

**Begründung
zum
Bebauungsplan Wilstorf 40
(Musilweg)**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	4
2	Anlass der Planung.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan.....	5
3.2.2	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3.2.3	Altlastenhinweiskataster	6
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen.....	6
3.2.5	Baumschutz	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Städtebaulich - landschaftsplanerische Gutachten	6
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	7
3.4	Angaben zur Lage und zur gegenwärtigen Nutzung Bestand	7
4	Umweltbericht	11
5	Planinhalt und Abwägung	11
5.1	Kerngebiet.....	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.2	Straßenverkehrsflächen, Leitungsrecht.....	18
5.3	Flächen für Stellplätze	18
5.4	Technischer Umweltschutz - Lärm	19
5.5	Schadstoffbelastungen des Bodens.....	23
5.6	Entwässerung	23

5.7	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	24
5.8	Kinderspiel- und Freiraumflächen	28
5.9	Abwägungsergebnis	28
6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung.....	28
7	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	29
8	Flächen- und Kostenangaben.....	29
8.1	Flächenangaben	29
8.2	Kostenangaben.....	29
9	Pflanzvorschlagsliste	30

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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 30.05.2014 (H 2/14 Amtl. Anz. 2014, Nr. 42, S. 959/960) gefasst. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 05. März 2013 und 30. Mai 2014 (Amtl. Anz. 2013, Nr. 18, S. 342 und Amtl. Anz. 2014, Nr. 42, S. 959/960) stattgefunden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom 14.04.2015 (Amtl. Anz. 2015, Nr. 29, S. 734) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Bebauungskonzept dahingehend geändert, dass der Lebensmitteldiscounter auf dem Flurstück 1920 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Da der Neubau breiter aber dafür kürzer ist, mussten die Baugrenzen angepasst werden. Durch den verkürzten Neubau des Lebensmitteldiscounters kann das Vorhaben einen größeren Abstand zu erhaltenswerten Bäumen einhalten. Die nach HBauO erforderlichen Kinderspielflächen können bei dem neuen Bebauungskonzept nun vollständig ebenerdig nachgewiesen werden. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung, die bei der ersten öffentlichen Auslegung noch Kinderspielflächen auf dem Dach vorsah, angepasst. Die Fläche für Stellplätze auf dem Flurstück 1920 wurde im Südosten erweitert. Die an der Südgrenze des Flurstücks 1920 bereits vorhandene Lärmschutzwand wurde als solche festgesetzt. Aufgrund einer neuen Verkehrsprognose, die aus der Verringerung der Gesamtverkaufsfläche resultiert, und einer geplanten Einhausung der Anlieferung sowie der neu geplanten Haus-technik kann auf eine bisherige Lärmschutzfestsetzung verzichtet werden. Um auf der Stellplatzanlage je vier Stellplätze ein Baum pflanzen zu können, wurde unter § 2 Nr. 14 der Verordnung eine Ausnahmeregelung für besondere Baumgruben mit kleineren Baumscheiben aufgenommen. Insgesamt führten die vorgenommenen Änderungen in den Festsetzungen dazu, dass eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich wurde.

2 Anlass der Planung

Das Plangebiet ist angesichts seiner zentralen und gut erschlossenen Lage untergenutzt und die gegebenen Standortpotenziale werden nicht ausgeschöpft. Auch die städtebauliche Qualität der Bebauung wird der zentralen Lage des Plangebiets nicht gerecht. Zur Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums soll daher ein derzeit als Gewerbegebiet festgesetzter Bereich umstrukturiert werden. Neben höherwertigen gewerblichen Nutzungen soll im Plangebiet zukünftig auch Wohnen möglich sein, um die städtebaulich positiven Effekte einer Funktionsmischung, wie z.B. eine nachhaltige Belebung des räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende, zu unterstützen. Die gewünschte Verbesserung der Nutzungsstruktur kann unter anderem durch die bauliche Nachverdichtung des Plangebiets erreicht werden.

Da die geplante Entwicklung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Für ein Neubauvorhaben im Bereich der Flurstücke 1891, 1920 und 1981 wurde zudem ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) einschließlich seiner letzten Änderungen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Entlang des Musilwegs ist eine Grüne Wegeverbindung ausgewiesen.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für das Plangebiet der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan

Der Bebauungsplan Wilstorf 21 vom 28. Oktober 1982 weist für den Bereich ein Gewerbegebiet aus. Die Geschossigkeit ist auf zwei Geschosse, im östlichen Randbereich auf ein Geschoss begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6. Die festgesetzten Baugrenzen schränken die Überbaubarkeit des Gewerbegebiets kaum ein. Lediglich die an der Straße liegenden Randbereiche dürfen nicht bebaut werden.

An der östlichen Grenze des Flurstücks 2469 und damit am Rand des Gewerbegebiets ist eine 3 m breite Fläche als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, im Südosten des Flurstücks 1920 befindet sich eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Im nördlichen Randbereich des Gewerbegebiets wird ein 5 m breites Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert, um eine Verbindung zwischen dem Bittcherweg und dem Musilweg zu schaffen. Die Rönneburger Straße und der Musilweg werden im Bebauungsplan Wilstorf 21 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.2.2 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der nach § 3a Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 31. August 2015

(BGBl. I S. 1474, 1490) durchgeführten Umweltverträglichkeitsvorprüfung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 3b bis 3f UVPG.

3.2.3 Altlastenhinweiskataster

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) im Altlasthinweiskataster eingetragen. Im Plangebiet ist allerdings mit Böden zu rechnen, welche aufgrund von Auffüllungen oder nutzungsbedingt Schadstoffbelastungen aufweisen können (siehe Ziffer 5.5).

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der fraglichen Flächen notwendig ist. Sollten konkrete Untersuchungen erforderlich sein, darf erst nach deren Abschluss mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 13. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

3.2.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Städtebaulich - landschaftsplanerische Gutachten

Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1490), kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch hierfür keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Einzelhandel

Für die Planung sind die Leitlinien für den Einzelhandel, Ziele und Ansiedlungsgrundsätze, beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungs-

bau am 23.01.2014, zu beachten. In der Karte der Zentralen Standorte nach Flächennutzungsplan und Bestand der Nahversorgungszentren ist das Plangebiet als eines von 18 Nahversorgungszentren (D-Zentren) im Bezirk Harburg gekennzeichnet.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Wilstorf 40 ist im Mai 2013 ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag ohne Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erstellt worden.

Artenschutzfachliche Unterlagen

Für das Plangebiet erfolgten keine artenschutzfachlichen Erfassungen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln, da sich auf Grundlage einer gutachterlichen Einschätzung (Begehung im März 2013) keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Lebensräumen der vorgenannten Arten ergeben haben.

Baumgutachterliche Kurzstellungnahme

Die im zentralen Bereich des Plangebiets vorhandenen Bäume wurden im Juli und September 2013 hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit und Möglichkeiten für einen Rückschnitt untersucht.

Oberflächenentwässerung

Im Januar 2014 wurde das bei einem alle 30 Jahre auftretende Regenereignis anfallende Niederschlagswasser errechnet, mit den vorhandenen Sielkapazitäten abgeglichen und die erforderlichen Regenwasserrückhaltungsmengen ermittelt.

Lärmtechnische Untersuchung

Für den Bebauungsplan wurden im Juli und September 2013 schalltechnische Untersuchungen erstellt. Im Dezember 2013 wurde die aktuelle Planung nochmals schalltechnisch überprüft. Aufgrund von Planungsänderungen wurde im Oktober 2014 eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Verkehrszählung und Verkehrsprognose

Es liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme mit Verkehrszählung und Verkehrsprognose vom Mai 2013 vor, die im Oktober 2014 aktualisiert wurde.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Programm- und Entwicklungspläne sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.4 Angaben zur Lage und zur gegenwärtigen Nutzung Bestand

Lage und Größe des Plangebiets

Das etwa 1,9 ha große Plangebiet liegt etwa 1,7 km südöstlich des funktionalen Zentrums des Bezirks Harburg im Stadtteil Wilstorf. Gesamtstädtisch gesehen liegt es am Rand der sogenannten Urbanisierungszone innerhalb des Äußeren Siedlungsraums, für den die Mobilisierung von Siedlungsreserven durch Nachverdichtung und Flächenentwicklung vorgesehen ist. Das Plangebiet wird im Westen durch die Rönneburger Straße und im Norden durch den Musilweg begrenzt. Östlich und südlich grenzen wohnbaulich geprägte Bereiche an.

