

Im August 2012 wurde eine Baumuntersuchung im Plangebiet durchgeführt. Es wurden alle durch die Baumschutzverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg geschützten Bäume, d.h. alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm in einer Höhe von etwa 1,30 m, begutachtet und hinsichtlich ihres Zustands bewertet.

Auf dem Flurstück 1093 muss ein Großteil der Bestandsbäume gefällt werden, da für die erforderliche Straßenverbreiterung des Riekbornwegs sowie für die zu errichtende Tiefgarage geräumte Flächen erforderlich sind. Für die meisten im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Bäume wurde ein geschwächter Vitalitätszustand festgestellt. Diese Bäume wurden daher im Baumgutachten als nicht erhaltenswürdig eingestuft. Auch ein Erhalt weiterer Bäume, die zwar nicht von den Baumaßnahmen betroffen sind, kann aus fachlicher Sicht aufgrund ihrer eingeschränkten Standsicherheit und der festgestellten Faulstellen nicht gewährleistet werden.

Der Vitalitätszustand von zwei Weiden an der östlichen Grundstücksecke des Flurstücks 1093 ist zwar geschwächt, jedoch können sie durch einen erneuten, fachgerechten Rückschnitt im Bereich der alten Schnittstellen erhalten werden. Für den Erhalt, insbesondere während der Baumaßnahmen, müssen jedoch baumerhaltende Maßnahmen getroffen werden, um Einschränkungen der Standraumbedingungen im Baumfeld auszuschließen.

Ergänzend zu der o.g. Baumuntersuchung wurden im Mai 2013 die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf grenznahe Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes überprüft. Zugunsten eines besonders bedeutenden und erhaltungswürdigen Spitzahorn auf dem Sportplatz wurde die Baugrenze so weit abgesetzt, dass baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Weitere Gehölzbestände sind entweder nicht nachteilig betroffen oder auf Grund ihrer Bedeutung und Vitalität nicht so erhaltungswürdig, dass eine besondere bauliche Rücksichtnahme geboten wäre.

4.6.2 Begrünungsmaßnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine großflächige Tiefgarage errichtet, die teilweise nicht überbaut ist. Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll in diesem Bereich des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen gefördert werden. Der Bau von Tiefgaragen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Die Begrünung der Tiefgaragen sichert weiterhin die Integration der außerhalb von Gebäuden gelegenen Anteile der Tiefgaragenflächen in die Freianlagengestaltung des Plangebiets. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Für Bereiche, in denen Bäume vorgesehen werden, ist eine angemessene Fläche mit ausreichend Substrataufbau sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Für diese Teile der Tiefgaragenflächen wird die folgende Regelung getroffen:

Vgl. § 2 Nr. 9: "Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen."

Als weitere grünordnerische Gestaltungsmaßnahme für den Entfall des Grünvolumens und die hiermit einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude begrünt werden. Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

Vgl. § 2 Nr. 10: „In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen, soweit sie nicht der Belichtung, als Zuwegungen und Terrassenflächen oder für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“

Zur Verbesserung des Naturhaushalts und als Kompensation für die entfallenen Bestandsbäume wird eine Begrünungsverpflichtung festgesetzt, die dem Grundeigentümer Spielraum bei der Freiraumgestaltung des Grundstücks lässt und gleichzeitig die Durchgrünung des Wohngebiets sicherstellt. Es wird außerdem die Verwendung einheimischer Laubgehölze festgesetzt, um auf die örtlichen Standortbedingungen einzugehen, eine dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraumes sicherzustellen sowie damit einhergehende Lebensräume für heimische Tierarten anzubieten.

Vgl. § 2 Nr. 11: „Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.“

4.6.3 Gewässer- und Bodenschutz

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nr. 12: "Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) herzustellen."

4.6.4 Altlasten

In den Grenzen des Plangebiets ist am Riekbornweg Nr. 1 die Altlast 6044-140/00 verzeichnet. Darüber hinaus sind im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten (Altlastenhinweiskataster) im Plangebiet keine Einträge vermerkt.

Am Riekbornweg Nr. 1 befand sich seit 1948 ein Betrieb für Papierverarbeitung. In 2002 wurden 4 Rammkernsondierungen bis in max. 5 m Tiefe zur orientierenden Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse belegen am Standort eine anthropogene Auffüllung aus Sanden mit Bauschutt und Schlacke, die 0,5 m bis max. 1,5 m mächtig ist. Im Bereich der Auffüllung wurden geringfügig erhöhte Schwermetallgehalte sowie an einem Punkt Belastungen mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK(EPA)) von ca. 76 mg/kg TS festgestellt. Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse ergab unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Standortgegebenheiten und der aktuellen gewerblichen Nutzung aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keinen weiteren Handlungsbedarf. Gemäß Einstufung im Fachinformationssystem besteht jedoch Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen und oder baulichen Änderungen.

