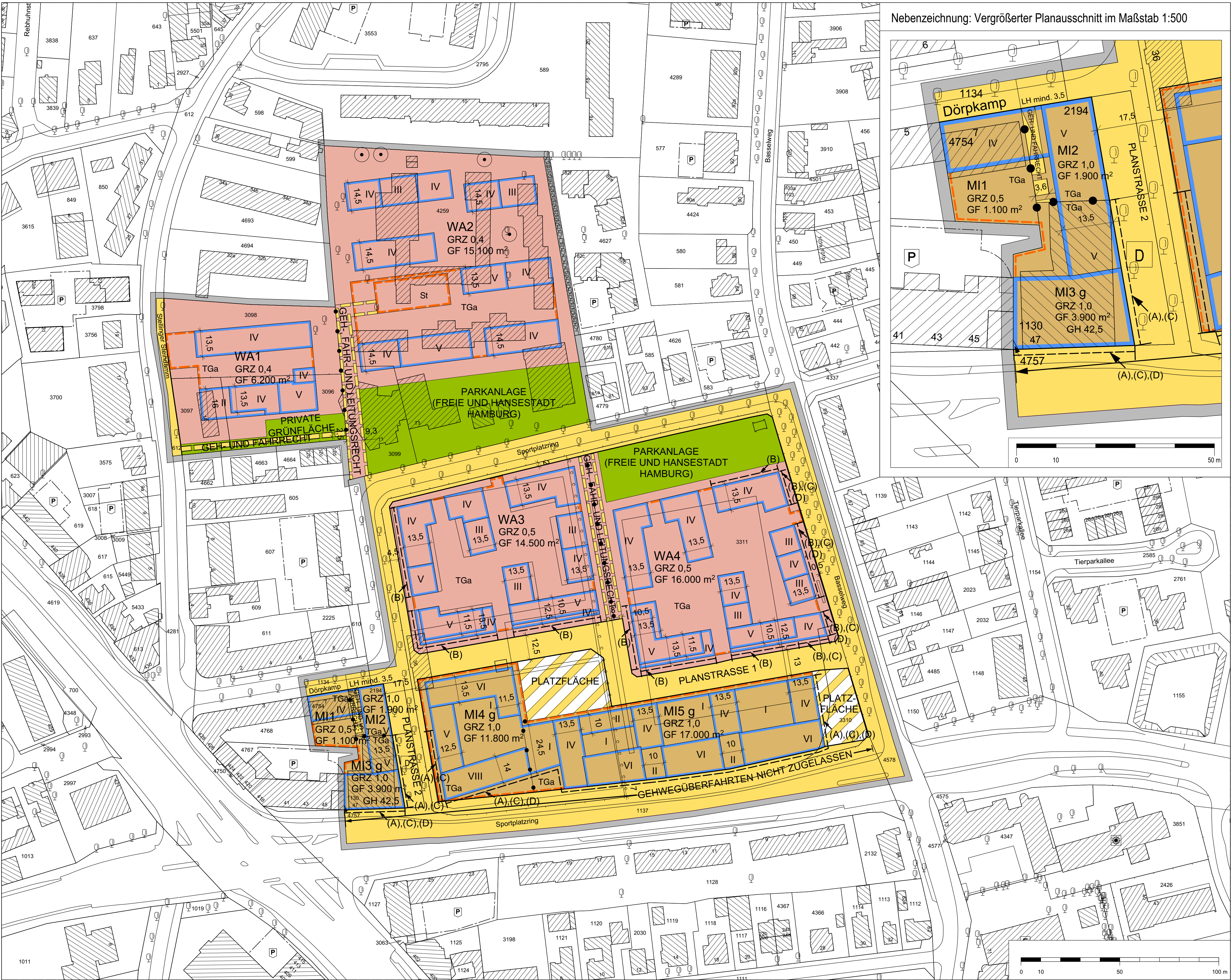




Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	WA Allgemeines Wohngebiet
	MI Mischgebiet
z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß	
z.B. GF 17.000 m ² Geschossfläche, als Höchstmaß	
z.B. VIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
z.B. GH 42,5 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß	
	g Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Fläche für Stellplätze und Garagen
	St Stellplätze
	TGa Tiefgaragen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünfläche
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahme

	D Kulturdenkmal Einzelanlage
--	------------------------------

Kennzeichnungen

	Vorhandene Gebäude
--	--------------------

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach §12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I Seite 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2808, 2831, 2833) des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport, in dem Baubeschränkungen gelten. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 befinden sich im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 nach dem Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg vom 23.09.1996.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1057, 1062).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern über NHN.