Gebäude- und Nutzungsbestand

Innerhalb des Plangebiets sind drei Nutzungseinheiten vorhanden. Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt. Es handelt sich jeweils um eingeschossige Baukörper mit Satteldach in der für diese Nutzungen typischen reduzierten architektonischen Formensprache. Die Gebäude sind winkelförmig zueinander angeordnet, die zugehörigen Stellplatzanlagen sind ihnen vorgelagert, so dass diese von der Rönneburger Straße abgerückt liegen und städtebaulich kaum wirksam werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich in einer eingeschossigen Halle ein Sonderpostenmarkt. Seine Erschließung erfolgt über den Musilweg, zu dem sich auch die vorgelagerte Stellplatzanlage orientiert. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein durch eine Krankenkasse genutztes, im Wesentlichen dreigeschossiges Bürogebäude mit roter Ziegelfassade. Die beiden straßenparallel am Musilweg angeordneten Gebäudeflügel sind durch eine viergeschossige Rotunde verbunden. Im Gegensatz zu den übrigen Nutzungen, die sich mit ihren Stellplätzen zum Straßenraum orientieren, ist das Bürogebäude zum Musilweg ausgerichtet und schafft dort eine geschlossene Raumkante. Neben den Gebäuden prägen ebenerdige, größtenteils versiegelte Stellplatzflächen das Gebiet.

Naturräumliche Gegebenheiten und Arten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine gesetzlich geschützten 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), in Verbindung mit § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) in der Fassung vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

Zwischen den Flurstücken 1920 und 1981 (Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt) befindet sich ein ausgeprägter Geländesprung von etwa 1,30 m, wobei das nördliche Flurstück tiefer liegt. Einen weiteren Höhenversprung von etwa 2 m gibt es zwischen den Flurstücken 1920 und 2469 (Lebensmittel-Discounter und Sonderpostenmarkt), wobei wiederum das nordöstliche Flurstück tiefer liegt. Insgesamt fällt das Plangebiet von Süden nach Norden um über 3,5 m ab.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich insbesondere entlang der Grenze der Flurstücke 1891 und 1981 zum Flurstück 2468 sowie in den Randbereichen des Flurstücks 2469 mehrere großkronige, vitale, erhaltenswerte Bäume. Es handelt sich um einheimische Laubbaumarten wie Eiche, Weide, Esche, Ahorn und Buche. Von besonderer landschaftsprägender Bedeutung ist die zentrale Eiche mit einem Stammdurchmesser von über 1 m und einem Kronendurchmesser von über 20 m. Weiterhin ist das Grundstück Ecke Musilweg / Rönneburger Straße straßenseitig durch Zierpflanzungen und Baumreihen aus Kugel-Ahorn geprägt. Der rückwärtige Bereich ist mit Sträuchern und Staudenrabatten begrünt.

Der südöstliche Abschnitt des Musilwegs ist durch vier grenzparallele Eichen auf dem Flurstück 2469 geprägt, wobei sich die beiden äußeren Eichen durch eine gute und die beiden mittleren Eichen durch eine beeinträchtigte Vitalität auszeichnen. Der südöstliche Böschungsbereich auf dem Flurstück 2469 ist mit einigen Bäumen bestockt, wobei hier die Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1 m auf dem Böschungskopf domi-

niert. Bei der Baumgruppe handelt es sich darüber hinaus um vier Hain-Buchen ohne Vitalitätseinschränkungen, die im geschlossenen Kronenverband stehen. Drei weitere Baumsolitäre der Arten Esche und Weide mit leichten Vitalitätseinschränkungen stehen südlich grenzparallel auf der Böschung zwischen Gebäude und Stützwand.

Während die Linden auf dem Stellplatz des Getränkemarktes (Flurstücke 1891 und 1981) sich gut entwickelt haben und zur Rönneburger Straße eine dichte Baumleitpflanzung darstellen, sind die Ahornbäume auf der Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discounters (Flurstück 1920) in einem mangelhaften Vitalitätszustand. Dieser kann auf die zu kleinflächigen Pflanzinseln und daraus resultierenden Standortmängel zurückgeführt werden. Die südöstliche Dreiecksfläche hinter dem Verbrauchermarkt ist dicht mit Sträuchern bewachsen.

Durch die Planung werden mit Gebäude und Gehölzen bestandene Flächen in Anspruch genommen. Es können Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Das Vorkommen anderer Tierarten als Vögel oder Fledermäuse, wie beispielsweise Wirbellosenarten, Käferarten, Haselmaus, Fischotter, Zauneidechse und an Wasser gebundene Arten des Anhangs IV, kann aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen im Plangebiet durch bloßen Augenschein ausgeschlossen werden. Da keine Gewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Amphibien u.a., zumal solchen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtlich Biotopspezialisten, die aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen im Plangebiet nicht vorkommen können.

Die vorhandenen Bäume und Gebäude wurden auf ihre Eignung für gebäudebrütende Vogelarten sowie auf ihre Eignung als Quartiere für Fledermäuse untersucht, wobei jedoch keine für Fledermäuse nutzbare Winter- oder Sommerlebensquartiere in Form von Höhlen oder Spalten entdeckt wurden. Gleiches gilt für die gebäudebrütenden Vogelarten. Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen für Fledermäuse sind von geringer Bedeutung. Durch die Planungsvorhaben gehen dementsprechend keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen durch den Erhalt der Gehölzstrukturen im Plangebiet, die als Jagdgebiete von mittlerer Bedeutung einzustufen sind, keine potentiellen Nahrungsräume verloren.

Gemäß § 7 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Aufgrund mangelnder Lebensraumstrukturen im Plangebiet (geringer Gehölzanteil, hohe Störpotentiale durch Stellplatzverkehre) sind keine Vorkommen nach der Roten Liste Hamburgs oder Deutschlands als gefährdet eingestufte Vogelarten anzunehmen. Für gebäudebrütende Vogelarten bieten die Gebäude im Plangebiet kein Quartierspotential. Es ist mit ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Blaumeise, Mönchsgrasmücke) zu rechnen, die sämtlich zu den im Hinblick auf diskontinuierlichen Lärm störungsunempfindlichen Arten gehören. Alle hier potenziell vorkommenden Arten gehören zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden Arten. Das Plangebiet ist so klein, dass alle hier potenziell vorkommenden Arten diesen Bereich nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen können. Wichtige Gehölze werden im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebote nachhaltig gesichert. Verlustig gehende Gehölzstrukturen werden durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt. Die ökologischen Funktionen bleiben aufgrund der geringen Beeinträchtigungen der Lebensraumstrukturen erhalten. Es wer-

den durch den Verlust einzelner Gehölze keine kompletten Brutreviere potenziell vorkommender Arten beseitigt, denn die Arten können in der Umgebung ausweichen, so dass die Funktionen der Fortpflanzungsstätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten der Verbote nach § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Regelungen des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf dem Flurstück 2468 befindet sich eine Netzstation der Stromnetz Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt wird.

Im Musilweg, in der Rönneburger Straße und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2469 befinden sich Schmutz- und Regenwassersiele.

Die Wasserversorgung ist über Trinkwasserleitungen in den Straßen Musilweg und Rönneburger Straße sichergestellt.

Im Musilweg und in der Rönneburger Straße befinden sich unterirdische Stromleitungen. Auch auf den Flurstücken 1981 und 1920 befinden sich Leitungen der Hamburg Netz GmbH. Diese dienen der Versorgung der Häuser Rönneburger Straße Nr. 13 und 23 sowie Musilweg Nr. 2. Diese Leitungen müssen vor dem Abriss der Häuser an der Versorgungsleitung getrennt werden.

Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Rönneburger Straße und den Musilweg für den Individualverkehr erschlossen. Durch die Haltestellen Freudenthalweg und Winsener Straße (Nord) in etwa 550 m Entfernung, die durch die Buslinien 14, 143, 146, 148, 443 und 4148 bedient werden sowie die Haltestelle Mensingstraße an der Jägerstraße, die etwa 300 m vom Plangebiet entfernt liegt und durch die Buslinien 141 und 241 angefahren wird, ist das Gebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und den S-, Regional- und Fernbahnhof Hamburg-Harburg angeschlossen.