Im Jahr 2012 wurde eine Gründungsbeurteilung für das allgemeine Wohngebiet erstellt, die hinsichtlich des Baugrundaufbaus folgende Ergebnisse erbrachte:

Unterhalb der Oberflächenversiegelung stehen sandige und teils humose Auffüllungen an, die Bauschuttreste, Schlacke und Wurzeln enthalten. Darunter folgen überwiegend Feinsande, vereinzelt steht Geschiebelehm und -mergel an. Die entnommenen Bodenproben der Auffüllungen wurden auf die für eine Entsorgung relevanten Parameter, wie z.B. Schwermetalle und Arsen sowie PAK und Mineralölkohlenwasserstoffe, untersucht. Im Ergebnis wurden stark erhöhte PAK-Gehalte festgestellt, die vermutlich auf die Schlacke und Bauschuttreste zurückzuführen sind. Die ermittelten Benzo(a)pyren-Gehalte lagen in 3 von 4 Proben zwischen 10 mg/kg TS und 59 mg/kg TS und somit deutlich über dem gemäß BBodSchV geltendem Prüfwert für Wohngebiete von 4 mg/kg TS.

Für das Vorhaben wird das Grundstück des allgemeinen Wohngebiets, bis auf einen ca. 2 m bis 5 m breiten Randstreifen, vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Die schadstoffbelasteten Auffüllungen auf dem Grundstück werden mit Ausnahme der Randbereiche vollständig entfernt und entsorgt.

Neben der Entfernung der Auffüllung sind im Zuge der Baumaßnahme folgende Auflagen zu beachten:

- Der umlaufend zur Tiefgarage geplante Grünstreifen ist im Zuge der Baumaßnahme mit unbelastetem Bodenmaterial (Mächtigkeit mindestens 0,35 m) zu überdecken bzw. auszutauschen. Alternativ ist mittels Untersuchungen zu belegen, dass keine Schadstoffgehalte angetroffen werden, die eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch darstellen.
- Bei Erdbauarbeiten ist damit zu rechnen, dass belastetes Material angetroffen wird. Daher ist für die Ausführung Vorsorge für die Sicherheit der Ausführenden/Arbeiter, die Sicherheit der Anlieger und die Unterbringung und Entsorgung von belastetem Aushub zu treffen.

Das Flurstück 1093 wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet.

Die genannten Altlasten stehen einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen, da die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Planvollzug sichergestellt werden können. Neben der Kennzeichnung ist eine besondere Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

4.6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, des geringen Bestands an Vegetationsflächen und der intensiven Nutzungen sind Beeinträchtigungen geschützter Tierarten nicht zu erwarten. Sollten im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein, die einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen darstellen, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

4.6.6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Schnelsen 91 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und da die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Nach geltendem Planrecht sind die Flächen des Plangebiets in der Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 23 vom 26. Juni 1973 (HmbGVBl. S. 227) als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die durch die Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet entweder bereits erfolgt oder vor der planerischen Festsetzung zulässig gewesen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung bzw. zur Oberflächenbegrünung vorgenommen. Wesentlich sind die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sowie die Anpflanzverpflichtung klein- und großkroniger Bäume.

Infolge der geplanten Bebauung und der Straßenverbreiterung des Riekbornwegs werden insbesondere im südwestlichen Teil des Plangebiets Bäume gefällt werden müssen, da eine Bebauung in der städtebaulich gewünschten Dichte und die notwendige Erschließung nicht ohne Inanspruchnahme der heute baumbestanden Flächen erreicht werden kann. In der Abwägung zwischen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum muss der Wunsch nach einem Erhalt des Baumbestands im Plangebiet zurückstehen. Nach Umsetzung der Planung ist vorgesehen, dass Teile des Plangebiets als private Gartenflächen hergerichtet werden und auch Bäume neu gepflanzt werden, damit mittelfristig wieder ein durchgrüntes Erscheinungsbild und auch die Biotopfunktionen wieder hergestellt werden können.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird für den Bereich des Flurstücks 1093 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird die Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 23 vom 26.06.1973 (HmbGVBl. S. 227) im Bereich des Plangebiets aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 11.000 m² groß. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen umfassen etwa 1.900 m², davon liegen rund 750 m² auf derzeit privaten Grundstücken.

Bei Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche in der Oldesloer Straße und im Riekbornweg im Bereich des Mischgebiets.

Für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des allgemeinen Wohngebiets entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten, da die kosten-, und lastenfreie Übereignung und Herstellung dieser Fläche in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt wird.