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2017.

Übersichtsplan

M 1 : 20 000

Bebauungsplan

Stellingen 62

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 321

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 28		FREITAG, DEN 22. SEPTEMBER	2017
Tag	Inhalt	Seite	
7. 9. 2017	Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 62	253	
12. 9. 2017	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 42	256	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 62 Vom 7. September 2017

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202, 3211), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Stellingen 62 für den Geltungsbereich zwischen südlichem Sportplatzring, Stellingener Steindamm und Basselweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Stellingener Steindamm – Nordgrenze des Flurstücks 3098, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4259 – Sportplatzring – Basselweg – Sportplatzring – Westgrenze des Flurstücks

4757, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1130. Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4754 – Dörpkamp – Sportplatzring – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 3099. Südgrenzen der Flurstücke 3096 und 3097 der Gemarkung Stellingen (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321).

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Mischgebieten sind in den Teilgebieten mit der Bezeichnung „MI3“, „MI4“ und „MI5“ im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
4. In den allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA1“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA2“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA3“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA4“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den Mischgebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unter-

baut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

5. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
- 6.a) In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen.
- b) In den Mischgebieten sind Balkone im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Erker und die Herstellung von passivem Schallschutz ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Auskragungen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- c) In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen „WA1“, „WA3“, „WA4“ und in den Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA2“ sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.
8. In den Baugebieten sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf maximal 40 vom Hundert (v. H.) der Dachfläche.
9. Die Oberkante von Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
10. In den Mischgebieten sind bei den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen 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.
11. In den Mischgebieten sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. 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.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäuden durch Anordnung der Baukör-

per oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

13. In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(C)“ bezeichneten Gebäuden für einen Außenbereich einer Wohnung 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.
14. In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(D)“ bezeichneten, zum südlichen Sportplatzring und zum Basselweg orientierten Gebäudeseiten die Fassadengestaltung mit hochschallabsorbierenden Materialien vorzunehmen.
- 15.a) Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zwischen Sportplatzring und Stellingener Steindamm umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg herzustellen und zu unterhalten.
- b) Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen Sportplatzring und Planstraße 1 und auf den Flurstücken 3099 und 4259 der Gemarkung Stellingen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Fahrwege herzustellen und zu unterhalten, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen her-

zustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Stadtreinigung, die Flächen zu befahren.

- c) Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 2194 der Gemarkung Stellingen umfasst ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr zur Erschließung der Flurstücke 4754 und 4767 der Gemarkung Stellingen.
Geringfügige Abweichungen von den in Buchstaben a bis c festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
16. 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.
17. Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
18. In den allgemeinen Wohngebieten 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 Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
19. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.
20. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
21. Für Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz des Trockenrasenbiotops) wird den als Parkanlage festgesetzten Flächen auf dem Flurstück 3311 das außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 7. September 2017.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den
Bebauungsplan Stellingen 62

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zudem werden die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst. Sie fasst die Abwägung und Planungsalternativen zusammen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 62 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Quartier mit vielfältigen Wohnnutzungen sowie ergänzenden Büronutzungen, Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadtteilhaus, Sportverein) so zu entwickeln, so dass ein neues, identitätsstiftendes Stadtteilzentrum entsteht. Mit der Planung kann vor allem auch ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage und zur Versorgung im Bezirk Eimsbüttel geleistet werden.

Die geplante Flächenherrichtung zur wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung hat eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge und greift erheblich in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein.

Zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Erhaltungs-, Anpflanz- und Begrünungsgebote sowie weitere Beschränkungen festgelegt. Um die in geringem Umfang verbleibenden Defizite auszugleichen und für den nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Trocken- oder Halbtrockenrasen ein Ersatzbiotop entwickeln zu können, wird außerhalb des Plangebiets eine Ausgleichsfläche zugeordnet.