Umfeld

Das Umfeld des Plangebiets ist heterogen strukturiert. Es überwiegen Wohnnutzungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Baualters, jedoch sind auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein weiterer Lebensmittel-Discounter, weiter nördlich an der Winsener Straße befinden sich eine Tankstelle und ein Busbetriebshof. Entlang der Rönneburger Straße und der Winsener Straße sind weitere kleiner Einzelhandelsnutzungen und Schankwirtschaften ansässig. Die Geschossigkeiten im Umfeld des Plangebiets liegen zwischen einem und neun Geschossen, überwiegend sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorzufinden.

Mit der Grundschule Kapellenweg, der Lessing-Stadtteilschule im Hanhoopsfeld, dem Alexander-von-Humboldt-Gymnasium in der Rönneburger Straße, fünf Kindertagesstätten sowie weiteren sozialen Einrichtungen(u.a. Jugendtreff, Elternschule, Kinderzentrum) ist im Umkreis von 500 m um das Plangebiet eine ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen gegeben. Der Außenmühlenteich im Harburger Stadtpark und das Schwimmbad MidSommerland liegen etwa 1 km westlich des Plangebiets.

4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird (siehe Ziffer 3.2.2).

5 Planinhalt und Abwägung

Für Teile des Plangebiets – die durch den Lebensmittel-Discounter und den Getränkemarkt genutzten Flurstücke 1891, 1920 und 1981 – liegt ein Entwicklungskonzept mit einer Mischung aus Einzelhandel und Wohnen vor, dessen kurzfristige Umsetzung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Auch für das Flurstück 2469 liegt ein Entwicklungskonzept vor, das durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert wird, jedoch erst mittelfristig umgesetzt werden soll. Angrenzende Bereiche des Baublocks zwischen Rönneburger Straße und Musilweg wurden in den Bebauungsplan einbezogen, um einheitliche Entwicklungsmöglichkeiten für den bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich zu schaffen.

Ein Entwickler plant, den Standort nachzuverdichten, indem der bereits vorhandene Lebensmittel-Discounter umgebaut, architektonisch aufgewertet, erweitert und durch weitere Einzelhandelsbetriebe ergänzt wird. Das Gebäude des Getränkemarkts soll dafür abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, der an den Lebensmittel-Discounter anschließt und winkelförmig auf den Flurstücken 1891 und 1981 liegt. Dadurch entsteht analog zum Bürogebäude im Norden des Plangebiets eine straßenparallele Bebauung. Im Rahmen des Neubauvorhabens sollen oberhalb des Einzelhandels etwa 27 Wohnungen entstehen. Auch auf dem nördlich an diesen Bereich angrenzenden Flurstück 2469 am Musilweg ist mittelfristig die Entwicklung einer ähnlichen Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Wohnen denkbar, so dass der Bereich ebenfalls in das Plangebiet einbezogen wird. Zur Stärkung des Wilstorfer Zentrums durch die langfristige Etablierung bzw. Erhaltung einer hochwertigen Nutzung soll auch auf den Flurstücken 2373, 2379 und 2468, auf denen sich ein Bürogebäude befindet, die Festsetzung als Gewerbegebiet aufgegeben werden. In den zuletzt genannten Bereichen des Plangebiets ist jedoch anders als im Bereich des Lebensmittel-Discounters kurzfristig mit keiner Veränderung des vorhandenen Bestands zu rechnen.

5.1 Kerngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll eine hochwertige Entwicklung und Ergänzung der Nutzungen im Wilstorfer Nahversorgungszentrum ermöglichen. Anstelle des bisherigen Gewerbegebiets wird daher sowohl für die zur Nachverdichtung anstehenden Flächen als auch für die bereits umfänglich baulich genutzten Bereiche ein Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgewiesen. Durch die geplante Ausweisung reagiert der Bebauungsplan auf die vorhandene Vorprägung und trägt durch die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzungen wie des Bürogebäudes und insbesondere des Einzelhandels zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung umliegender Wohnquartiere bei. Der Bebauungsplan fördert damit auch die städtebauliche Aufwertung des Bereichs. Durch seine zentrale und attraktive Lage in Harburg ist das Plangebiet für entsprechende Nutzungen gut geeignet.

Für das im Kerngebiet mögliche Nutzungsspektrum gelten lediglich die folgenden Ausnahmen:

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten (insbesondere auch Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505)), Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel) auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Kerngebietsnutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter des Nahversorgungszentrums gefährden. Durch Vergnügungsstätten könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame und unter Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die an das Plangebiet angrenzende sowie die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten mit dem damit insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Durch die textlichen Festsetzung § 2 Nummer 1 werden somit solche kerngebietstypischen Nutzungen, die zu städtebaulichen Spannungen führen können, ausgeschlossen.

Um die Entwicklung der Hamburger Zentren, insbesondere des relativ nahe gelegenen Bezirkszentrums Harburg nicht zu beeinträchtigen, werden im Kerngebiet im Wesentlichen nur nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente zugelassen.

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Kerngebieten. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften (vgl. § 2 Nummer 2).

Mit der Einschränkung auf Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment soll sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet in erster Linie Betriebe ansiedeln, die der Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs dienen. Nahversorgungsrelevant im Sinne der Festsetzung sind z.B. Einzelhandelsbetriebe, die mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken, Drogeriewaren, Kosmetik- und Parfümerieartikeln, pharmazeutischen Artikeln (Apotheken), Schnittblumen sowie Zeitungen und Zeitschriften handeln. Es wird auf die Hamburger Sortimentsliste 2014 verwiesen. Eine Verdrängung dieses Einzelhandels durch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten soll verhindert werden. Diese Gefahr besteht, weil sich durch zentrenrelevante Sortimente im Vergleich zu anderen Einzel-

handels- und Gewerbenutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren lassen, so dass höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können.

Um den im Plangebiet entstehenden Einzelhandelsbetrieben trotz der gewünschten Ausrichtung auf die Nahversorgung eine Umsetzung der heute üblichen Verkaufskonzepte z.B. mit Aktionsware aus den Bereichen Bekleidung oder Hobby-/Freizeitbedarf zu ermöglichen, sind im Sinne der Festsetzung § 2 Nr. 2 zu den nahversorgungsrelevanten **Kernsortimenten** auch zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern sie lediglich Randsortimente sind. Randsortimente sind üblicherweise dadurch definiert, dass sie in der Regel nicht mehr als 10 bis 15 % der Verkaufsfläche eines Betriebs in Anspruch nehmen. Dies ermöglicht den Unternehmen, durch wechselnde Warensortimente auf saisonal schwankende Kundenwünsche und Jahresthemen einzugehen. Die Anbieter können zudem mit Sonderaktionen auf sich aufmerksam machen. Bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente wird auf die Hamburger Sortimentsliste 2014 verwiesen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Warensortimente soll dem Spannungsverhältnis zwischen dem Interesse der Einzelhändler an der Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit einerseits und der Erhaltung der Urbanität und des Versorgungsniveaus bestehender Geschäftszentren im Einzugsbereich des Kerngebiets andererseits Rechnung getragen werden. Einzelhandel, der in Konkurrenz mit den Geschäften im Harburger Zentrum tritt, soll verhindert werden, weil dies dem Bemühen um die langfristige Funktionsfähigkeit und Stabilität zentraler Versorgungsbereiche zuwider laufen würde. Die Festsetzung § 2 Nummer 2 dient damit neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch dem Schutz des bestehenden Zentrums.

Durch die Festsetzungen § 2 Nummer 3 und 4 wird sichergestellt, dass im Kerngebiet die für ein Nahversorgungszentrum angemessene Größe der Verkaufsflächen eingehalten wird:

In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1).

In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind Einzelhandelsbetriebe entweder nur im Erdgeschoss oder nur im ersten Obergeschoss zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1).

Die Festsetzungen gewährleisten, dass das Verhältnis der Harburger Nahversorgungszentren untereinander ausgewogen und somit auch langfristig in der Fläche erhalten bleibt. Eine Schwerpunktbildung an einem Standort zu Lasten anderer Zentren wird ausgeschlossen.

Die Festsetzungen nehmen jeweils Bezug auf die konkret vorliegenden Konzepte. Im mit „(A)“ bezeichneten Teil des Plangebiets sind Einzelnutzungen ausschließlich im Erdgeschoss geplant. Die Festsetzung stellt für den Einzelhandel in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebietes zudem keine erhebliche zusätzliche Einschränkung dar, da für die dort ausschließlich zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente ohnehin eine ebenerdige Anordnung typisch ist. Für den Einzelhandel in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil nimmt die Festsetzung einerseits Bezug auf ein vorgelegtes Konzept, das aufgrund eines vorhandenen Geländeversprungs im Erdgeschoss Stellplätze und erst

im darüber liegenden Geschoss Einzelhandel vorsieht. Andererseits werden Einzelhandelsflächen aufgrund der größeren Kundenakzeptanz in der Regel im Erdgeschoss angeordnet. Diese Überlegungen bestehen auch für den mit „(B)“ bezeichneten Bereich, weshalb beide Varianten (Einzelhandel im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss) durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen. Gleichzeitig sichert die Entweder-Oder-Festsetzung, dass nicht in beiden Geschossen Einzelhandel errichtet wird, so dass eine für ein Nahversorgungszentrum angemessene Verkaufsflächengröße eingehalten wird.

In der Gesamtabwägung wird der Belang, im Kerngebiet eine funktionierende Nutzungsmischung zu entwickeln sowie das Harburger Zentrumsystem zu schützen, höher gewichtet als der private Belang, Grundstücke maximal mit ertragreichen Nutzungen zu verwerten.

Neben Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich des Einzelhandels eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch neue Entwicklungschancen in Richtung Wohnen. Die Ergänzung der Einzelhandels- und Büronutzung durch Wohnen soll die im Stadtteil bereits vorhandene Wohnnutzung stärken sowie eine nachhaltige Belegung des Plangebiets in den Abendstunden und am Wochenende fördern. Der Bebauungsplan trifft daher in § 2 Nummer 3 Satz 2 und Nummer 4 Satz 2 jeweils die Regelung, dass oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung ist durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg für den Zeitraum 2004 bis 2020 einen Zuwachs um etwa 80.000 Menschen prognostiziert. Hamburg hat daher das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für diesen prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Nach dem am 4. Juli 2011 zwischen Senat und den Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087) sollen daher möglichst bereits im Jahr 2012 Baugenehmigungen für insgesamt 6.000 neue Wohnungen in Hamburg erteilt werden. Für den Bezirk Harburg wurde ein Jahresdurchschnitt von 700 Baugenehmigungen vereinbart. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in gut erschlossenen Lagen. Die Ermöglichung einer Wohnnutzung im Plangebiet trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei. Das Plangebiet kann durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt leisten.

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets wird durch die Zulässigkeit von Wohnungen nicht gefährdet. Durch die Beschränkung auf die mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Teile des Plangebiets sowie die Zulässigkeit erst oberhalb des ersten Vollgeschosses wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche im Plangebiet einnimmt. Die mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Teile sind dabei in besonderer Weise für Wohnen geeignet, weil sie unmittelbar an die umgebenden Wohngebiete angrenzen.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnen auf die Bereiche oberhalb des ersten Vollgeschosses wird zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht in Konkurrenz zu Einzelhandelsnutzungen, die ebenerdige Lagen bevorzugen, treten.

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets ist durch die Zulässigkeit von Wohnungen des Weiteren nicht gefährdet, weil andere denkbare Nutzungen durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen werden. So können auch in dem mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereich in den Obergeschossen z.B. Büros oder Praxen entstehen.

Darüber hinaus wird in einem städtebaulichen Vertrag, der mit der Eigentümerin der Flurstücke 1891, 1981 und 1920 (Gemarkung Wilstorf) bezüglich der Bebauung dieser Flächen abgeschlossen wurde, die Geschossfläche für den Wohnungsbau auf diesen Flurstücken auf 2.600 m² beschränkt, um sicherzustellen, dass das Kerngebiet nicht durch Wohnungsbau überprägt wird, obwohl der Bebauungsplan theoretisch mehr Geschossfläche für den Wohnungsbau zuließe. Im Zusammenspiel dieses Vertrags mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass Wohnungen nur auf maximal etwa 1/3 der gesamten im Plangebiet möglichen Geschossfläche errichtet werden können. Eine Entwicklung des Kerngebiets zu einem Wohngebiet ist somit ausgeschlossen. Gleichwohl bleibt der Bebauungsplan über die Lage der möglichen Wohnungen hinreichend flexibel, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können.

Das Wohnen soll unterschiedliche Bevölkerungsgruppen als Nutzer ansprechen. Um dieses Ziel zu stützen, soll gemäß den Festlegungen im Arbeitsprogramm des Senats (Drucksache 2011/00747) und dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zumindest auf den Flurstücken 1891 und 1981, auf denen derzeit der größte Entwicklungsdruck lastet, auch ein Anteil geförderter Mietwohnungen realisiert werden. Angestrebt wird eine Verteilung von einem Drittel Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau und zwei Dritteln im frei finanzierten Mietwohnungsbau, die über vertragliche Vereinbarungen mit dem Entwickler abgesichert werden soll.

Der derzeit mit einem Bürogebäude bebaute Teil des Kerngebiets ist durch die nördlich außerhalb des Plangebiets angrenzende Einzelhandelsnutzung und die Lage im Einmündungsbereich des Musilwegs in die Rönneburger Straße weniger gut für die Entwicklung von Wohnungen geeignet. Hier soll auch langfristig die vorhandene Büronutzung erhalten bleiben bzw. eine andere kerngebietstypische Nutzungen entstehen können.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen zu einer Aufwertung der bisher unbefriedigenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Situation in einem stark wohnbaulich geprägten Umfeld beitragen. Insbesondere im Bereich des geplanten Einzelhandels- und Wohnungsbauprojekts soll durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten Baugrenzen daher die Realisierung eines durch ein Architekturbüro erarbeiteten und intensiv abgestimmten Gebäudekomplexes ermöglicht werden. Zudem sollen die Festsetzungen die planungsrechtliche Zulässigkeit des vorhandenen baulichen Bestandes erhalten und dort, wo es städtebaulich verträglich ist, eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Erweiterung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl wird durch den Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt, so dass analog zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation und zum tatsächlichen Bestand eine überwiegende Versiegelung des Plangebiets zulässig bleibt. Durch die Festsetzung wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Kerngebieten zulässige bauliche Dichte nicht

voll ausgeschöpft. Die Grundflächenzahl 0,8 gewährleistet damit einerseits, dass ein noch angemessener Grundstücksanteil für die Freiraumnutzungen und Begrünung verbleibt und sich der Charakter des Plangebiets in das durchgrünte und überwiegend durch Wohnen geprägte Umfeld einfügt. Sie entspricht aber andererseits auch der vergleichsweise zentralen Lage in Harburg und vor allem der angestrebten Nutzungsmischung im Plangebiet, die aufgrund des Einzelhandelsanteils eine höhere bauliche Dichte und Flächenversiegelung rechtfertigt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen geschaffen. Insbesondere können durch die festgesetzte Grundflächenzahl die für Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Stellplatz-, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen vorgehalten werden, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und um die für die Konkurrenzfähigkeit notwendigen Kundenstellplätze anbieten zu können.

Im Plangebiet werden durch die Baugrenzen drei Bereiche für hochbauliche Anlagen definiert, die den bereits vorhandenen drei Nutzungseinheiten (Bürogebäude, Lebensmittel-Discounter mit Getränkemarkt sowie Restpostenmarkt) entsprechen.

Die Baugrenzen orientieren sich im nördlichen, derzeit mit einem Bürogebäude bebauten Teil des Plangebiets (Flurstücke 2373, 2379 und 2468) in erster Linie am vorhandenen Gebäudebestand, ermöglichen jedoch im rückwärtigen Bereich auch eine geringfügige Erweiterung der Bebauung. Dabei werden die Bebauungsmöglichkeiten – wie auch im übrigen Plangebiet – gegenüber dem bisherigen Planrecht zurückgenommen, um die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen nach § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), zu gewährleisten und den Erhalt wertvoller Bäume sicherzustellen. Die Geschossigkeiten werden entsprechend des baulichen Bestands auf drei bzw. im Bereich der Rotunde auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bereich des Neubauvorhabens auf den Flurstücken 1891, 1920 und 1981 werden durch die Baugrenzen im Einzelhandel übliche Bebauungstiefen von bis zu 39 m ermöglicht, die die geplanten Gebäude abbilden. Für die rückwärtigen Einzelhandelsbereiche wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss sollen die inneren Bereiche des Plangebiets langfristig von einer zu starken baulichen Verdichtung freigehalten werden, während in den zwei- und dreigeschossig festgesetzten Bereichen auch eine höhere Bebauung denkbar ist, weil durch die angrenzenden Freiflächen und die Stellplatzanlage insgesamt ein Raumeindruck entsteht, der eine höhere Bebauung zulässt. Gegenüber dem Flurstück 2469 reduziert sich die Dreigeschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse, um Abstandsflächenunterschreitungen zu vermeiden.