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind die im Plangebiet heute vorhandenen offenen, unversiegelten Sportflächen, die sich als Kaltluftentstehungsgebiet positiv auf das Klima auswirken und eine weitgehend intakte Bodenfunktion aufweisen. Darüber hinaus tragen der Großbaumbestand in Form einer Baumallee um die Sportplätze und prägende Einzelbäume sowie strauch- und heckenartige Gehölzstrukturen zum Grünvolumen bei. Die Gehölze sind sowohl Lebensraum für Tiere als auch Luftfilter und prägend für das Landschaftsbild.

Mit einer Bebauung des Plangebiets werden große Teile der Fläche versiegelt. Ein Ausgleich für die Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion und den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Teilen, die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, Dachbegrünungen und Anpflanzgebote geschaffen. Die geplante Bebauung hält mittels Baugrenzen einen erforderlichen Abstand zum Straßenbaumbestand ein, der Kronen und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt. Hierdurch können zwei Drittel des Straßenbaumbestands erhalten werden. Die Baumalleen um die Sportplätze bleiben fast vollständig erhalten und können zusammen mit festgesetzten besonders erhaltenswerten Bäumen die Funktion als landschaftsbildprägendes Element aufrecht erhalten. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist ein nachhaltiges wasserwirtschaftliches Konzept vorgesehen, das Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser auf unbebauten Flächen und Verdunstung auf Dachflächen vorsieht.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen. Es ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel und Quellverkehre der Einzelhandels- und Wohnnutzungen auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre. Die Belastungen durch Straßenverkehrslärm werden bei der Neubebauung durch Lärmschutzmaßnahmen minimiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die geplanten Grünverbindungen durch das Quartier sowie Park-, Spiel- und Platzflächen ermöglichen attraktive Aufenthaltsflächen.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen.

Eine Quantifizierung des Eingriffsumfangs nach den Maßstäben des Hamburger Bewertungsmodells (Staatsrätemodell) zeigt bei einem Vergleich von Bestand und Planung eine deutliche Absenkung des Wertes für Böden sowie eine geringe Absenkung für Pflanzen und Tiere. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt, dass insgesamt die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets nicht vollständig kompensiert werden können. Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen entsteht nach externem Ersatz des Trockenrasens kein Defizit. Beim Schutzgut Boden verbleibt rechnerisch ein Wertdefizit. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Stadtteil und ein Erfordernis für zusätzliche Maßnahmen ergeben sich hierdurch jedoch nicht, da der in funktionalem Zusammenhang und räumlicher Nähe aufgestellte Bebauungsplan Stellingen 61 in den beiden Bilanzierungsmaßstäben Tiere und Pflanzen sowie Boden deutlich größere Überschüsse aufweist. In der Abwägung wird der städtebaulich gewünschten Neuordnung des Plangebiets zur Entwicklung eines urbanen Quartiers ein höheres Gewicht eingeräumt, aus diesem Grund ist es vertretbar, wenn die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden können oder an anderem Ort außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Der Ersatz für den Verlust des gesetzlich geschützten Trockenrasens kann auf geeigneten planexternen Flächen erfolgen. Die vorgesehenen Maßnahmen tragen den Belangen des Naturschutzes und des Artenschutzes hinreichend Rechnung. Sie sind zugleich sinnvoll und zumutbar.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des Bebauungsplans mit den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verbleiben.

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Weiterführende Hinweise zur Verkehrsabwicklung, zur Ausführung des Umweltberichts und zu einzelnen Festsetzungen sowie die Anregungen der Naturschutzverbände zu naturschutzfachlichen Belangen wurden in der Überarbeitung des Planwerks berücksichtigt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden 13 Stellungnahmen abgegeben. Zentrale Punkte der Einwendungen waren neben Stellungnahmen zu rein verfahrenstechnischen Fragen folgende:

Viele Stellungnahmen befassten sich mit dem städtebaulichen Konzept und dem Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt allerdings ein in einem Wettbewerbsverfahren prämiertes städtebauliches Konzept um. Änderungen an diesem Konzept waren nicht Ziel des Bebauungsplanverfahrens. Im Wettbewerbsverfahren und zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde die Öffentlichkeit umfänglich beteiligt.