Für jene Bereiche, in denen Wohnungsbau zulässig und geplant ist, werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß definiert, um eine angemessene Anzahl von Wohnungen zu ermöglichen. Oberhalb des obersten Vollgeschosses sind weitere Nicht-Vollgeschosse, z.B. als Staffelgeschosse möglich.

Durch die auf den Flurstücken 1891, 1920 und 1981 festgesetzten Baugrenzen wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht. Insbesondere auf den Flurstücken 1891 und 1981 sollen entlang der Rönneburger Straße Gebäude entstehen, die mit der Bestandsbebauung am Musilweg (Bürogebäude) eine überwiegend geschlossene Eckbebauung bilden.

Abweichend von dieser Zielsetzung wird durch die Baugrenzen auf dem Flurstück 1920 den betrieblichen Belangen des ansässigen Lebensmittel-Discounters entsprechend eine von der Rönneburger Straße erschlossene Stellplatzfläche von Bebauung freigehalten, die der Unterbringung von Kundenparkplätzen der Einzelhandelsnutzungen dienen soll. Wie die Straßen soll auch die Stellplatzfläche räumlich gefasst werden, so dass die Baugrenzen eine entsprechende Bebauung ermöglichen.

Auf dem nordöstlichen Flurstück 2469 wird durch die festgesetzten Baugrenzen unmittelbar am Musilweg ein dreigeschossiger Gebäudekubus ermöglicht. Dieser führt die bestehende, durch das Bürogebäude auf dem angrenzenden Grundstück gebildete Flucht fort und dient in erster Linie dazu, die Sichtbarkeit des geplanten Einzelhandels von der Rönneburger Straße aus zu verbessern. Nach dem vorgelegten Konzept soll der etwa 16 x 22 m große Kubus unter anderem die interne Erschließung aufnehmen und alle drei Ebenen des Gebäudes verbinden. Die Baugrenzen werden so an der Straße angeordnet, dass die in diesem Bereich vorhandenen, erhaltenswerten Bäume durch den Kubus nicht beeinträchtigt werden.

Im Übrigen ermöglichen die Baugrenzen eine für Einzelhandelsnutzungen übliche, flächige Bauform. Durch den Zuschnitt der Baugrenzen werden am Rand des Flurstücks jene Bereiche von Bebauung freigehalten, in denen erhaltenswerte Baumbestände vorhanden sind. Zudem soll ein ausreichender Mindestabstand zu der nordöstlich und südöstlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Nach Südwesten reduziert sich die Anzahl der Vollgeschosse von drei auf zwei, um die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sicherzustellen. Auf der Westseite des geplanten Gebäudes ist ebenfalls eine Abstufung von drei auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, um den westlich davon befindlichen und erhaltenswerten Bäumen eine ausreichende Kronenentfaltung zu ermöglichen. Zwei Vollgeschosse sind entsprechend des vorgesehenen Konzepts mit Stellplätzen in dem einen und Einzelhandelsflächen dem anderen Vollgeschoss erforderlich, um ausreichend Flächen für Einzelhandel zu schaffen.

Im Gegensatz zum östlich angrenzenden Neubauvorhaben werden für die Bebauung auf dem Flurstück 2469 weitere Geschosse oberhalb des dritten Geschosses ausgeschlossen.

In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind oberhalb des dritten oberirdischen Geschosses keine weiteren Geschosse zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, kleinteilig strukturierten Wohnbebauung mit lediglich eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern soll in diesem Bereich eine zu massive Neubebauung, von der eine erdrückende Wirkung und ggf. auch eine Verschattung auf den Bestand ausgehen könnte, vermieden werden. Dafür ist sowohl aus städtebaulichen als auch aus stadtgestalterischen Gründen eine optisch viergeschossige Bebauung auszuschließen. Daher sind auch Staffel- oder Dachgeschosse etwa in Form eines Satteldachs als städtebaulich nicht verträglich zu bewerten und werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Die äußere Gestaltung des Gebäudes in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich wird somit zur angrenzenden Wohnbebauung auf eine Dreigeschossigkeit begrenzt (siehe auch § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO), so dass dieses Gebäude unabhängig von der Frage der Voll- oder Nichtvollgeschossigkeit in der

Anzahl der Geschosse zwischen den Wohngebäuden und den Gebäuden mit bis zu vier Geschossen im Plangebiet vermittelt.

Durch die Baugrenzen werden im gesamten Plangebiet jene Bereiche von Bebauung freigehalten, in denen sich die naturschutzfachlich wertvollen Baumbestände befinden. Eingriffe in Wurzel- und Kronenbereiche werden somit minimiert. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine alte und raumbildprägende Eiche im zentralen Bereich des Plangebiets gelegt.

Insgesamt setzt die für die jeweiligen Gebäudeteile zulässige Geschossigkeit die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschten Höhen fest. Sie stellt sicher, dass sich die Bebauung im Plangebiet harmonisch in den Stadtteil einfügt und schließt eine Störung des Stadtbildes aus.

5.2 Straßenverkehrsflächen, Leitungsrecht

In Folge der Planung sind keine erschließungstechnischen Probleme zu erwarten. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln. Die Rönneburger Straße und der Musilweg können folglich planungsrechtlich dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets wird auf dem Flurstück 2469 ein 5 m breiter Streifen mit einem bereits im Bebauungsplan Wilstorf 21 gesicherten Leitungsrecht zwischen den Kehren am Musilweg und am Bittcher Weg übernommen. Das Leitungsrecht dient einer öffentlichen unterirdischen Sielleitung und schließt auch Unterhaltungsmaßnahmen ein. Der Bebauungsplan setzte daher fest:

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

5.3 Flächen für Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt für den Lebensmittel-Discounter und den weiteren Einzelhandelsnutzungen eine von der Rönneburger Straße erschlossene Stellplatzanlage fest, die in ihren Ausmaßen annähernd der Bestandssituation entspricht. Insgesamt sind etwa 130 Stellplätze vorgesehen. Damit kann der gemäß § 48 HBauO erforderliche Nachweis der notwendigen Stellplätze erbracht und auch eine etwas über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende Stellplatznachfrage befriedigt werden.

Durch die Lage an der Rönneburger Straße sieht der anfahrende Kunde unmittelbar, ob und in welchen Bereichen noch Parkmöglichkeiten bestehen. Grundsätzlich muss der Einzelhandel seine interne Organisation der Stellplätze bedarfsgerecht gestalten, so dass kein Rückstau auf öffentlichem Grund erfolgen wird. Die Zu- und Abfahrten sind so zu gestalten, dass Behinderungen des öffentlichen Straßenraums aus der Verkehrsabwicklung auf dem Grundstück vermieden werden können und eine einfache, verständliche Führung der Kundenverkehre erfolgt.

Die Stellplatzflächen für den Wohnungsbau sowie Mitarbeiterstellplätze für den Einzelhandel werden in einer Tiefgarage unterhalb des Neubaus untergebracht, deren Ein- und Ausfahrt an der Rönneburger Straße auf dem Flurstück 1891 liegt.

5.4 Technischer Umweltschutz - Lärm

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz des Wohnens vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt.

Im Kerngebiet ist Wohnen in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen auf Grund der Festsetzungen § 2 Nummer 3 und 4 oberhalb des ersten bzw. zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig. Da die Wohnfunktion jedoch nicht die vorrangige Nutzung des Kerngebiets ist, wird das Wohnumfeld von den im Kerngebiet üblicherweise auftretenden Störungen geprägt. Hierzu zählt insbesondere der Lärm der Einzelhandelsnutzungen mit ihren Folgeerscheinungen wie Anlieferung und Kundenverkehr (Gewerbelärm). Das Plangebiet unterliegt zudem Immissionsbelastungen durch den Verkehr auf der Rönneburger Straße (Verkehrslärm).

Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise für das Wohnen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohner durch Gewerbe- und Verkehrslärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Gewerbelärm in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Plangebiets

Für den mit „(A)“ bezeichneten Teil des Plangebiets wurde im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung ermittelt, dass die zur Orientierung herangezogene Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durchgängig eingehalten werden, wenn organisatorische und dem Stand der Technik entsprechende Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Lärminderungsmaßnahmen umfassen:

- keine Anlieferung mit Lkw zwischen 22:00 und 6:00 Uhr
- Anlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nur mit Kleintransportern, Entladung mit gummiberechtigter Sackkarre
- Begrenzung der Öffnungszeiten auf die Zeit zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr
- Lärminderungskonzept für die Haustechnik auf dem Dach mit einem maximalen Schallleistungspegel von Lw 75 dB(A)
- Einhausung von Einkaufswagensammelboxen
- gummibereitete Einkaufswagen

- Ausbildung der Anlieferung als eingehauste Innenrampe mit umlaufender Torabschlusssichtung
- Kopplung der Lkw-Kühlgeräte an die Ladeklappe; kein Betrieb der Lkw-Kühlanlagen während der Entladung

Darüber hinaus wird zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung südlich des Plangebiets die vorhandene Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2 m über Gelände planungsrechtlich abgesichert.

Tags treten im Bestand an der Rönneburger Straße Lärmpegel von bis zu 61 dB(A), am Musilweg 8 von bis zu 63 dB(A) und am Bittcherweg von bis zu 55 dB(A) auf. Nachts liegen die Lärmpegel derzeit an der Rönneburger Straße Lärmpegel bei bis zu 48 dB(A), am Musilweg 8 bei bis zu 28 dB(A) und am Bittcherweg bei bis zu 40 dB(A). Die Richtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete (50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts) und für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) werden derzeit an vielen Stellen der umliegenden Wohnbebauung überschritten. Dies beruht auf der gewachsenen Gemengelage, bei der Wohngebiete neben einem Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Für derartige aneinandergrenzende Gebietskategorien lässt die TA Lärm für die zum Wohnen dienende Gebiete die Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf geeignete Zwischenwerte bis hin zu den Mischgebietswerten (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zu.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen wird es im Bereich der umliegenden Wohnbebauung an der Rönneburger Straße, am Musilweg und am Bittcherweg überwiegend leiser. Von den 50 untersuchten Immissionspunkten verbessert sich die Lärmsituation tagsüber an 35 Immissionspunkten um bis zu 11 dB(A). Nachts verbessert sich die Lärmsituation an 46 Immissionspunkten um bis zu 14 dB(A). Lediglich an zwei Immissionsorten (Musilweg 8) erhöhen sich die Pegel in der Prognose nachts um 2 dB(A) auf 30 dB(A). Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden aber zukünftig nachts durchgehend für alle Immissionspunkte eingehalten. Tagsüber kommt es in der Prognose an sechs Immissionsorten (Obergeschoss Bittcherweg 15, 17, 23, 27 und 29) zu Erhöhungen um bis zu 3 dB(A) auf bis zu 56 dB(A). Dies wird angesichts der bestehenden Gemengelage, der Einhaltung Richtwerte nach TA-Lärm für Mischgebiete und den Umstand, dass es bei Umsetzung der Planung und der aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen für die Wohnbebauung zu erheblichen Verbesserungen der Lärmsituation kommt, als vertretbar angesehen.

Verkehrslärm in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Plangebiets

Der mit „(A)“ bezeichnete Teil des Kerngebiets liegt an der Rönneburger Straße. Diese hat vorwiegend Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete, sie wird jedoch auch von den Pendlerverkehren zwischen Harburg und den südlich gelegenen Gemeinden im Landkreis genutzt. Insgesamt verkehren auf der Straße werktäglich knapp 6.000 Kfz, davon je knapp 500 in der morgendlichen und der abendlichen Spitzenstunde zwischen 8:00 und 9:00 Uhr bzw. 17:45 und 18:45 Uhr. Aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen bis 2025 um 12 % steigen wird. Dies allein führt zu einem täglichen Verkehrsaufkommen

von etwa 6.500 Kfz/Tag auf der Rönneburger Straße. Durch die neu hinzukommenden Nutzungen in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind unter Berücksichtigung des entfallenden Getränkemarkts keine erheblichen Mehrverkehre zu erwarten, weshalb für die vorhandene Wohnbebauung an der Rönneburger Straße in Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen keine weitere Überprüfung organisatorische Maßnahmen erforderlich ist.

Im Rahmen einer Lärmtechnischen Untersuchung wurde überprüft, inwieweit die geplanten Wohnungen an der Rönneburger Straße durch Verkehrslärm betroffen sind und ob Lärmschutzfestsetzungen notwendig sind.

Unter Annahme der prognostizierten Verkehrsbelastung macht die lärmtechnische Untersuchung deutlich, dass die geplante Wohnbebauung im Kerngebiet teilweise einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist, die von der Rönneburger Straße ausgeht. Diese Lärmbelastung führt für die unmittelbar an der Rönneburger Straße geplanten Wohnungen zu geringfügigen Überschreitungen der zur Beurteilung hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts. Im Einzelfall wurden an den Fassaden Beurteilungspegel 66 dB(A) tags und 57dB(A) nachts berechnet. Es besteht somit eine Lärmbelastung, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Von einer Gesundheitsgefährdung ist jedoch nicht auszugehen.

Die geplanten Wohnungen an der Rönneburger Straße Gebäude weisen eine eindeutig schallabgewandte Fassadenseite mit Beurteilungspegeln in der Nacht von weniger als 54 dB(A) auf. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in den betroffenen Wohnungen muss über eine geeignete Grundrissanordnung und durch einen passiven Schallschutz am Gebäude erfolgen. Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sind effektiv und wirtschaftlich vertretbar.

Aufgrund der Tagpegel von bis zu 66 dB(A) sind für Wohngebäude in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche z.B. durch verglaste Loggien erforderlich, sofern der Außenwohnbereich einer Wohnung nicht an der von der Rönneburger Straße aus abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden kann.

In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind die Wohn- und Schlafräume durch eine geeignete Grundrissgestaltung 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. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 6).

In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schall-

pegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 7).

§ 2 Nr. 6 sichert eine ausreichende Nachtruhe über die Anordnung der Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten. Für die dem Straßenraum zugewandten Räume wird sichergestellt, dass geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Für die Wohnqualität ist auch die Nutzbarkeit des zu einer Wohnung gehörenden Außenbereichs von Bedeutung. Daher stellt § 2 Nummer 7 sicher, dass für den zu Wohnungen gehörender Außenbereich ein verträglicher Außenlärmpegel gegeben sein muss. Dies kann z.B. durch Wintergärten und verglaste Loggien erreicht werden. Der Beurteilungspegel darf im lärmgeschützten Außenbereich 65 dB(A) tags bei geöffnetem Fenster nicht überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 10 bis 12 dB(A), maximal 15 dB(A) erfolgt, mithin zur Erfüllung dieser Vorgabe allein keine besonderen Fensterkonstruktionen erforderlich wären. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass ein Aufenthalt im Wintergarten oder der Loggia nicht gesundheitsgefährdend ist. Auf bauliche Schallschutzmaßnahmen für den Außenwohnbereich z.B. durch verglaste Loggien oder Wintergärten kann jedoch verzichtet werden, wenn für Wohnungen Außenbereiche an lärmabgewandten Seiten mit einem Tagpegel von kleiner 65 dB(A) gegeben sind.

Gewerbelärm in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Plangebiets

In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Plangebiets sind entweder im Erdgeschoss oder im ersten Vollgeschoss Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung angedacht. Durch den Parksuchverkehr, das Abstellen der Pkw und damit verbundene Geräusche wie Türenschlagen kann es – gerade in baulich teilweise umschlossenen Bereichen und den entstehenden Hall – zu erheblichen Lärmemissionen kommen. Um die ungehinderte Ausbreitung dieser Schalls und dadurch entstehende Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebäude auszuschließen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die zum Wohnen ausgerichteten Fassaden für Garagengeschosse geschlossen ausgebildet werden müssen.

Die mit „(D)“ bezeichneten Fassaden sind für Garagengeschosse geschlossen auszuführen. Verschließbare Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Ausnahmen für Fenster, Türen und Toren sind – sofern diese verschließbar sind und daher ebenfalls dauerhaft lärmabschirmend wirken – zulässig, um die Belichtung und Entfluchtung des Geschosses sicherzustellen.