In mehreren Stellungnahmen wurde gefordert, die Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung durch die Zufahrt zur Tiefgarage im WA2 zu prüfen. Die schalltechnische Untersuchung wurde daraufhin erweitert und die Festsetzung angepasst. Weitere Maßnahmen wurden nicht erforderlich.

Es wurde kritisiert, dass auf die Forderung eines Abrückens der nördlichen Zeilenbebauung im WA2 in Bezug auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung nicht eingegangen worden ist. Diese Forderung kann nicht nachvollzogen werden. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurden im Verlauf des Verfahrens die Baugrenzen um mehrere Meter nach Süden verschoben. Der Mindestabstand der geplanten Neubebauung befindet sich bei 8,70 m zur Flurstücksgrenze und 24,50 m zur Bestandsbebauung. Dies überschreitet deutlich die vorgegebenen Abstandsflächen nach Hamburgischer Bauordnung.

Es wurde besonders auf die Zunahme der Verkehre am Basselweg und die Einmündung der Planstraße 1 in den Basselweg sowie die daraus folgenden negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung eingegangen. Die Neubauplanungen haben zwar Auswirkungen auf die Verkehrssituation am Basselweg, jedoch in keinem so erheblichen Maße, das eine Planänderung erforderlich machen würde. Die Einmündung der Planstraße 1 ist bewusst gewählt worden, da an dieser Stelle nur wenige Bestandsbäume und Parkplätze entfallen müssen. Die Zunahme der Ziel- und Quellverkehre ist verträglich abwickelbar. Die durch zusätzliche Verkehre und durch Reflexionen hervorgerufenen Lärmimmissionen an der Bestandsbebauung Basselweg, können durch eine hochabsorbierende Fassadengestaltung eines Teils der Neubauten vermindert werden.

In einer Stellungnahme wurde durch die Festsetzungen westlich der Planstraße 2 die Einschränkung einer baulichen Entwicklung des dort ansässigen Sportvereins auf eigenem Grundstück geltend gemacht. Diese Bedenken können nicht geteilt werden, die Festsetzungen erlauben im Vergleich zu dem bisher geltenden Planungsrecht eine deutlich größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks.

In einer Stellungnahme wurde eine Verkehrszunahme im Dörpkamp befürchtet. Laut Verkehrsgutachten wird zwar eine Verkehrszunahme im Dörpkamp prognostiziert, jedoch in nicht erheblicher Höhe, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Im Dörpkamp soll weiterhin der Einrichtungsverkehr bestehen bleiben.

Vielfach wurden Bedenken vorgetragen, die nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sind und deshalb auch nicht innerhalb der verbindlichen Bebauungsplanung selbst gelöst werden können.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit ca. 660 neuen Wohneinheiten sind am vorgesehenen Standort aufgrund der zentralen, integrierten Stadtlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung optimal. Die Schaffung von Wohnungen kann im Hinblick auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Hamburg und gemäß des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ einen positiven Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Die Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im städtischen Eigentum. Eine mittelfristige Realisierung ist wahrscheinlich. Eine Standortalternative in diesem Flächenumfang und mit diesen Qualitäten ist zurzeit nicht gegeben. Eine Entwicklung auf bislang nicht versiegelten Flächen oder im Außenbereich, wie in der Landschaftsachse oder der Feldflur, entspricht nicht den Zielen des Bezirksamts zur verträglichen Innenentwicklung.

Eine Verlagerung der bisherigen großflächigen Sportnutzungen ist bereits konkret geplant und steht kurz vor dem Abschluss, so dass die Flächen künftig keiner Nutzung mehr unterliegen. Die Inanspruchnahme solcher innerhalb des besiedelten Raums liegenden Flächen für die Nachverdichtung bietet den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt und effizienter ausgelastet werden kann. Eine vergleichbare bauliche Entwicklung auf außerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Offenlandflächen würde stärkere Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen, zudem kann das Planungsziel, das Stadtteilzentrum Stellingen (C-Zentrum) nach Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu stärken und weiter zu entwickeln, nicht an einem alternativen Standort verwirklicht werden.