Ansonsten hat eine lärmtechnische Untersuchung aufgezeigt, dass das geplante Konzept mit Stellplätzen im Erdgeschoss, Einzelhandel im ersten Obergeschoss und darüber liegenden Wohnungen mit gewissen Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. Anlieferung an Innenrampe mit Gummilippe, keine Anlieferung mit Lkw während der Nachtzeit und Ausgestaltung der Einkaufswagensammelboxen nach dem Stand der Lärminderungstechnik genehmigungsfähig nach der TA-Lärm wäre und der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Der genaue Umfang sowie die Art der Maßnahmen werden im

Genehmigungsverfahren anhand einer dann konkret vorliegenden Vorhabenplanung festgelegt.

5.5 Schadstoffbelastungen des Bodens

Für das Grundstück Musilweg 2 ist im Kataster die Fläche 6422-106/00 bekannt. Bei dieser Fläche handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Tankstelle, welche im Kataster als erledigt geführt wird. Das Grundstück wurde vollständig neu bebaut.

Das Grundstück Rönneburger Straße 13 (Flurstück 1981) wurde u.a. von einem Nutzfahrzeughandel mit Selbstverbrauchertankstelle genutzt. Bodenuntersuchungen in den 1990er Jahren belegen das Vorhandensein von Auffüllungen mit lokalen Schadstoffbelastungen. Bei der Entfernung eines erdgelagerten Dieselbehälters wurden Bodenkontaminationen festgestellt und durch Bodenaushub saniert. Restbelastungen von Kohlenwasserstoffen sind dabei bis zu einer Sanierungsgrenze von 2000 mg/kg im Boden verblieben.

Auf dem Grundstück Rönneburger Straße 23 (Flurstück 1920) haben sich vor der Neubebauung u.a. eine Lagerhalle sowie eine Selbstverbrauchertankanlage befunden.

Im Plangebiet ist bei der Entsorgung von Bodenaushub sowie bei der Freiflächengestaltung das Vorhandensein möglicher Bodenkontaminationen zu berücksichtigen. Grundstücksanteile, die nicht überbaut werden, aber dem Wohnumfeld einschließlich geplanter Kinderspielplatzbereiche zuzurechnen sind, dürfen keine erhöhten Schadstoffbelastungen aufweisen. Eine Neugestaltung dieser Bereiche hat unter Verwendung von unbelastetem Material gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen. Zur Vermeidung eines Direktkontaktes sollte außerdem gezielt darauf geachtet werden, dass auf Freiflächen technogene Substanzen (Bauschutt, Schlacke etc.) nicht oberflächennah anstehen.

5.6 Entwässerung

Das Plangebiet mit einer Fläche von rund 1,9 ha wird im Norden durch die Straßen Musilweg, im Westen durch die Rönneburger Straße begrenzt. In beiden Straßen sind öffentliche Schmutz- und Regenwassersiele vorhanden.

Das Hauptregensiel DN 400 / DN 500 verläuft von der Rönneburger Straße über das Vorflutsiel DN 800 – DN 1300 in der Winsener Straße und mündet in den verrohrten Engelbach mit Auslass in den Seevekanal. Im Musilweg ist ein Regensiel DN 400 / 500 mit Anschluss an die Rönneburger Straße vorhanden. Die Regenwassersiele sind in ihren Kapazitäten begrenzt. Die Niederschlagswassereinleitung des Plangebiets in das öffentliche Regenwassersiel ist aus sielhydraulischer Sicht deshalb auf eine maximal zulässige Einleitmenge von 145 l/s begrenzt. Eventuell erforderliche Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung sind bereits Dachbegrünungen festgesetzt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers sind weitere Dachbegrünungen, unterirdische Speicherbehälter, Stauraumkanäle, Regenwasserversickerungsanlagen oder Stellplatzüberflutungen möglich. Größe und Lage der Rückhalteeinrichtungen sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Schmutzwassersie-le DN 200 bis DN 250 in der Rönneburger Straße bzw. im Musilweg eingeleitet werden. Die vorhandenen Kapazitäten sind hierzu ausreichend.

5.7 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Für die Freiflächen des Plangebiets ist demnach eine dem Standort und den vorhandenen und geplanten Nutzungen angemessene Gestaltung der Freiflächen geplant. Diese wird durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie eine Begrünung von Teilen der nicht bebauten Freiflächen und der Dachflächen aufgelockert. Trotz weitgehender Versiegelung großer Bereiche des Plangebiets wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Erhalt des wertvollen Gehölzbestands, die Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Gehölzstrukturen und eine bedarfsgerechten Herrichtung von grüngerprägten Wohnfolgeeinrichtungen wie Kinderspielflächen sichergestellt.

Um eine angemessene Mindestbegrünung des Plangebiets zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan daher die Festsetzung, dass jene Grundstücksbereiche, die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 nicht bebaut und versiegelt werden können, mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind.

Im Kerngebiet sind mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 10).

Der hohen baulichen Dichte ist durch die Durchgrünung nicht bebauter Bereiche mit gestalterisch und ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen zu begegnen. Diese werden in den zukünftig baulich genutzten Bereichen die Funktionen des Bodens, die Lebensraumvielfalt für die Tier- und Pflanzenwelt, die Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushalt verbessern.

Zur Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven, zu Freizeit- und Erholungszwecken nutzbaren und ökologisch wirksamen Dachlandschaft wird folgende Regelung getroffen:

Im Kerngebiet sind Dächer mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dachbereiche mit Neigungen von mehr als 20 Grad, technische Aufbauten, Verglasungen und Dachterrassen sind von der Begrünung ausgenommen (vgl. § 2 Nummer 11).

Mit der Extensivbegrünung wird zum einen das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Kerngebiets und des geringen Grün- und Freiflächenanteils bieten die Dachflächen zum anderen auch das weitaus größte Flächenpotenzial zur Herrichtung organisch belebter Flächen. Durch die umfangreiche Dachbegrünung kann zudem ein Ausgleich für die zur Umsetzung des baulichen Konzepts erforderlichen Fällungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet geschaffen werden. Es werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung ist darüber hinaus auch kleinklimatisch und für die Oberflächenwasserbewirtschaftung wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, bindet Stäube, verzögert durch Rückhaltung und Speicherung den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht die Verdunstung. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindes-

tens 8 cm vorgeschrieben. Bei dieser Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Sukkulenten, Gräsern oder Polsterstauden möglich. Die Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die festgesetzte Dachbegrünung ist deshalb auch eine wesentliche Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Zur Vermeidung unnötiger Härten soll die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen unter Ausnutzung positiver Kühlungseffekte in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden, da Energieeinsparung und Klimaschutz ein besonderes gesellschaftliches und politisches Gewicht haben. Auch Verglasungen, die eventuell zur Belichtung von Geschäftsräumen im ersten Vollgeschoss erforderlich sind, sollen grundsätzlich möglich sein. Die Festsetzung räumt zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität in den im Obergeschoss des Neubauvorhabens geplanten Wohnungen zudem Spielräume für die Errichtung der in verdichteten Wohnlagen sinnvollen Dachterrassen ein. Im Sinne der Festsetzung ist jedoch darauf zu achten, dass der Anteil der technischen Aufbauten, Verglasungen und Dachterrassen nicht mehr Flächen als die Dachbegrünung einnimmt. In Auslegung der Festsetzung ist dies dann der Fall, wenn der überwiegende Teil der Dachflächen begrünt wird.

Aufgrund des vorliegenden hochbaulichen Konzepts ist bereits absehbar, dass die ebenerdig begrünten Grundstücksteile nicht zusammenhängend liegen und daher durch die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnungen nur eingeschränkt genutzt und sowohl optisch als auch in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft nur wenig wirksam werden können. Insbesondere qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche können aufgrund der großflächigen Versiegelung des Plangebiets ebenerdig nicht vollständig untergebracht werden. Zudem sollen Eingriffe in die Wurzelbereiche der Bestandsbäume, insbesondere der großen Eiche, durch Anlagen für Kinderspieleinrichtungen vermieden werden.

Kompensierend sind daher auf Teilen des Daches des ersten Vollgeschosses des Neubauvorhabens neben Dachterrassen auch intensiv begrünte Zonen und Aufenthaltsbereiche für alle Bewohner geplant. Um eine angemessene Gestaltung dieser Flächen auf dem Dach sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In dem mit „(E)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind abweichend von Nummer 11 die Dachflächen mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Auf Teilflächen ist die Anlage von Zuwegungen und Dachterrassen zulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Die größere Substratstärke ermöglicht eine Begrünung des Daches auch mit Gehölzen und Stauden, so dass die für den Aufenthalt vorgesehene Fläche in ähnlicher Qualität wie eine ebenerdige Anlage gestaltet und eingegrünt werden kann. Ziel der Festsetzung ist es damit, zur Herstellung einer angemessenen Freiraumqualität für die Bewohner beizutragen. Aus diesem Grund werden Bereiche für Zuwegungen sowie für Dachterrassen von der Begrünungspflicht ausgenommen, da auch sie einen wichtigen Beitrag zur Freiraumqualität leisten. Um die Zweckbestimmung der Festsetzung zu wahren, sind Zuwegungen und Dachterrassen nur auf Teilflächen zulässig. Im Sinne der Fest-

setzung bedeutet „Teilflächen“, dass nicht mehr als 1/3 der des mit „(E)“ bezeichneten Bereichs von Dachterrassen und Zuwegungen eingenommen werden. Bei Umsetzung der intensiven Begrünung nach § 2 Nummer 12 im Bereich des Neubauvorhabens könnte für die Flurstücke 1891, 1981 und 1920 ausnahmsweise eine geringe Abweichung von der Begrünungsverpflichtung nach § 2 Nummer 10 toleriert werden.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume bedürfen eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie raumprägend wirken und zudem eine besondere ökologische Bedeutung besitzen. Sie sind entsprechend ihrer Bedeutung für das Ortsbild und für Natur und Landschaft zu erhalten.

Mit den in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäumen wird die Stellplatzsammelanlage zum Straßenraum durch eine geschlossene Baumreihe gegliedert und gleichzeitig eine visuell abschirmende und maßstabsbildende Eingrünung des durch Einzelhandel geprägten Teil des Plangebiets gegenüber dem öffentlichen Raum der Rönneburger Straße erreicht. Durch die Anpflanzungen soll darüber hinaus ein gestalterisch und ökologisch wirksames Grünvolumen als Teilersatz für die im Plangebiet unvermeidbaren Baumfällungen entwickelt werden.

Weitere Anpflanzungen sollen auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen vorgenommen werden. Anders als bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen ist hier jedoch weniger der konkrete Standort einzelner Bäume von Belang, sondern in erster Linie die absolute Anzahl der Anpflanzungen. Für ebenerdige Stellplatzanlagen setzt der Bebauungsplan daher folgendes fest:

Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13).

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Durch den Bezug zur Anzahl der Stellplätze wird ein angemessenes Verhältnis zwischen vorhandenen Stellplätzen und Baumpflanzungen hergestellt. Aufgrund der im Bereich des Lebensmittel-Discounters vorgesehenen Entwicklung ist inklusive der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume von der Anpflanzung von etwa 33 Bäumen in diesem Bereich auszugehen.

Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte einheimische, großkronige Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. In Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,5 m tiefe Baumgrube anzulegen. Diese ist mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 12 m³ überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. § 2 Nummer 14).

Die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können. Einheimische Laubgehölze verursachen einen vergleichsweise geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall und es gibt weniger Ausfall bei neugesetzten Pflanzen. Zudem bieten standortgerechte, einheimische Laubbäume eine Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt. Die Festsetzung stellt damit sicher, dass Anpflanzungen als Nahrungs- und Rückzugsräume für die im Gebiet vorkommenden Vogel- und Insektenarten geeignet sind und somit eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges entsteht. So stellen einheimische Laubgehölze u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar. Die Festsetzung dient auch deshalb mittelbar dem Artenschutz. Ferner dient die Verwendung von Laubgehölzen der Ergänzung und langfristigen Sicherung des Charakters vorhandener Vegetation im Plangebiet und im Umfeld.

Die Verpflichtung zur Verwendung großkroniger Bäume gewährleistet, dass zum einen gestalterisch ein ausgewogenes Verhältnisses zwischen der relativ großflächigen Stellplatzanlage sowie den verhältnismäßig hohen Neubauten einerseits und der neu zu schaffenden Begrünung andererseits entsteht. Des Weiteren erhöht sich bei der Anpflanzung großkroniger Bäume im Vergleich zu kleinkronigen Exemplaren das ökologisch verfügbare Grünvolumen.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² inklusive der Regelungen zur Begrünung des Vegetationsraums wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwuchsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren durch Kfz zu sichern, Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig, da sie zu Lasten des Wurzelraums gehen. Zur nachhaltigen Verbesserung der Wachstumsbedingungen einzelner Bäume ist vorgesehen, unmittelbar angrenzende Teilflächen von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

In Ausnahmefällen, bei denen eine Vegetationsfläche von 12 m² nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,5 m tiefe Baumgrube anzulegen. Diese ist mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 12 m³ überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen. Durch die festgesetzte Baumgrube von 12 m³ wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwuchsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Die Bauweise innerhalb der Verkehrsflächen ist entsprechend den Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) vorzunehmen. Es wird so der Wurzelraum der Bäume unterhalb der befestigten Flächen erweitert werden. Hierzu wird unterbaufähiges, lagenweise verdichtetes Baumgrubensubstrat als Vegetationstragschicht eingebaut. Weiter sind Tiefenbelüftungen und eventuell eine Drainageschicht einzubauen. Zwischen den Baumgruben sind mindestens 30 cm breite und baumgrubentiefe Belüftungsgräben anzulegen, um den Wurzelraum zu erweitern.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, so dass der mit der Festsetzung angestrebte Charakter (mit großkronigen Bäu-

men begrünte ebenerdige Stellplatzanlage; Baumreihe entlang Rönneburger Straße) sowie Umfang und ökologische Wirkung der Anpflanzungen langfristig erhalten bleiben.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15).

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze bei Abgang neue Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernehmen. Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt des wertvollen Gehölzbestands.

Der Wurzelraum erhaltenswerter Gehölze wird, im Kronenbereich des jeweiligen Baums, gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzung oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabung geschützt. Sie sichert den dauerhaften Erhalt des festgesetzten zu erhaltenden Gehölzbestands im Kerngebiet.

5.8 Kinderspiel- und Freiraumflächen

In Folge des geplanten Wohnungsbaus an der Rönneburger Straße sind Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO in einem Umfang von rund 270 qm nachzuweisen. Dies erfolgt über eine zweigeteilte Anlage und damit der Flächennachweis über eine Teilfläche nördlich der Eiche sowie auf einer Teilfläche im nordöstlichen Bereich. Diese wird wiederum erforderlich, weil der Kronentraufenbereich der alten Eiche von baulichen Maßnahmen weitgehend verschont bleiben soll. Die Aufenthaltsqualität der verbleibenden Freiflächen nördlich des Wohnungsneubaus wird einerseits durch Gebäudeverschattungen, andererseits durch eine lärmabgewandte Lage geprägt. Die Kinderspielflächen sind für einen qualitätsvollen Aufenthalt im Freien herzurichtenden.

5.9 Abwägungsergebnis

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan kein erheblicher Eingriffsumfang vorbereitet, für den ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1 a Abs. 3 des BauGB besteht. Davon unabhängig wird den Belangen des Naturschutzes durch Festsetzungen zur Begrünung und zum Artenschutz Rechnung getragen, die sinnvoll und zumutbar sind.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag, der mit der Eigentümerin der Flurstücke 1891, 1981 und 1920 (Gemarkung Wilstorf) bezüglich der Bebauung dieser Flächen abgeschlossen wurde. In dem städtebaulichen Vertrag ist u.a. die Ge-

schossfläche für den Wohnungsbau auf diesen Flurstücken auf 2.600 m² beschränkt, um sicherzustellen, dass das Kerngebiet nicht durch Wohnungsbau überprägt wird.

7 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird das bestehende Planrecht, insbesondere der Bebauungsplan Wilstorf 21 vom 28. Oktober 1982, aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1,93 ha groß. Hiervon entfallen auf für öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 0,25 ha.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.

9 Pflanzvorschlagsliste

Auswahl standortgerechter einheimischer Laubgehölze für die Bepflanzung gemäß § 2 Nummer 10 und 14

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher / Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball