

Nr. 3398 / 2013 der Urkundenrolle TN

V e r h a n d e l t

in Hamburg am 06. September 2013

Vor mir, dem Notar



mit dem Amtssitz in Hamburg-Harburg, Bremer Straße 4 erschienen heute:

1.

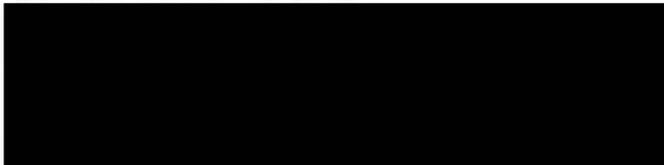


Anschrift: Harburger Rathausplatz 1, 21073 Hamburg,

- von Person bekannt -,

handelnd nicht für sich selbst, sondern in seiner Eigenschaft als Bezirksamtsleiter des Bezirksamts Harburg für die Freie und Hansestadt Hamburg,

2.



- von Person bekannt -,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt unter Nr. HRB 201026 eingetragenen SG Bau Beteiligungsgesellschaft mbH, Buxtehude, diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der im Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt unter Nr. HRA 201976 eingetragenen RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG.

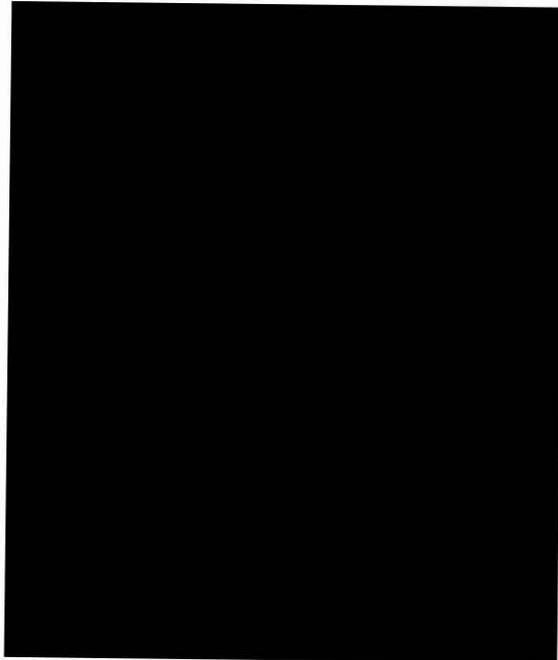
- Anlage 3.1 Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 39/ mit Begründung (3.1.1), Verordnungstext (3.1.2) und Planzeichnung mit. M. 1:1 000 (3.1.3), in der Fassung (August 2013)
- Anlage 3.2 Städtebaulicher und freiraumplanerischer Funktionsplan Bauphase 1 und 2, M. 1:500 (August 2013)
- Anlage 4.1 Der innerhalb des Vertragsgebiets befindliche Bereich des städtebaulichen und freiraumplanerischen Funktionsplans/ Bauphase 1, M. 1:500 (August 2013)
- Anlage 4.3 Fassadenansichten (August 2013)
- Anlage 4.4 Grundrisse (Januar 2013)
- Anlage 4.5 Wohnungsschlüssel (Januar 2013)
- Anlage 6 Lageplan mit der an die Stadt Hamburg zu übereignenden Straßenverkehrsfläche für öffentliche Stellplätze und einen Gehweg (August 2013)
- Anlage 7 Eine Darstellung der geplanten Gestaltung der Einfahrt der Tiefgarage (Januar 2013)
- Anlage 14 Erschließungsvertrag (August 2013).

Für den Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist somit maßgeblich die Anlage 1) zu dieser Urkunde sowie die aufgrund dieser Urkunde ergänzten bzw. aktualisierten Anlagen. Im Übrigen gelten die Regelungen der Bezugsurkunde vom 17. Juli/19. Juli 2013.

Die Vertragsparteien erteilen dem Notar sowie seinen Angestellten [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] unter
Befreiung von § 181 BGB Einzelvollmacht, Vertragsänderungen und
-ergänzungen vorzunehmen.

Die Anlagen, die nicht verlesungspflichtig, wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, sind ihnen bekannt und wurden von ihnen unterzeichnet. Auf Verlesen wurde nach Belehrung durch den Notar verzichtet.

Die vorstehende Niederschrift sowie die verlesungspflichtigen Bestandteile dieser Urkunde wurden den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:



Vertraulich !



Notar

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan

Wilstorf 39

Stand 28. August 2013

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Harburg
nachstehend „Hamburg“ genannt
und RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG
[Redacted]
nachstehend „Planungsbegünstigte“ genannt
wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragszweck

- (1) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung einer Wohnnutzung in Form von viergeschossigen Kopfbauten und Gebäudezeilen mit drei Geschossen und einem Staffelgeschoss. Durch das Bauvorhaben werden insgesamt 126 Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen auf den Flurstücken 2077 und 2256, der Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil Nr. 722) gemäß dem Funktionsplan/ Bauabschnitt 1 (siehe Anlage 4) geschaffen. Der Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche.
- (2) Das Flurstück 2077 der Gemarkung Wilstorf ist im Grundbuch von Harburg Blatt 11869, das Flurstück 2256 der Gemarkung Wilstorf ist im Grundbuch von Harburg Blatt 17250 verzeichnet.
- Eigentümer der vorgenannten Flurstücke ist [REDACTED]
- [REDACTED] hat der Planungsbegünstigten mittels Erklärung vom 06.07.2011 (UR-Nr. 2206/2011) geändert durch Urkunde vom 19.07.2013 (UR-Nr. 2867/2013) sowie das notarielle Angebot vom 02.09.2013 (UR-Nr. 3283/2013) des Notars [REDACTED] Hamburg ein Angebot zum Erwerb einer Teilfläche der Flurstücke 2077 und 2256 zur Größe von ca. 4.300m² unterbreitet. Die Urkunden sind diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegt. Nach diesen Urkunden ist die Planungsbegünstigte „Vorhabenträgerin des zu erstellenden Bebauungsplans für das Gesamtareal“.
- [REDACTED] bzw. die Firma Henke's Hof KG haben sich unter Ziffer V. der Erklärung vom 19.07.2013 gegenüber der der Planungsbegünstigten zur Mitwirkung im Rahmen der Durchführung dieses Städtebaulichen Vertrages verpflichtet. Die Planungsbegünstigte tritt sämtliche ihr insoweit gegen [REDACTED] und/oder die Henke's Hof KG zustehende Ansprüche an Hamburg ab.
- Die Parteien sind sich einig, dass die Planungsbegünstigte hinsichtlich sämtlicher und vollständiger Flurstücke 2077 und 2256 als planungsbegünstigt gilt (Anlage 12).
- (3) Für das Gelände nordöstlich der Rönneburger Straße, südlich der Höpenstraße und nördlich der Radickestraße wird derzeit ein Bebauungsverfahren (Wilstorf 39) durchgeführt. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/13 vom 07.02.2013 (Amtlicher Anzeiger Nr. 13 Seite 222) eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2013 (Amtl. Anz. Nr. 21, S. 397) geändert. Die öffentliche Plandiskussion hat am 21. November 2011 stattgefunden. Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 02.04.2013 bis zum 03.05.2013 öffentlich ausgelegen. Die Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom August 2013 (Anlage 3.1) ersichtlich.
- (4) Bestandteile des städtebaulichen Vertrages sind,
- a. der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1), ohne Maßstab

- b. das notarielle Angebot vom 06.07.2011 und das notarielle Angebot vom 04.03.2013 Urkunde vom 19.07.2013 sowie das notarielle Angebot vom 02.09.2013 (Anlage 2).
- c. der Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 39 mit Verordnungstext und Begründung in der Fassung vom August 2013 (Anlage 3.1.1 bis 3.1.3)
- d. der innerhalb des Vertragsgebiets befindliche Bereich des städtebaulichen Funktions- und Freiflächenplans Bauphase 1 (Anlage 4.1), M 1:1.000 vom August 2013
- e. ein abgestimmter Vorentwurf des Hochbaus bestehend aus: Baubeschreibung, Fassadenansichten, Grundrissen, Wohnungsschlüssel vom Januar 2013 (Anlage 4.2- 4.5)
- f. ein Baumbestandsplan mit Baumliste vom Juli 2013 (Anlage 5.1 und 5.2)
- g. der Lageplan mit der an die Stadt Hamburg zu übereignenden Straßenverkehrsfläche für öffentliche Stellplätze und einen Gehweg vom Januar 2013 (Anlage 6)
- h. eine Darstellung der geplanten Gestaltung der Einfahrt der Tiefgarage vom Dezember 2012 (Anlage 7)
- i. die Orientierende technische Erkundung des Untergrundes auf Schadstoffe von 2012 (Anlage 8.1) und der Untersuchungsbericht über das Grundstück Rönneburger Straße 57 von 2003 (Anlage 8.2)
- j. die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierung und Potentialabschätzung von November 2012 (Anlage 9)
- k. die Prüfung des Kampfmittelbelastungskatasters vom Januar 2012 und Juli 2012 (Anlage 10)
- l. das Konzept zur Regenentwässerung vom Januar 2012 und Ergänzung vom Juni 2013 (Anlage 11)
- m. eine Vereinbarung über die Mitwirkungsverpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers (Anlage 12)
- n. eine Vereinbarung über eine Nutzungsbeschränkung für das Gebäude Rönneburger Straße Nr. 55 (Anlage 13)
- o. der Erschließungsvertrag (Anlage 14)
- p. das Finanzierungskonzept Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (Anlage 15)
- (5) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung der Vorhaben nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebundenen Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht, auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 2 Absatz 3 BauGB).

§ 2

Realisierung des Vorhabens

- (1) **Altlastensanierung**
Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die festgestellten Altlasten gemäß der Gutachten vom 30.01.2012 (Anlage 8.1) und vom 20.08.2003 (Anlage 8.2) auf dem Grundstück 2077 fachgerecht zu sanieren. Die Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit dem Verbraucherschutzamt Harburg (H/VS 31) abzustimmen und die Ergebnisse dieser Dienststelle vorzulegen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 2) ist nachrichtlich zu informieren.
- (2) **Kampfmittelräumung**
Spätestens vier Wochen vor Baubeginn ist die Durchführung von Bodensondierungen bei der zuständigen Dienststelle des Kampfmittelräumdienstes zu beantragen. Die Kosten der Bodensondierungen sind von der Planungsbegünstigten zu übernehmen. Ein Nachweis über die durchgeführten Bodensondierungen ist dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 2) nach Abschluss der Arbeiten zuzusenden.
- (3) **Hochbau**
Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages, insbesondere entsprechend der Anlagen 4.1 - 4.5 im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (4) **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**
- (4.1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich sicherzustellen, dass mit dem Bauvorhaben ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen als familiengerechte Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern errichtet wird.
- (4.2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für 30% der zu errichtenden Geschosswohnungen öffentliche Fördermittel zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum einzusetzen.
- (4.3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, mit Bezugsfertigkeit von 50 % des freifinanzierten Wohnungsbaus ebenfalls 50 % des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bezugsfertig hergestellt zu haben.
- (4.4) Die Absätze 4.2 und 4.3 stehen unter dem Vorbehalt der Förderzusage der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt unter Geltung deren Förderbedingungen 2012. Die Antragsunterlagen für die öffentliche Förderung sind bereits eingereicht und es liegt ein Finanzierungskonzept der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt vor (Anlage 15).
- (4.5) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung spätestens einen Monat vor Baubeginn den Bewilligungsbescheid der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) und 24 Monate nach Baubeginn den Bescheid über die erste Mittel-Abforderung bei der WK vorzulegen.
- (5) **Zentrale Grünfläche**
Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, auf der zentralen Grünfläche „Fläche für besondere Festsetzungen“ „(A1)“ nur Kinderspiel- und Freizeittflächen, Wege, eine Grundstücksbegrünung sowie Anlagen zur Regenrückhaltung vorzusehen.

- (6) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, private Kinderspiel- und Freizeittflächen anzulegen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.370 m², soweit nicht die erteilte Baugenehmigung eine geringere Größe vorsieht (vgl. Anlage 4.1).
- (7) **Begrünung**
- (7.1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Begrünungsmaßnahmen im Bereich des ersten Bauabschnittes gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes (Anlage 3.1) sowie des städtebaulichen Funktions- und Freiflächenplans (Anlage 4.1) durchzuführen und dauerhaft zu pflegen. Hierzu zählen insbesondere alle Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen.
- (7.2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Erhaltungs- und Anpflanzgebote umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
- (7.3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, zur Sicherung des Anwuchserfolges und der dauerhaften Erhaltung für die Freiraumgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich des ersten Bauabschnittes eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis einschließlich dem 3. Standjahr durchzuführen.
- (8) **Baumschutz**
Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die vorhandenen und gemäß Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume insbesondere in der Bauphase zu schützen. Hierbei sind u.a. im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) der Bäume jegliche Beeinträchtigungen zu unterlassen. So sind z.B. in den Wurzelbereichen Abgrabungen, Aufschüttungen, Materiallagerungen, Leitungsverlegungen, Versiegelungen sowie Verdichtungen (zum Beispiel durch das Befahren mit Baumaschinen) unzulässig. Der Schutz für die Dauer der Bauphase ist durch die Errichtung eines ortsfesten, geschlossenen, mindestens 1,8 m hohen Baumschutzzaunes (zum Beispiel aus im Boden verankerten Kanthölzern mit dreilagiger Holzlattung) zu gewährleisten, der vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen ist.
- (9) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Zufahrt zur Tiefgarage an der Rönneburger Straße, weitgehend zu überdachen und die Dach- und Seitenflächen einzugrünen und dadurch eine hochwertige Gestaltung der Einfahrt herzustellen (vgl. Anlage 7).
- (10) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Heizwärmebedarf haben, an ein **Nahwärmenetz** anzuschließen. Dies erfolgt durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, welches voraussichtlich im Kellergeschoss der Gebäude Nr. 5 bzw. 6 untergebracht wird.
- (11) **Fertigstellung**
Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, spätestens 3 Monaten nach in Kraft Treten der Rechtsverordnung über den Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigten

gungsfähigen Antrag bei der Bauprüfteilung einzureichen und das Bauvorhaben innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

- (12) Die Nutzung des Gebäudes Rönneburger Straße Nr. 55 wird beschränkt (Anlage 13).
- (13) Zur Sicherung der in Absatz 6 bis 7 eingetragenen Bindung verpflichtet sich die Planungsbegünstigte nach Maßgabe des § 7 dieses Vertrages.

§ 3

Vorbereitungsmaßnahmen

Die Planungsbegünstigte wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Vor Baubeginn ist von Seiten der Planungsbegünstigten ein abgestimmter Baustelleneinrichtungsplan (M. 1: 250) einschließlich der Darstellung aller notwendigen Baumschutzmaßnahmen vorzulegen.

§ 4

Erschließung

- (1) Durchführung und Kostentragung der aufgrund des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden in einem gesonderten Vertrag zwischen dem Bezirkssamt, Fachamt Management des öffentlichen Raumes und der Planungsbegünstigten geregelt (Anlage 14).
- (2) Die Kostenbeteiligung an Erschließungsmaßnahmen als Anlieger bleibt davon unberührt.

§ 5

Kostentragung

- (1) Die Planungsbegünstigte trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages einschließlich der Planungskosten und der Beurkundungskosten. Hiervon ausgenommen sind die Kosten, die Hamburg aus der Inanspruchnahme ihrer eigenen sächlichen und personellen Ressourcen entstehen, insbesondere Verwaltungskosten. Diese Kosten werden von Hamburg selbst getragen. Planungskosten sind vom Planungsbegünstigten auch dann zu übernehmen, wenn nach der Leistungserbringung des Planungsbüros das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt oder der Bebauungsplan nicht festgestellt wird.
- (2) Hamburg beteiligt sich nicht an Kosten, die bei der Ausführung des Vorhabens entstehen. Es sei denn, dass in dem unter § 4 (1) genannten gesonderten Vertrag hiervon abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

§ 6

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Planungsbegünstigte haftet Hamburg als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit Hamburg sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hamburg ist zur Entlastung verpflichtet, wenn der Rechtsnachfolger über eine entsprechende Bonität verfügt und diese nachweist.
- (2) Die Eigentumsübergabe von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn die Planungsbegünstigte die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 7

Sicherheitsleistungen

Die Kosten für Freiflächen betragen ca. [REDACTED]

Zur Sicherung der sich aus § 2 Absatz 6 und 7 ergebenden Verpflichtung leistet die Planungsbegünstigte Sicherheit in Höhe von gesamt [REDACTED] durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage. Die Bürgschaftserklärung nach Satz 1 ist bei Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages beizubringen. Die Bürgschaft ist im Bezirksamt Harburg, Ressourcensteuerung, Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg zu hinterlegen.

Die Summe der Sicherheitsleistung aus § 2 Absatz 6 und 7 in Höhe von [REDACTED] wird durch Hamburg entsprechend dem Fortschritt der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ab dem 3. Standjahr in fünf gleichen Teilbeträgen von je [REDACTED] jeweils zum 31.12. eines Jahres freigegeben.

Hamburg ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Planungsbegünstigten oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen die Planungsbegünstigte aus den Bürgschaften oder aus dem Sparguthaben zu befriedigen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Planungsbegünstigten ist Hamburg berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Planungsbegünstigten für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft oder aus dem Sparguthaben zu befriedigen.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht Hamburg keine Verpflichtung zur Aufstellung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 39. Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Planungsbegünstigten, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan tätig, ist ausgeschlossen. Soweit Hamburg unter dieser Vereinbarung Dritte mit der Erbringung von Leistungen beauftragt, verpflichtet sich die Begünstigte, Hamburg von den insoweit entstandenen Verpflichtungen freizustellen.
- (2) Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag, dieser ist dann rückabzuwickeln. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 39 können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 39 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 9

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, sofortige Vollstreckung und Gerichtsstand

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Das Bezirksamt Harburg, das Hamburger Staatsarchiv und die Planungsbegünstigte erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Bestandteile des Vertrages gemäß § 1 können nur im Einvernehmen mit Hamburg geändert werden.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Die Planungsbegünstigte unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4. Dezember 2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 510) in der jeweils geltenden Fassung.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

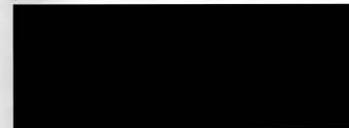
§ 10 Wirksamwerden

Die §§ 5,7 und 8 dieses Vertrages werden mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 39 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Hamburg,.....

Freie und Hansestadt Hamburg

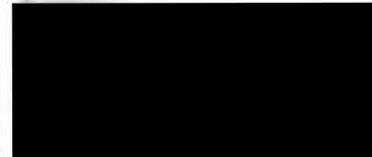
Planungsbegünstigte



Bezirksamtsleiter



Geschäftsführer
RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co KG



Dezernent

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes M. 1:1.000 (Januar 2013)
- Anlage 2.1 Notarielles Angebot vom 06.07.2011
- Anlage 2.2 Notarielles Angebot vom 04.03.2013
- Anlage 2.3 Notarielles Angebot vom 02.09.2013
- Anlage 3.1 Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 39/ mit Begründung (3.1.1), Verordnungstext (3.1.2) und Planzeichnung mit. M. 1:1 C00 (3.1.3), in der Fassung (August 2013)
- Anlage 3.2 Städtebaulicher und freiraumplanerischer Funktionsplan Bauphase 1 und 2, M. 1:500 (August 2013)
- Anlage 4.1 Der innerhalb des Vertragsgebiets befindliche Bereich des städtebaulichen und freiraumplanerischen Funktionsplans/ Bauphase 1, M. 1:500 (August 2013)
- Anlage 4.2 Baubeschreibung (Januar 2013)
- Anlage 4.3 Fassadenansichten (August 2013)
- Anlage 4.4 Grundrisse (Januar 2013)
- Anlage 4.5 Wohnungsschlüssel (Januar 2013)
- Anlage 5.1 Baumbestandsplan (Juni 2013)
- Anlage 5.2 Baumliste (Juni 2013)
- Anlage 6 Lageplan mit der an die Stadt Hamburg zu übereignenden Straßenverkehrsfläche für öffentliche Stellplätze und einen Gehweg (August 2013)
- Anlage 7 Eine Darstellung der geplanten Gestaltung der Einfahrt der Tiefgarage (Januar 2013)
- Anlage 8.1 Orientierende technische Erkundung des Untergrundes auf Schadstoffe (Februar 2012)
- Anlage 8.2 Altlastenuntersuchungsbericht über das Grundstück Rönneburger Straße 57 (2003)
- Anlage 9.1 Artenschutz-Fachbeitrag mit Potenzialabschätzung (November 2012)
- Anlage 9.2 Fotos der aufgehängten Nisthilfen lt. Artenschutz-Fachbeitrag (Juli 2013)
- Anlage 10 Prüfung des Kampfmittelbelastungskatasters (Januar 2012 und Juli 2012)
- Anlage 11 Konzept zur Regenentwässerung (Januar 2012 / Juli 2013)
- Anlage 12 Vereinbarung über die Mitwirkungsverpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers (Januar 2013)

- Anlage 13 Vereinbarung über eine Nutzungsbeschränkung für das Gebäude Rönneburger Straße Nr. 55 (Juli 2013)
- Anlage 14 Erschließungsvertrag (August 2013)
- Anlage 15 Finanzierungskonzept Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (Dezember 2012)

Nr. _____ / 2013 der Urkundenrolle TN

V e r h a n d e l t

in Hamburg am 02. September 2013

Vor mir, dem Notar

mit dem Amtssitz in Hamburg-Harburg, _____ erschien heute:

Anschrift: _____

- von Person bekannt -.

Die Erschienene erklärte:

Ich mache hiermit der

RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG,

Anschrift: _____

- Amtsgericht Tostedt HRA 201976 -,

ein

A n g e b o t

zum Abschluss eines Vertrages folgenden Inhalts. An dieses Angebot halte ich mich bis zum Widerruf gebunden. Der Widerruf, der schriftlich zugehen muss, ist nicht vor Ablauf von 4 Wochen, nachdem hinsichtlich des in den Grundbüchern von Harburg Blatt 17250, 11669 und 11670 verzeichneten Grundbesitzes ein bestandskräftiger Bebauungsplan erlassen worden ist, zu-

lässig. Sollte ein entsprechender Bebauungsplan nicht bis spätestens zum 31.12.2013 erlassen worden sein, ist der Widerruf unabhängig hiervon ab dem 01. Januar 2014 zulässig. Der Vertrag soll bereits durch die notarielle Beurkundung der Annahme zustande kommen.

Eine notarielle Annahme dieses Vertragsangebotes ist nur zusammen mit der Annahme des Vertragsangebotes vom 06. Juli 2011 nebst Änderung vom 19. Juli 2013 zulässig.

Auf Nachfrage wird versichert, dass jeweils für eigene Rechnung bzw. Rechnung der hier Vertretenen gehandelt wird.

KAUFVERTRAG,

in dem die verkaufende Partei als "Veräußerer" und die kaufende Partei als "Erwerber" bezeichnet werden:

Im Grundbuch von Harburg Blatt 17250 ist folgender Grundbesitz verzeichnet:

Flurstück 2256 der Gemarkung Wilstorf in Größe von 6.389 qm, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, belegen Rönneburger Straße 53, 55.

Als Eigentümer ist [REDACTED] eingetragen.

Durch Angebot vom 06. Juli 2011 (UR.-Nr. 2206/2011) nebst Änderungsurkunde vom 19. Juli 2013 (UR.-Nr. 2667/2013 jeweils zur Urkundenrolle des [REDACTED] hat [REDACTED] der RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG ein Angebot auf Übertragung der im Einzelnen bezeichneten Flächen unterbreitet.

Dieses Angebot wird hiermit dahingehend ergänzt, dass mitverkauft wird die im anliegenden Lageplan (**Anlage 1**) zu dieser Urkunde) schraffiert eingezeichnete Stellplatzfläche sowie Wegefläche (künftig Flurstück 3483 der Gemarkung Wilstorf) an die RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG.

Die Übertragung erfolgt im Hinblick darauf, dass diese Stellplatz- und Wegefläche von der RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG im Rahmen des von dieser mit der Freie und Hansestadt Hamburg abzuschließenden Erschließungsvertrages zu einem späteren Zeitpunkt entschädigungslos auf die Freie und Hansestadt Hamburg übertragen werden muss.

Dementsprechend erfolgt die Übertragung unentgeltlich.

Ferner erfolgt die Übertragung frei von Rechten in Abteilung II und III des Grundbuches.

Die Erschienene bewilligt und beantragt

die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG in das Grundbuch.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung erst nach Vertragsannahme beim Grundbuchamt zu stellen.

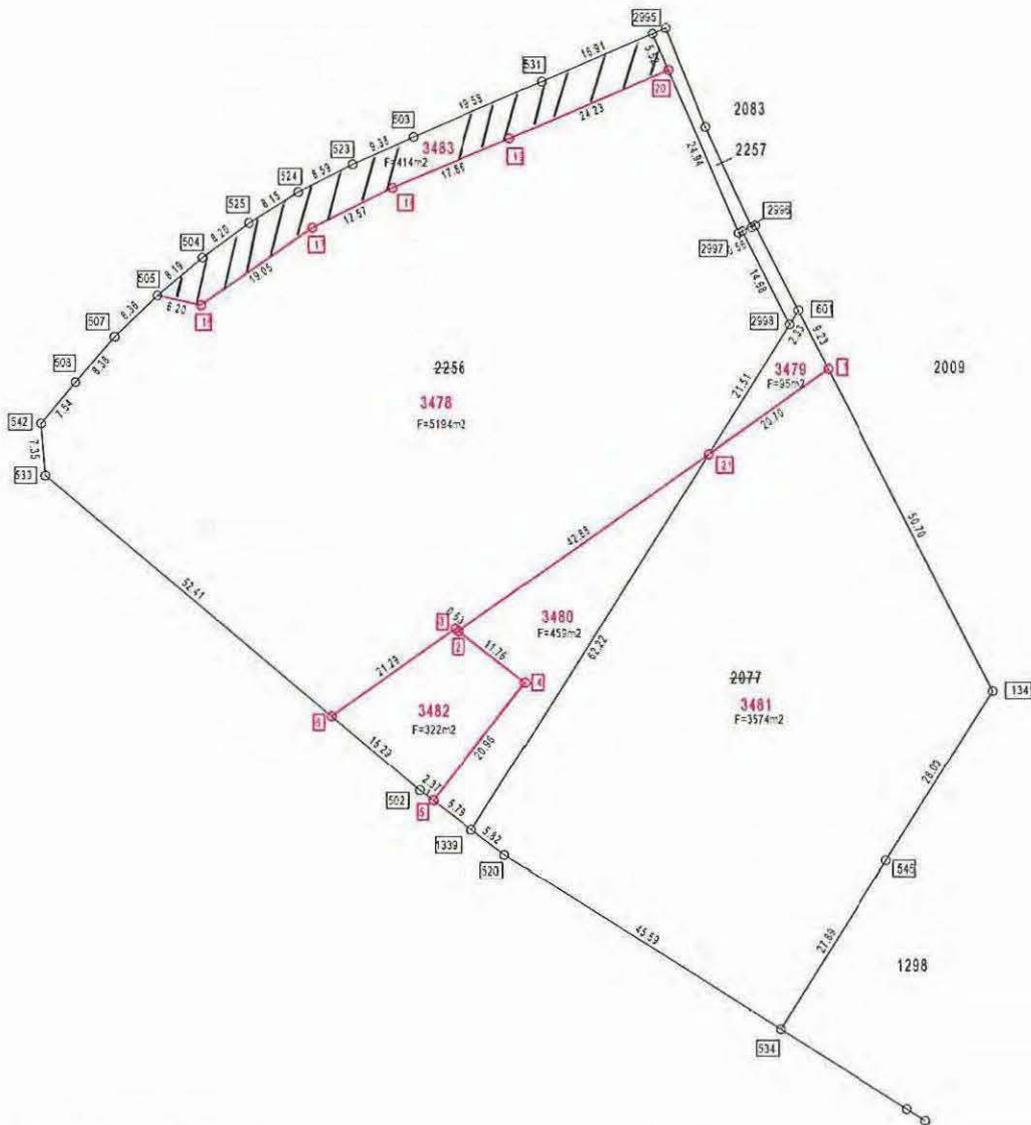
Sollten die Urkunden vom 06. Juli 2001 (UR-Nr. 2206/2011) nebst Änderungsurkunde vom 19. Juli 2013 (UR-Nr. 2667/2013 jeweils der Urkundenrolle des Notars [REDACTED] nicht vollzogen werden bzw. rückabgewickelt werden, so ist der Erwerber verpflichtet, die vorgenannte Stellplatzfläche sowie Wegefläche unentgeltlich auf den Veräußerer zurückzuübertragen.

Im Übrigen gelten für die Regelungen der Übertragung sämtliche Regelungen des Vertragsangebotes vom 06. Juli 2011 nebst Änderung vom 19. Juli 2013 entsprechend. Die Urkunden haben bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift

vorgelegen und sind den Erschienenen bekannt. Auf Verlesen der Urkunden und Beifügen derselben als Anlage zu diesem Protokoll wird nach Belehrung durch den Notar verzichtet.

Die in § 6 der Urkunde vom 06. Juli 2011 enthaltene Abwicklungsvollmacht wird hiermit vorsorglich nochmals ausdrücklich wiederholt.

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:



Neue Aufteilung der
vorhandenen Flurstücke
Stand vom 21.08.2013

rote Linien - Neue Grenzen
schwarze
Linien - Vorh. Grenzen

Grenzteilung Entwurf

		Gez./Gea.
		21.08.13 Sch
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	
Bauteil Lageplan/ Grenzen		Maßstab 1:1000
Bauherr	Henke's Hof KG RHG Rönneburger Höfe	Blatt-Nr./Index
		Plan-Nr.
Bauvorhaben	Neubau von Wohngebäuden Rönneburger Straße	Objekt-Nr. 1393
		Projekt Allplan 1393
schulenburg architekten Lange Str. 2 - 21814 Buxtehude - Tel. 04151 80060 - Fax. 04151 800619 www.schulenburg-architekt.de - schulenburg@schulenburg-architekt.de		 Ingenieurbüro schulenburg architekten

Begründung zum Bebauungsplan

Wilstorf 39

Wilstorf 39 (Rönneburger Straße)

Entwurf

Verfahrensstand:
Arbeitskreis II

Stand: 28. August 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf	5
2. Anlass der Planung.....	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm	6
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2 Altlastverdächtige Flächen	6
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen.....	6
3.2.4 Baumschutz	7
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
3.3.1 Städtebaulich- landschaftsplanerische Gutachten	7
3.3.2 Fachgutachten Artenschutz	7
3.3.3 Baumkartierung.....	7
3.3.4 Oberflächenentwässerung	7
3.3.5 Verschattungsstudie	7
3.4. Angaben zum Bestand	7
3.4.1 Gegenwärtige Nutzung	7
3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten	8
4. Umweltbericht	9
5. Planinhalt und Abwägung	10
5.1. Baulich räumliches Konzept	10
5.2. Allgemeines Wohngebiet.....	12
5.3. Gestalterische Festsetzungen	13
5.4. Straßenverkehrsflächen	13
5.5. Stellplätze	14
5.7. Flächen für Abfallbeseitigung	14
5.8. Technischer Umweltschutz.....	15
5.8.1 Altlastverdächtige Flächen	15
5.8.2 Lärm Immission/ emission	16
5.9. Oberflächenentwässerung.....	16
5.10. Grünflächen.....	16
5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
5.11.1 Baumschutz und Landschaftsschutz.....	17
5.11.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	17
5.11.3 Grundwasserschutz/ Gewässer und Bodenschutz.....	19
5.11.4 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten.....	19
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	20
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	21
8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne	21

9. Flächen- und Kostenangaben.....	21
9.1. Flächenangaben.....	21
9.2. Kostenangaben	21
10. Anhang.....	22

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 2415).

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/13 vom 07.02.2013 (Amtl. Anz. Nr. 13 S. 222) eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2013 (Amzl. Anz. Nr. 21, S. 397) geändert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Oktober 2011 und in der Zeit vom 02.04.2013-03.05.2013 (Amtl. Anz. Nr. 82, S. 2249 und Amtl. Anz. Nr. 22, S. 422) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Ziel des von der Stadt Hamburg neuaufgelegten Wohnbauentwicklungsplans (*Drs. 19/8515/ von 2011*) ist die Schaffung von 5.000 - 6.000 Wohnungen pro Jahr. Die für den Neubau benötigten Flächen sollen unter anderem durch eine verstärkte Konzentration der Innenentwicklung bereitgestellt werden.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der weitestgehenden Aufgabe der gewerblichen Nutzung an der Rönneburger Straße die hohe Eignung der Grundstücke für Wohnungsbau aufgrund der gut erschlossenen Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches. Ziel ist die Aufwertung und Neuordnung des teils brachliegenden, ehemals überwiegend gewerblich genutzten Areals als attraktiver Wohnstandort für Wilstorf und die Harmonisierung der Nutzung mit den angrenzenden Wohn- und Grünbereichen.

Derzeit ist eine Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zulässig, da der bestehende Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 vom 23. Juni 1986 eine überwiegend gewerbliche Nutzung ausweist. Lediglich ein kleiner Teil des Plangebietes ist als Wohngebiet ausgewiesen. Daher ist für das Plangebiet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit öffentlicher Plandiskussion (ÖPD) und öffentlicher Auslegung aufgestellt worden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) 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 „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Entlang der Höpenstraße ist eine grüne Wegeverbindung dargestellt.

Die Fachkarte Arten und Biotopschutz (Stand 2006) stellt den Bereich als Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die vorgesehenen Inhalte ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms und der Fachkarte Arten- und Biotopschutz notwendig. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Es gilt der Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 vom 23. Juni 1986 des Bezirks Harburg. Er weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bauweise (GE II) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 und für einen kleinen Teil im Nordosten (Flurstück 2257) reines Wohngebiet (WR I o 2 W) mit eingeschossiger, offener Bauweise aus. Im rückwärtigen Bereich der Gewerbegebietsfläche ist zusätzlich zur zweigeschossigen Bauweise, ein Staffelgeschoss zugelassen. Die Höpenstraße, Rönneburger Straße und Radickestraße sind als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet. Entlang der nördlichen und östlichen rückwärtigen Grundstücksgrenze der Gewerbegebietsfläche ist eine 6 m und 2,5 m breite Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Im Süden ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1296 ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

3.2.2 Altlastverdächtige Flächen

Für das Plangebiet sind derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Es liegen allerdings Kenntnisse aus Bodenuntersuchungen vor, die in Kapitel 5.8.1 ausführlich beschrieben werden.

Das Grundstück Rönneburger Straße 57 (Flurstück 2077) wird im Kataster unter der Nummer 6622-105/00 als Fläche geführt, da sich hier eine Kfz-Werkstatt mit Selbstverbrauchertankstelle befunden hat.

Anfang 2012 wurde für das gesamte Plangebiet eine orientierende technische Erkundung des Untergrundes auf Schadstoffe mittels Kleinbohrungen durchgeführt.

Im gesamten Plangebiet ist mit aufgefüllten Böden zu rechnen, welche aufgrund von Beimengungen oder nutzungsbedingt Schadstoffbelastungen aufweisen können.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das

Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 30. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557) 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.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich 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

Für das Plangebiet wurde ein Freiflächenplan erstellt, der auch Bestandteil des städtebaulichen und Funktions- und Freiflächenplans und für den 1. Bauabschnitt Anlage des städtebaulichen Vertrages wird. Hier werden Festlegungen zu Art und Umfang der Bepflanzung, zum Erhaltungsgebot, zur Gliederung und Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen sowie zur Größe und Lage der privaten Kinderspiel- und Freizeitflächen getroffen.

3.3.2 Fachgutachten Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit einer Kartierung für Fledermäuse und Brutvögel und einer Potenzialabschätzung für die übrigen Arten ist erstellt worden (Nov. 2012).

3.3.3 Baumkartierung

Eine Baumkartierung und -bewertung hat im Januar 2012 stattgefunden.

3.3.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wurde gutachterlich untersucht (Januar 2012).

3.3.5 Verschattungsstudie

Im Dezember 2011 wurde anhand des aktuellen Bebauungskonzepts die Verschattung der Bestandsgebäude an der Höpenstraße durch die geplanten Gebäude überprüft. Es wurde festgestellt, dass durch die Neubebauung keine wesentliche Beeinträchtigung der Bestandsgebäude erfolgt.

3.4. Angaben zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Wohnbereich von Wilstorf, zwischen der Höpenstraße, der Radickestraße und der Rönneburger Straße im Bezirk Harburg Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil Nr. 722). Die Plangebietsgröße beträgt 2,4 ha. Es umfasst

folgende Flurstücke Nr. 2256, 2257, 2009, 2077, 1298, 1297, 1296, 3084.

Das Plangebiet ist ca. 2,5 km von der Harburger Innenstadt entfernt. In einem Radius von 2 km sind Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen im nördlichen Teil der Rönneburger Straße. Der Rönneburger Park schließt im Westen an die Höpenstraße an. Das Gelände wird über die Höpenstraße im Norden, die Rönneburger Straße im Osten und die Radickestraße im Süden erschlossen. Der Standort ist für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr gleichermaßen gut erreichbar. Die Buslinien 141 und 241 in Richtung Harburger Innenstadt sind in ca. 6 Minuten Fußweg zu erreichen.

In der Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhausgebiete und Gebiete mit Geschosswohnungsbau. Nördlich und östlich des Plangebietes angrenzend befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser aus den 80-er und 90-er Jahren. Der südlich an die Radickestraße anschließende Bereich ist mit drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern bzw. einer Altenwohnanlage bebaut. Entlang der Rönneburger Straße stehen dreigeschossige Wohnzeilen, aus den 60-er Jahren. An der Höpenstraße besteht die Nachbarbebauung überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern. Westlich des Plangebiets grenzt direkt der Rönneburger Park mit Spielmöglichkeiten für Kinder an.

Das Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich der Nutzung homogen. Es findet fast ausschließlich Wohnnutzung statt. Anders als die Nutzungsstruktur ist die angrenzende Bebauungsstruktur heterogen und durch städtebauliche Strukturbrüche geprägt.

Entlang der Rönneburger Straße sind neben zwei mehrgeschossigen Wohnbauten und einem Einzelhaus, diverse teilweise noch gewerblich als Ladenflächen für Textilien genutzte Hallen sowie Einzelhandelsläden vorhanden. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein von der Radickestraße erschlossener Möbelmarkt, der noch im Betrieb ist und Bestandschutz genießt. Große Teile des Geländes sind versiegelt und werden als Stellplatzanlage bzw. Abstellfläche genutzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Kundennetzstation für die Versorgung mit elektrischer Energie mit zu- und abführenden Kabeln, die auch weiterhin benötigt wird.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Im Bereich der Höpenstraße liegt eine kleine, ca. 2 bis 3 Jahre nicht mehr genutzte Wiese. Auf der weder gemähten noch beweideten Fläche hat sich dichter Gras- und Krautbewuchs entwickelt. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Möbelmarktes befindet sich eine ehemalige Gartenfläche mit alten Obstbäumen. Auch ragen hier große Bäume (Eschen und eine Rosskastanie) des Nachbargrundstückes mit Wurzeln und Kronen in das Plangebiet hinein. Entlang der Rönneburger Straße steht besonders schützenswerter Baumbestand aus großen alten Eichen mit Stammdurchmesser bis 70 cm und Kronen bis 14 Metern. Vor Haus Nr. 57 befindet sich eine Reihe aus mittelalten, hoch aufgeasteten Eschen. Weiterer Baumbestand ist im südlichen Teil am Rand des Möbelhaus-Parkplatzes vorhanden (Weiß-Buchen und eine Lärche). Am östlichen Rand des Plangebietes, jedoch außerhalb, wächst eine lückige Reihe aus Birken, Weiden und Pappeln, die zum Teil mit Wurzeln und Kronen ins Plangebiet hineinragen. Sie wurden zum Teil stark beschnitten oder sogar gestutzt. Entlang von zwei Seiten der Wiese und an einigen

anderen Grundstücksgrenzen bilden zum Teil dichte Fichtenreihen die Abgrenzung. Die Fichtenreihe entlang des derzeitigen Handelsmarktes ist mit Laubgehölzen durchmischt. Auf den wenigen Gartenflächen gibt es Strauchbestände aus überwiegend Ziergehölzen und einzelne Hecken aus Liguster, Berberitze, Hainbuche oder Lebensbaum.

Artenschutz

Insgesamt wurden 31 Vogelarten an den Erfassungsterminen registriert, davon 15 als Brutvögel mit einem bis sechs Revieren im Geltungsbereich: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp. Unter diesen ist der Haussperling (ca. fünf Brutpaare an Gebäuden, v.a. Radickestraße 30 und 32) in den Vorwarnlisten zu den Roten Listen der Brutvögel Deutschlands und Hamburgs geführt. In der Vorwarnliste zur Roten Liste Hamburgs ist zudem der Stieglitz (ein Brutpaar in den Gärten Radickestraße 30/32) gelistet. Es wurden keine Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie, keine streng geschützten oder Arten der Roten Listen Deutschlands oder Hamburgs sowie keine Arten mit hohen Ansprüchen an das Bruthabitat als Brutvögel festgestellt.

Insgesamt konnten vier Fledermausarten im Gebiet festgestellt werden. Als häufigste Art im Untersuchungsgebiet wurde mit 31 von insgesamt 44 Begegnungen mit Fledermäusen die Zwergfledermaus festgestellt (70%). Sechs Mal wurde der Große Abendsegler registriert (14%) sowie fünf Begegnungen (11%) mit Breitflügel- und zwei (5%) mit Mückenfledermäusen konnten erfasst werden.

Während der Begehungen konnten im Vorhabengebiet keine Hinweise erbracht werden, die auf eine Nutzung der Bäume im Gebiet als Wohnstätte für Fledermäuse hinweisen. Trotz der Jagdaktivitäten sowie registrierter Soziallaute von Zwergfledermäusen im westlichen Teil des Untersuchungsraumes konnten in oder an den Gebäuden während der Begehungen keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen erbracht werden. Es sind allerdings einige potenziell als Tagesversteck geeignete Strukturen vorhanden und es ist daher nicht vollständig auszuschließen, dass Einzeltiere diese im Jahresverlauf als kurzfristigen Quartierstandort nutzen.

Für keine weitere Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bietet der Geltungsbereich mit Umgebung geeigneten Lebensraum, so dass relevante Vorkommen weiterer Arten auszuschließen sind.

Geologie/ Boden

Das Gelände ist stark in Richtung Norden geneigt und fällt von der Einmündung Rönneburger Straße / Radickestraße in nördliche Richtung um fast 7 Meter von +30,85 mNN auf ca. +24,00 mNN an der Höpenstraße ab. Die Bodenschichtung besteht aus Feinsand und Mittelsand mit Schluff in unterschiedlichen Stärken über Flotssand mit Geschiebelehm und Geschiebe-Mergel, die nur schwer wasserdurchlässig sind. Grund- und Stauwasserstände werden bei Tiefen von 0,40 bis 2,00 m unter Gelände angetroffen.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Eine Allgemeine Vorprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche des

Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Baulich räumliches Konzept

Aufgrund seiner gut erschlossenen Lage und seiner Einbettung in ein Wohngebiet ist das Plangebiet im besonderen Maß geeignet, einen Beitrag zur Deckung der Wohnungsnachfrage zu leisten. Insbesondere Familien und älteren Menschen soll durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen entsprechender barrierefreier Wohnraum angeboten werden. In zwei Bauabschnitten sollen insgesamt ca. 200 Wohneinheiten in parkartiger Umgebung realisiert werden.

Im städtebaulichen Funktions- und Freiflächenplan zum Bebauungsplan (Anlage 2) wird die Neubebauung dargestellt. Die geplanten Neubauten werden durch Baugrenzen, die dem vorgelegten städtebaulichen Funktions- und Freiflächenplan angepasst sind, festgesetzt. Damit soll die städtebauliche Grundidee nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden. Das Gebäude Rönneburger Straße Nr. 55 soll aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, die durch eine zeilenartige Baukörperfestsetzung festgelegt wird, planungsrechtlich nicht gesichert werden. Das Gebäude genießt zukünftig Bestandschutz. Es wird langfristig die Aufgabe des Gebäudes angestrebt. Im städtebaulichen Vertrag werden für eine Übergangszeit Nutzungsbeschränkungen vereinbart. Die vorhandene Bebauung Ecke Rönneburger Straße, Radickestraße wird als geschlossene Eckbebauung im Bestand durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wohngebiet durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl und durch die Ausweisung einer im jeweiligen Bauabschnitt als Höchstmaß zulässigen Anzahl der Vollgeschosse/ bzw. Staffelgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit jeweils 0,4 festgesetzt und somit das nach § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Die relativ hohe Dichte und die Lage des Gebietes tragen der Vorschrift des § 1 a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung.

Das Plangebiet ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Für den ersten Bauabschnitt gelten zudem die Festlegungen im städtebaulichen Vertrag.

Für den ersten Bauabschnitt werden vier Baukörper in zeilenartiger Bebauung fächerförmig angeordnet. Die Kopfbauten an der Rönneburger Straße betonen die Bebauung zur Straße hin und korrespondieren mit der gegenüberliegenden Bebauung.

Die Kopfbauten sind auf vier Vollgeschosse und die anschließenden Zeilen auf drei Voll- und einem Staffelgeschoss festgesetzt. Hochwertiger Wohnraum ist nach heutigen Maßstäben verbunden mit Schaffung von privaten Freiräumen, dies kann in den an die Kopfbauten anschließenden Zeilen z. B. in den Staffelgeschossen durch großzügige Terrassen realisiert werden. Um eine optimale Belichtung und Besonnung zu erreichen, sind die Terrassen nach Südosten auszurichten.

Ausnahme bildet das Gebäude an der Höpenstraße mit nach Nordwesten ausgerichteten Terrassen, da hier aus Rücksicht auf die gegenüberliegende Einfamilienhausbebauung die Gebäudehöhe zur Straßenseite möglichst niedrig sein soll. Die Gebäudezeile an der Höpenstraße liegt auf Straßenniveau, folgt dem natürlichen Geländeverlauf und ist abschnittsweise abgetrepppt. So kann eine Verschattung der gegenüberliegenden Einfamilienhäuser weitestgehend vermieden werden.

Im zweiten Bauabschnitt werden vier parallel angeordnete weitere Zeilen senkrecht zur zentralen Gemeinschaftsgrünfläche angeordnet. Für den Baukörper an der Radickestraße werden vier Geschosse festgesetzt. Die Höhe der Bebauung entspricht der Gebäudehöhe der gegenüberliegenden Bebauung. Für die drei Baukörper dahinter werden zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt, so kann hier ein harmonischer Übergang zur anschließenden Reihenhausbebauung am Karl - Kock - Weg erreicht werden.

Die viergeschossige Bebauung entlang der Rönneburger Straße und Radickestraße soll aus Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung nicht durch ein weiteres Staffel- bzw. Dachgeschoss erhöht werden können. Festgesetzt wird:

Im 4-geschossigen allgemeinen Wohngebiet sind Dachgeschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

So kann sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhe mit den angrenzenden Baukörpern harmonisiert und die Mindestbesonnung nach DIN 5034-1 (Oktober 1999) von einer Stunde am 17. Januar gewährleistet wird. Zudem werden die nach Hamburger Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen deutlich eingehalten.

Die Anzahl der Geschosse und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleisten, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes, stadtnahes Wohnquartier entwickelt wird. Die ausgewiesene relativ hohe Dichte ermöglicht die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzeptes, dass ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Baukonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge einpassen kann und der Wohnungsnachfrage Rechnung trägt.

Um die privaten Freiräume für die Erdgeschosswohnungen planungsrechtlich in einem angemessenen Standard zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist durch ein konkretes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden. Es erfolgt eine Beschränkung der Tiefe der Terrassen, damit der Gartenbereich städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert wird. Die zulässige Tiefe von 5 m für Terrassen ermöglicht eine großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung bzw. im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes auch die Schaffung durchgehender Terrassen zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass eine aufgelockerte Bebauung mit guter Besonnung unter Berücksichtigung der

notwendigen Abstandsflächen der Hamburger Bauordnung eingehalten werden kann.

Im Bereich der Bestandsgebäude Ecke Rönneburger Straße, Radickestraße soll der geschlossene Charakter der vorhandenen Bebauung und die Betonung der Ecksituation mit der neuen Baukörperausweisung gesichert werden. Die Festsetzung von vier Geschossen orientiert sich dabei an der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung und an der anschließenden Ausweisung.

5.2. Allgemeines Wohngebiet

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebietes bildet, aber zugleich auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben. Um jedoch Fehlentwicklungen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz (3) der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmeregelungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Quartiersentwicklung gefährden könnten.

Der Standort des vorhandenen Möbelmarktes genießt Bestandsschutz. Bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist in einem zweiten Bauabschnitt ebenfalls Wohnnutzung vorgesehen. Auch diese Ausweisung trägt zur gewünschten Quartiersentwicklung bei. Die Wohngebäude entlang der Rönneburger Straße stehen ebenfalls unter Bestandsschutz.

Neben den in § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 39 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der im Rahmen des Bebauungsplans geschlossene städtebauliche Vertrag weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen für den ersten Bauabschnitt. Die Regelungen im städtebaulichen Vertrag spiegeln die vom Investor konkret vorgelegte Planung für den ersten Bauabschnitt wider. Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Einschränkungen des im Wohngebiet zulässigen Nutzungsspektrums werden nur insofern geregelt, als dass unverträgliche Nutzungen explizit über die textlichen Festsetzungen in § 2 Nr. 2 ausgeschlossen werden.

Im Städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass 128 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt realisiert werden sollen, von denen 63 Wohneinheiten (Haus 1-4) mit öffentlicher Förderung erstellt werden sollen.

Für den zweiten Bauabschnitt sollen ebenfalls öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen werden, hierzu können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine endgültigen Aussagen getroffen werden, da der zweite Bauabschnitt erst nach der Nutzungsaufgabe der gewerblichen Nutzung verwirklicht werden kann und hier zum jetzigen Zeitpunkt keine Investorenplanung vorliegt.

Um der Verpflichtung einer ressourcenarmen Wärmeversorgung nachzukommen, werden die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Heizwärmebedarf haben, an ein

Nahwärmenetz angeschlossen. Für den ersten Bauabschnitt erfolgt dies durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, welches in den Kellerräumen der Gebäude 4 bzw. 5 installiert werden soll.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur hochwertigen Gestaltung der Baukörper tragen die gestalterischen Festsetzungen bei. Sie schaffen ein Gesamtbild des neuen Wohnquartiers, ermöglichen architektonische Gestaltungsspielräume und tragen zur Harmonisierung mit den angrenzenden Quartieren bei.

Die Höhe der Baukörper soll aus Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung und um eine gute Besonnung der Neubebauung sicherzustellen, durch die Festsetzung einer geringen Dachneigung möglichst gering gehalten werden. Es wird festgesetzt:

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Das Umfeld des allgemeinen Wohngebiets ist gestalterisch sehr heterogen. Es lassen sich daraus keine konkreten Vorgaben für die zukünftige Bebauung ableiten.

Zur Realisierung eines einheitlichen, architektonisch hochwertig gestalteten Erscheinungsbildes werden folgende Regelungen festgesetzt:

Es sind für die Außenwände der Gebäude bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine und für Putzfassaden helle Farbtöne zu verwenden. Die Erdgeschosszonen sind zu verblenden. Für das jeweils oberste Geschoss sind Putzfassaden zwingend vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Auswahl der Materialien für die Außenwände von Gebäuden entspricht denen, die ortsüblich verwendet werden.

5.4. Straßenverkehrsflächen

Die neue Nutzung wird kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen im Quartier generieren. Durch Wegfall der gewerblichen Nutzung ist eher mit einer Abnahme des gewerblich induzierten Verkehrs zurechnen. In Folge des Bebauungsplans ist mit ca. 600 Fahrten pro Tag zu rechnen. Aus verkehrlicher Sicht sind diese Verkehrsmengen verträglich. Bei dieser Belastung sind auch keine Probleme mit den Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten zu erwarten. Die bestehenden Straßen Höpenstraße, Rönneburger Straße und Radickestraße werden bis zur Mitte bestandskonform als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da der zu erwartende Verkehr einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Zur Realisierung des 1. Bauabschnitts wird im östlichen Bereich der Höpenstraße die Straße um ca. 5,30 m in Richtung Wohnbaufläche bzw. Fläche für besondere Festsetzungen verbreitert. Zur Abdeckung des Bedarfs an Besucherparkplätzen sollen hier 17 öffentliche Parkplätze in Schrägparkparkbuchten angeordnet werden. Dies dient auch einer Entlastung der jetzigen Stellplatzsituation in der Höpenstraße.

An der Radickestraße wird ebenfalls zur Unterbringung der notwendigen Besucherparkplätze die Straßenverkehrsfläche um ca. 3,45 m in Richtung Norden verbreitert. Hier können 9 Parkplätze in Senkrechtaufstellung eingerichtet werden. Die vorhandenen Gehwege werden verlegt und zwischen Parkplatz und Grünfläche bzw. Vorgarten verschwenkt. An der Rönneburger Straße werden weitere 6 Stellplätze auf der südwestlichen Seite in Schrägaufstellung eingerichtet. Weitere

Flächen für Besucherparkplätze sind an der Rönneburger Straße (20 Parkplätze) auf der nordöstlichen Seite am Straßenrand vorhanden. Insgesamt können 51 Besucherparkplätze ausgewiesen werden. Der notwendige Bedarf von 42 Besucherparkplätzen (20 % pro WE inklusive des Bestands an der Rönneburger Straße) im öffentlichen Straßenraum ist damit abgedeckt.

Bei der Anlage der Gehwege werden die geltenden Regelwerke (EFA, PLAST 3) berücksichtigt.

Die notwendige Anzahl von mindestens 40 öffentlichen Fahrradstellplätzen im öffentlichen Grund (gemäß PLAST 6 20 Fahrradstellplätze je 100 Wohneinheiten), werden zur besseren Nutzbarkeit durch die Besucher an den öffentlich erreichbaren Hauseingängen auf dem privaten Grundstück (32 Stellplätze im 1. Bauabschnitt) angeordnet. Da die Rönneburger Straße Tempo 30 Zone ist, entfällt hier die Radwegebenutzungspflicht, Radfahrer dürfen die Straße benutzen und der Radweg kann aufgehoben werden. Kinder bis 10 Jahren können mit dem Fahrrad den Gehweg nutzen, der deshalb mindestens eine Breite von 2,50 m aufweist.

5.5 Stellplätze

Ziel der Planung ist die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfeldes. Maßgeblich hierfür ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit der zulässigen Bebauung geht ein hoher Stellplatzbedarf einher. Oberirdisch soll das neue Wohngebiet jedoch autofrei bleiben. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage ist daher planerisch erwünscht und notwendig. Festgesetzt wird:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Lage der Tiefgaragen soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzungen nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Für den ersten Bauabschnitt sind ca. 102 Tiefgaragenstellplätze notwendig, Diese werden in zwei baulich getrennten Tiefgaragen, die über eine gemeinsame Einfahrt von der Rönneburger Straße erschlossen werden, bereitgestellt. Für den zweiten Bauabschnitt müssen ca. 58 Tiefgaragenstellplätze realisiert werden. Besondere Rücksicht ist hinsichtlich der Zufahrten auf den vorhandenen Baumbestand zu nehmen. Die Zufahrt für die Tiefgarage des ersten Bauabschnitts erfolgt von der Rönneburger Straße, die Zufahrt zur Tiefgarage des zweiten Bauabschnitts von der Radickestraße.

Flächen für notwendige Fahrradstellplätze sind ebenfalls in den Tiefgaragen vorgesehen.

Die Zufahrten sollen aus gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen weitgehend überdacht und eingegrünt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird für die Zufahrt Rönneburger Straße eine hochwertige Gestaltung verbindlich vereinbart.

5.7 Flächen für Abfallbeseitigung

Als Beitrag für eine gehobene Freiraumqualität sind die notwendigen Standorte für die Abfallentsorgungsbehälter an drei Stellen zwischen den Häuserzeilen vorgesehen. Die Standorte sind leicht zugänglich für die Bewohner und sollen nach Möglichkeit eingegrünt werden.

5.8 Technischer Umweltschutz

5.8.1 Altlastverdächtige Flächen

Für das Plangebiet sind derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen.

Das im Plangebiet gelegene Grundstück Rönneburger Straße 57 (Flurstück 2077) wurde von 1965 – 2000 als Autowerkstatt mit Verkauf sowie einer Eigenverbrauchtankstelle genutzt und wird deshalb im Kataster unter der Nummer 6622-105/00 als Fläche geführt. Für den Bereich der Tankstelle der Autowerkstatt wurden im August 2003 Untersuchungen des Untergrunds durch Rammkernsondierungen durchgeführt. Dabei konnten 1,7 m mächtige Auffüllungen aus Mittelsand mit Anteilen von Bauschutt und Ziegeln festgestellt werden. Bei den untersuchten Bodenproben, die aus der Auffüllung aber auch dem gewachsenen Boden entstammen, wurden bei keiner Probe Gehalte festgestellt, die die Prüfwerte des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser bzw. Boden-Mensch überschreiten. Die Schöpfprobe eines Beobachtungspegels wies einen geringen Gehalt an BTXE-Aromaten auf, der auf eine kleinräumige Benzinverunreinigung hinweist.

2012 wurde zusätzlich für das gesamte Plangebiet eine orientierende technische Erkundung des Untergrunds auf Schadstoffe mittels Rammkernsondierung durchgeführt, um Kenntnisse über die Schadstoffsituation im Untergrund im Bereich der geplanten Flachgründung sowie über eine eventuelle nutzungs- und auffüllungsspezifische Verunreinigung des Untergrundes zu erhalten. Der Untersuchung zufolge befinden sich im Plangebiet sandige und schluffige Auffüllungen, die teilweise mit anthropogenen Beimengungen (Bauschutt und Schlacken) versetzt sind und Mächtigkeiten bis 3 m erreichen. Die sensorischen Befunde am Bohrgut und die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen an den Bodenmischproben aus dem Auffüllungskörper ergaben keine Hinweise auf eine relevante Verunreinigung des ggf. anfallenden Aushubmaterials, die einen akuten Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen sowie zur Durchführung von zusätzlichen Arbeitsschutzmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für die menschliche Gesundheit der mit dem Aushub Beschäftigten bedingen. Gemäß LAGA-Richtlinie Boden wäre Bodenaushub aus der Auffüllung als Z 1.2. bzw. Z 2 einzustufen und somit eingeschränkt verwertbar. Böden mit unterschiedlichen Schadstoffgehalten (Einbauklasse Z0 bis Z2 nach LAGA) sollten getrennt ausgebaut werden, damit es nicht zu einer Vermischung von Bodenchargen mit unterschiedlichen Schadstoffgehalten kommt.

Im gesamten Plangebiet ist mit aufgefüllten Böden zu rechnen, welche aufgrund von Beimengungen oder nutzungsbedingt Schadstoffbelastungen aufweisen können. Bei der Entsorgung von Bodenaushub sowie bei der Freiflächengestaltung ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen. Grundstücksanteile, die nicht überbaut werden, aber dem Wohnumfeld einschließlich geplanter Kinderspielflächenbereiche 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.

5.8.2 Lärm Immission / Emission

Das Verkehrsaufkommen der Rönneburger Straße und Radickestraße liegt unterhalb von 8.000 Fahrzeugen. Sie sind nach Aussage der Behörde Stadtentwicklung und Umwelt LP 12 nicht in der strategischen Lärmkartierung erfasst. In Bezug auf die Belastung mit Luftschadstoffen ist ebenfalls keine nennenswerte Belastung zu erwarten (vgl. Gutachten zur bisher nicht eingeführten Umweltzone). Ein Gewerbelärmkonflikt ist nach Umsetzung der Planung auszuschließen. Aus immissionstechnischer Sicht wird mit der geplanten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ eine lokalklimatische Verbesserung der Situation erreicht.

5.9. Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist von Flottsanden und Geschiebelehm/-mergel geprägt und nur schwer wasserdurchlässig. Damit ist die Ableitung des von befestigten Flächen abfließenden Regenwassers über Versickerung weitestgehend ausgeschlossen. Daher muss das anfallende Regenwasser überwiegend in das öffentliche Sielnetz abgeleitet werden. Hierfür sind laut Regenentwässerungskonzept wegen des Geländegefälles und der zulässigen Einleitmengen an vier Stellen Einleitungen in das Sielnetz vorgesehen (Ingenieurbüro Meyer, Januar 2012). An drei der vier Einleitungsstellen sind Speicherbauwerke zur Regenrückhaltung erforderlich. Die drei Regenrückhaltebecken sollen als Rohrspeicher oder als Rigolenspeicher mit Kunststofffüllkörpern ausgeführt werden. Eine detaillierte Planung erfolgt im weiteren Verfahren.

5.10 Grünflächen

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht eine zentrale Gemeinschaftsgrünfläche („A1“, „A2“) die den Bewohnern zur Erholung, als Treffpunkt sowie Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Bewegungsraum zur Verfügung steht. Sie erstreckt sich nach Realisierung des 2. Bauabschnittes von der Höpenstraße bis zur Radickestraße. Am östlichen Rand sowie im südlichen Teil ist eine Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt. Zum Teil sind hier bereits große Bäume vorhanden. An der Höpenstraße werden innerhalb der Freifläche Anlagen für die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, da das Niederschlagswasser nur gedrosselt eingeleitet werden kann. Nach der Realisierung des 2. Bauabschnittes wird ein durchgehender privater Fußweg die Höpenstraße mit der Radickestraße verbinden. In der Fläche „(A1)“ sind Spielbereiche für die Geschosswohnungen geplant, in denen auch Ballspielflächen möglich sind. Ergänzt wird die Spielfläche mit einem weiteren Spielbereich zwischen den beiden mittleren Gebäudezeilen. Sitzbereiche sind sowohl in der Fläche „(A1)“ als auch in der Fläche „(A2)“ anzuordnen.

Dieser als zentrales Gemeinschaftsgrün festgesetzte Freiraum ist als Fläche mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen. Die Ausgestaltung der Außenanlagen und des zentralen Gemeinschaftsgrün wird im städtebaulich- und freiraumplanerischen Funktionsplan dargelegt. Für den festgesetzten Freiraum gilt:

Auf den mit „(A1) und „(A2)“ gekennzeichneten Flächen des WA sind nur Kinderspiel- und Freizeitflächen, Wege, eine Grundstücksbegrünung sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden für die Spiel- und Freizeitflächen des ersten Bauabschnitts „(A1)“ zusätzliche verbindliche Regelungen getroffen.

5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1 Baumschutz und Landschaftsschutz

Die Baumgutachterliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass es einige besonders schützenswerte Bäume und Baumreihen im Gebiet gibt. Dieses sind die Eichen und Eschen an der Rönneburger Straße, die Weiß-Buchen an der Westgrenze des Möbelhaus-Parkplatzes und die Bäume an der Nordgrenze. Die schützenswerten Bäume an der Nordgrenze stehen außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Höpenstraße 39 und 41. Für die innerhalb des Plangebiets stehenden Einzel-Bäume wird in der Planzeichnung ein Erhaltungsgebot außer auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die bereits im geltenden Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 festgesetzten Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote an der Ost- und Nordgrenze sollen zum Schutz des Baumbestandes aufrecht erhalten werden. Das bisher auf dem Flurstück 2256 verlaufende und einen potenziellen Bauplatz Höpenstraße 43 begrenzende Anpflanzgebot wird an die Ostseite des Flurstücks verschoben.

Für das geplante Vorhaben müssen einige Einzelbäume sowie mehrere Baum- und Strauchreihen mit Fichten und Laubgehölzen gefällt werden, von denen einige unter die Baumschutzverordnung fallen. Die Fällung von Einzelbäumen und Baum- und Strauchreihen sowie die notwendigen Ersatzpflanzungen werden im Rahmen des Bauantrages zu bearbeiten und zu beantragen sein.

5.11.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Anpflanzgebot und Art der Begrünung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher und Funktions- und Freiflächenplan erarbeitet, in dem die Gliederung und Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen dargelegt wird.

Als Konkretisierung der Mindest-Begrünung auf der Grundstücksfläche wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Darstellung erfolgt im städtebaulichen Funktions und Freiflächenplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag. Es wird die Anpflanzung von klein- und großkronigen Bäumen vorgesehen, um das Gebiet insgesamt zu gliedern. Entlang der Rönneburgerstraße, an den Wegen und zwischen den Hauszeilen sind auf den Grundstücken Bäume und Sträucher geplant. Zur Sicherung dieser Begrünungsmaßnahmen wird folgende Festsetzung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 v. H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch die Anpflanzgebote wird das Gebiet entlang der Grundstücksgrenze zu den vorhandenen Reihen- und Einfamilienhäusern im Osten hin eingegrünt. Auch auf der zentralen Gemeinschaftsgrünfläche „(A2)“ sind Anpflanzgebote vorgesehen, um eine Gliederung und Abschirmung des Weges und des Sitzbereiches gegenüber der Wohnbebauung zu erzielen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende

Vorschriften (vgl. § 2 Nummer 9):

Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden.

Die Festlegung der Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze ist sinnvoll, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können.

Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume unzulässig.

(vgl. § 2 Nummer 10).

Die Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baum- und Strauchbestandes im Gebiet. Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraumes führen, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht. Die Sauerstoffversorgung der Feinwurzeln wird gestört und die Zerstörung der belebten Bodenzone wirkt sich negativ auf die Vitalität der Bäume aus. Abgrabungen sind unzulässig, weil sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und in Folge zu einer Schwächung und dem Absterben der betroffenen Bäume führen würden.

Begrünung Tiefgarage

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Bebauungsplanbereich 46 Besucherparkplätze oberirdisch im öffentlichen Straßenraum eingerichtet. Aus Platzgründen und um den Begrünungsanteil zu gewährleisten, werden die notwendigen Stellplätze für die neuen Bewohner (160 Stellplätze) in zwei Tiefgaragen nachgewiesen. Aufgrund der zulässigen Unterbaubarkeit von Grundstücken wird die folgende Festsetzung getroffen:

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Gebäude, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Hier wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich und ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum kann die Standfestigkeit gewährleisten. Die Dachbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Baugebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur gärtnerischen Gestaltung des Gebietes, das im hinteren Bereich eine zentrale Gemeinschaftsgrünfläche erhält.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist ausschließlich außerhalb von Tiefgaragen vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragen und Keller wird im westlichen Bereich zwischen den beiden mittleren Hauszeilen und nördlich davon ausgeklammert. Auch

in der zentralen Gemeinschaftsgrünfläche können Bäume gepflanzt werden.

5.11.3 Grundwasserschutz/ Gewässer und Bodenschutz

Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind wasser- und luftdurchlässige Bauweisen bei den Wegen erforderlich. Festgesetzt wird:

Gehwege außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12).

Die flächenhafte Versickerung von Regenwasser trägt zur natürlichen Anreicherung des Bodenwasserhaushaltes bei. Sie dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers.

5.11.4 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Kartierung für Fledermäuse und Brutvögel und eine Potenzialabschätzung für übrige Arten) ist durchgeführt worden.

Der Konflikt des Tötens von Brutvögel-Individuen (Gelege und nicht-flügge Jungvögel in Nestern) während der Fortpflanzungszeit lässt sich durch Einhaltung des Sommer-Fällverbotes lösen. Da sich im Bestand auch gebäudebrütende Vogel-Arten (u.a. Haussperling) befinden, sollte der jeweilige Abriss auch im Zeitraum 30. September bis 1. März stattfinden oder zumindest begonnen werden, um eine Zerstörung von Gelegen und das mögliche Töten von Jungvögeln wirksam zu vermeiden.

Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere von Fledermausarten in oder an den Gebäuden festgestellt. Es konnten auch keine Hinweise ermittelt werden, die auf eine bestehende Nutzung von Bäumen oder Gebäuden als Fortpflanzungsquartier hinweisen. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich keine hochwertigen Quartiere wie Wochenstuben oder Winterquartiere an den Bauten befinden. Es sind potenzielle Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen vorhanden, die einzelnen Fledermäusen der Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus als Tagesversteck dienen könnten. Die Beseitigung der Gebäude sollte daher vorsorglich als Zerstörung von Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG beurteilt werden. Daher sollte die Beseitigung der Gebäude auf die Winter-Sperrzeit beschränkt werden. Unter Voraussetzung der zuvor genannten zeitlichen Regelungen für das Entfernen von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden, können die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse eingehalten werden.

Zum Schutz der Gebäude- und Gehölzbrüter sowie der Fledermäuse gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG ist ein Abriss von Gebäuden sowie das Abschneiden oder Auf-den-Stock-setzen von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen (§ 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 13).

Die im Gebiet vorgefundenen Brutplätze des Haussperlings werden von den geplanten Festsetzungen betroffen sein. Die Haussperlinge sind in den Vorwarnlisten zu den aktuellen Roten Listen der Brutvögel Deutschlands und Hamburgs geführt. Es ist aufgrund der Fortpflanzungsbiologie zwar möglich, dass sie benachbarte Flächen als Ersatz aufsuchen und dass sie nach einigen Jahren im neuen Bestand neue geeignete Habitate zur Fortpflanzung vorfinden werden, jedoch zeigen die Kartierungsergebnisse, dass benachbarte Reviere offenbar bereits mehrheitlich

besetzt sind. Es ist daher zunächst - ohne dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden - von einer Zerstörung des gesamten Reviers auszugehen. Für den Verlust müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch Anbringen von Nistkästen getroffen werden. Für die besonders zu beachtenden Vogelarten ist somit festzustellen, dass bei Umsetzung der o.g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling keine Verletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Rahmen der Verwirklichung von Vorhaben im B-Plan-Gebiet zu prognostizieren sind.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG sind vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes 3 speziell für Haussperlinge konstruierte Nisthilfen von Fachpersonal an Gebäuden, die nicht verändert werden, oder an Bäumen anzubringen (vgl. § 2 Nummer 14).

Mehrere Bauten im Gebiet weisen potentiell geeignete Strukturen auf, die den drei Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus als Tagesverstecke dienen können. Sie sind hinsichtlich der Quartierwahl der Tagesquartiere relativ anpassungsfähig und wechseln solche Quartierstandorte regelmäßig. Dennoch soll die Beseitigung von Gebäuden vorsorglich als Zerstörung von Ruhestätten gewertet werden. Eine lückenlose Kontinuität der ökologischen Funktion kann im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erzielt werden, in dem vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes an Gebäuden, die nicht verändert werden, fünf speziell für Fledermäuse konstruierte Kunsthöhlen (Fassadenflachkästen) angebracht werden. Die Anbringung (Hanghöhe, Ausrichtung) sollte von Fachpersonal begleitet werden. Für Fledermäuse ist dadurch festzustellen, dass bei Umsetzung der o.g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus keine Verletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Rahmen der Verwirklichung von Vorhaben im B-Plan-Gebiet zu prognostizieren sind.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG sind vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes an Gebäuden, die nicht verändert werden, von Fachpersonal fünf speziell für Fledermäuse konstruierte Kunsthöhlen (Fassadenflachkästen) anzubringen (vgl. § 2 Nummer 15).

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Neuordnung und Wiederbesiedlung von innerstädtischen, bereits bebauten oder versiegelten Flächen. Dieses Flächenrecycling ist bezüglich der Umweltbelange im Vergleich zu baulichen Neuentwicklungen auf bisher naturbelassenen Flächen positiv zu bewerten.

Mit der Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, so dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG nicht vorliegt. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch und auch nachhaltige und erhebliche Veränderungen der Bodenfunktionen und des Vegetations- und Tierbestandes sind ausgeschlossen. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und durch Stellplätze und Erschließungsanlagen versiegelt. Während im derzeitigen Zustand aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen und des Gebäudebestandes insgesamt nur ca. 3.200 m² begrünt und unversiegelt sind, erhöht sich dieser

Freiflächenanteil nach neuem Baukonzept der Wohnbebauung auf ca. 8.200 m².

Die nach neuem Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl erhöht sich nicht gegenüber dem geltenden Bebauungsplan. Daher ist weder die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden noch ein Umweltbericht zu erstellen (vgl. 4.)

Die Ermittlung des Ausgleichs für Baumfällungen nach Baumschutzverordnung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Für den Artenschutz werden besondere Vorkehrungen getroffen, die in drei textlichen Festsetzungen dargelegt sind. Zum Schutz der Gebäudebrüter und der potentiellen Ruhestätten von Fledermäusen in Gebäuden ist der Abriss von Gebäuden auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt. Für den Verlust von Nistmöglichkeiten von Gebäudebrütern und von Tagesverstecken von Fledermäusen sind vor dem Abriss der Gebäude spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fassadenflachkästen für Fledermäuse an den bestehen bleibenden Gebäuden anzubringen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Für den 1. Bauabschnitt wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über Nutzung und Bebauung. Er verpflichtet sich, die im städtebaulichen und Funktion und Freiflächenplan vorgesehenen Maßnahmen für den 1. Bauabschnitt durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

Für den 2. Bauabschnitt können zurzeit keine vertraglichen Regelungen, die über die Regelungen des Bebauungsplans hinaus gehen, getroffen werden. Der Investor hat keinen Zugriff auf die Grundstücke, sie gehören nicht zum Vertragsgebiet. Die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts ist erst nach Aufgabe der vorhandenen gewerblichen Nutzung möglich. Die Realisierung des 2. Bauabschnitts ist zurzeit noch nicht absehbar, der Gebrauchtmöbelmarkt genießt Bestandsschutz.

8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Wilstorf 13/ Rönneburg 22 vom 23 Juni 1986.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1. Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 24.000 m², davon sind ca. 3.250 m² Straßenverkehrsfläche.

9.2. Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Umsetzung des 2. Bauabschnittes ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Der 2. Bauabschnitt ist mit einem Investor analog zum Verfahren für den 1. Bauabschnitt durchzuführen (s. Punkt 7, 1.Abschnitt).

10. Anhang

1. Pflanzliste

2. Städtebaulicher Funktions- und Freiflächenplan, M 1:1.000 vom Januar 2013

Anlage 1

Pflanzenliste

1. Großkronige Bäume

Tilia cordata, Winter-Linde,
Tilia tomentosa, Silber-Linde,
Quercus robur, Stieleiche,
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn,
Hochst, 3 x v., mDb, StU 18-20 cm

2. Kleinkronige Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Crataegus monogyna, Weißdorn
Crataegus laevigata, Rotdorn bewährte Sorte: „Pauls Scarlet“
Malus sylvestris, Holzapfel
Prunus avium, Vogelkirsche,
Pyrus pyraister, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche
Hochst, 3 x v., mDb, StU 14-16 cm

3. Sträucher

Carpinus betulus, Hainbuche,
Corylus avellana, Haselnuß,
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica, Rotbuche
Ilex aquifolium, Stechpalme
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus catharticus, Faulbaum
Rosa canina, Hundrose,
Rosa rubiginosa, Weinrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Str. 3 x v, 100-125 cm

4. Rankpflanzen

Hedera helix, Gemeiner Efeu
Lonicera henryi, Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`, Wilder Wein

Verordnung**über den Bebauungsplan Wilstorf 39****Vom2013**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), 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 Wilstorf 39 für den Geltungsbereich zwischen Höpenstraße, Rönneburger Straße und Radickestraße wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Rönneburger Straße, Höpenstraße, über das Flurstück 1280 (Höpenstraße), Ostgrenze des Flurstücks 2257, Nordgrenze des Flurstücks 2009, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3084, über das Flurstück 3327 (Radickestraße) und Radickestraße der Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 722).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in §§ 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 Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ausgeschlossen.*
- 2. Im 4-geschossigen allgemeinen Wohngebiet sind Dachgeschosse und Staffelgeschosse ausgeschlossen.*
- 3. Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20 Grad zulässig..*
- 4. Es sind für die Außenwände der Gebäude bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine und für Putzfassaden helle Farbtöne zu verwenden. Die Erdgeschosszonen sind zu verblenden. Für das jeweils oberste Geschoss sind Putzfassaden zwingend vorgeschrieben.*
- 5. Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m zugelassen werden.*
- 6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 7. Auf den mit „(A1)“ und „(A2)“ gekennzeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind nur Kinderspiel- und Freizeitflächen, Wege, eine Grundstücksbegrünung sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig.*
- 8. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar.*

9. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende Vorschriften:

Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden.

Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

10. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume unzulässig.

11. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Gebäude, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen.

12. Gehwege außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

13. Zum Schutz der Gebäude- und Gehölzbrüter sowie der Fledermäuse gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG ist ein Abriss von Gebäuden sowie das Abschneiden oder Auf-den-Stock-setzen von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen (§ 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

14. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG sind vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes 3 speziell für Haussperlinge konstruierte Nisthilfen von Fachpersonal an Gebäuden, die nicht verändert werden, oder an Bäumen anzubringen.

15. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG sind vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes an Gebäuden, die nicht verändert

werden, von Fachpersonal fünf speziell für Fledermäuse konstruierte Kunsthöhlen (Fassadenflachkästen) anzubringen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 2013

Das Bezirksamt Harburg

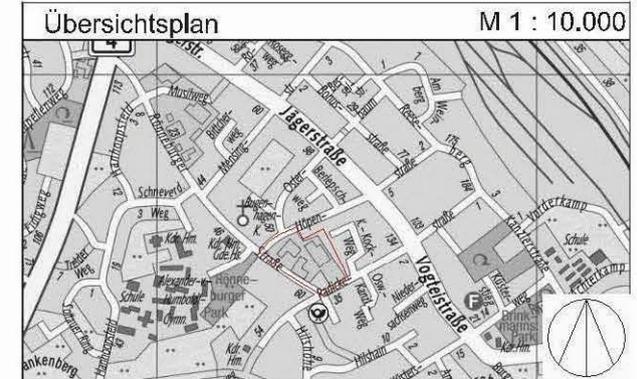
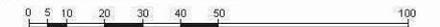


Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 -  **WA** Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - S Staffelgeschoss
 -  Baugrenze
 -  **TGa** Flächen für Tiegaragen
 -  Straßenverkehrsfläche
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Sonstige Abgrenzungen
 -  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 -  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 -  Erhaltung von Einzelbäumen
 - z.B. (A1) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Kennzeichnung**
-  vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 133) ; zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, 446, 479) .
 Längemaße in Metern
 Der Karlenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 16.12.2011 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS89 in der UTM Abbildung.
 Zum Bebauungsplan besteht ein Städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Wilstorf 39**

Maßstab 1:1000

Bezirk Harburg

Ortsteil 705



- Planung**
- Baum vorhanden, eingemessen
 - Baum vorhanden, nicht eingemessen
 - Baum, neu, großkronig
 - Baum, neu, mittelkronig
 - Baum, neu, kleinkronig
 - Hecke
 - Strauchpflanzung
 - Grünfläche
 - Terrasse, private Gartennutzung
 - Spleißfläche
 - Weg
 - Gebäude
 - Stützmauer
 - Unterirdische Regenrückhaltung
 - Einzelstelle Regenwasser
 - Tiefgarage
 - Fahrradstellplätze
 - Müllbehälter



10	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
11	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
12	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
13	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
14	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
15	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
16	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
17	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
18	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
19	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18
20	Einleitungsstelle Regenwasser	Einl.	2012.02.18

Wilstorf 39 Bebauungsplan
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Städtebaulicher Funktions- und Freizeitchenplan
1. Bestandschnitt

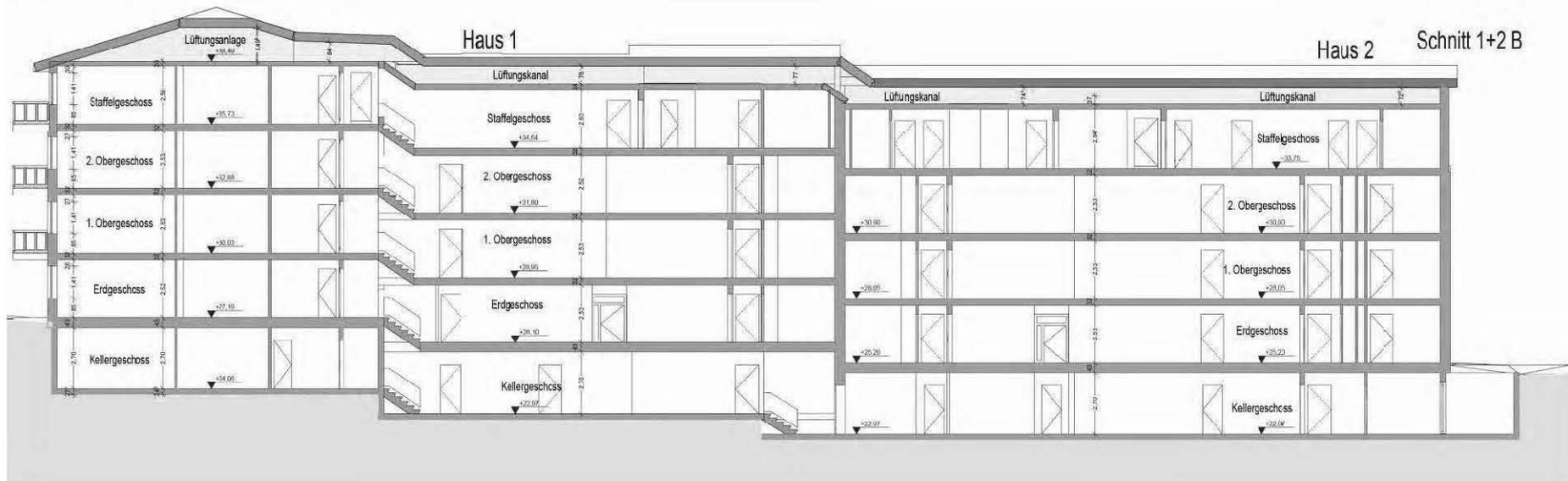
MSB
Landschaftsplanung



Nordansicht

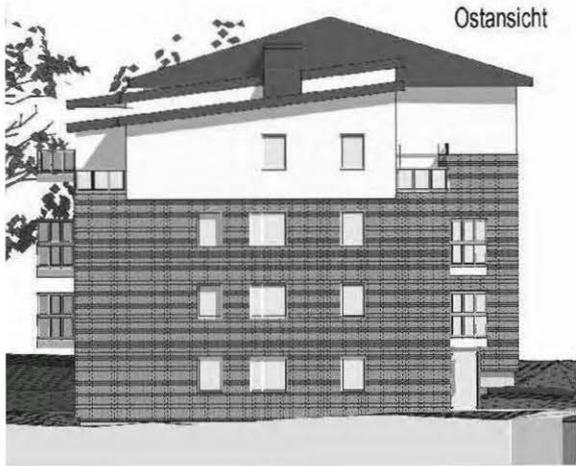


Südansicht



Bauantrag

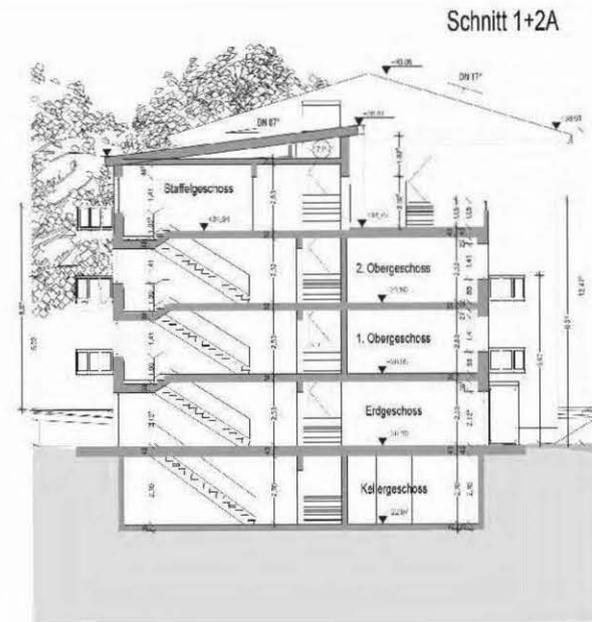
Objekt-Nr.	11.03.2013 Sch	Objekt-Nr.	31.05.2013 Sch
Plan-Nr.	13.02.2013 Sch	Plan-Nr.	20.08.2013 Sch
Umschulung Sachver.	Umschulung Architekt	Masstab:	1 : 100
Ansichten/ Schnitt Haus 1+2		Büro-Nr. Projekt:	BA.0166
Besonderheiten: Neubauprojekt Wohngebäude Planungsurzug: Öffentlich		Client-Nr.:	1393
Projekt-Altplan:		Projekt-Altplan:	1393
schulenburg architekten			
Lange Str. 2, 37074 Verden Tel. 0471/95950 Fax 0471/959510			
www.schulenburg-architekten.de schulenburg@schulenburg-architekten.de			



Ostansicht



Westansicht



Schnitt 1+2A

Bauantrag

Projektname	Ansichten/Schnitt Haus 1+2	Skizze	1:100
Projektort	Neubau von Umgebäuden Friedenburger Straße	Projektart	BA-C16A
Projektziele		Projektphase	100
Projektziele		Projektphase	100

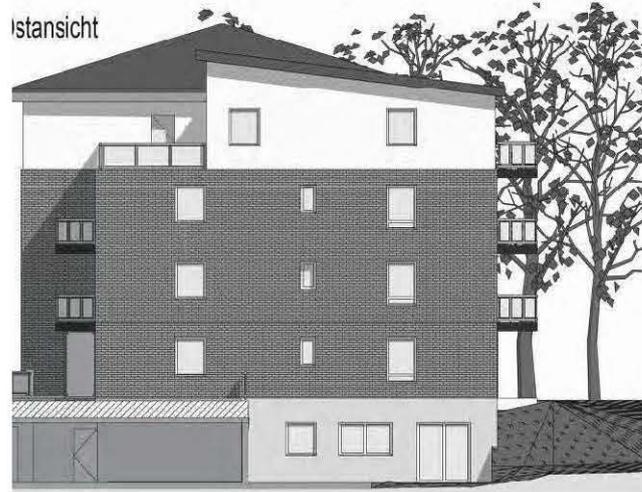
schulenburg architekten



Nordansicht



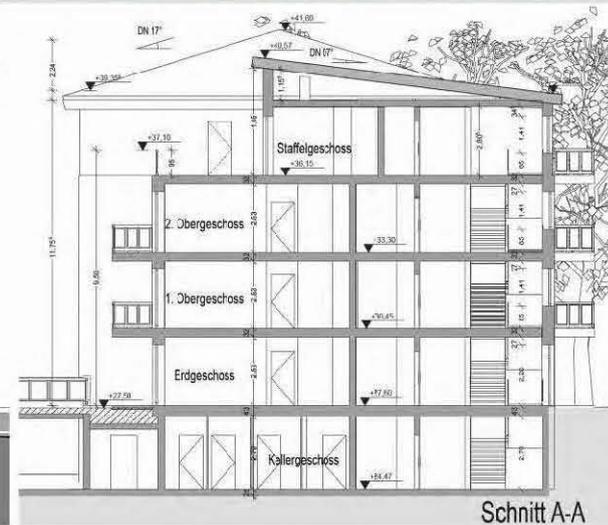
Südansicht/ Schnitt



Ostansicht



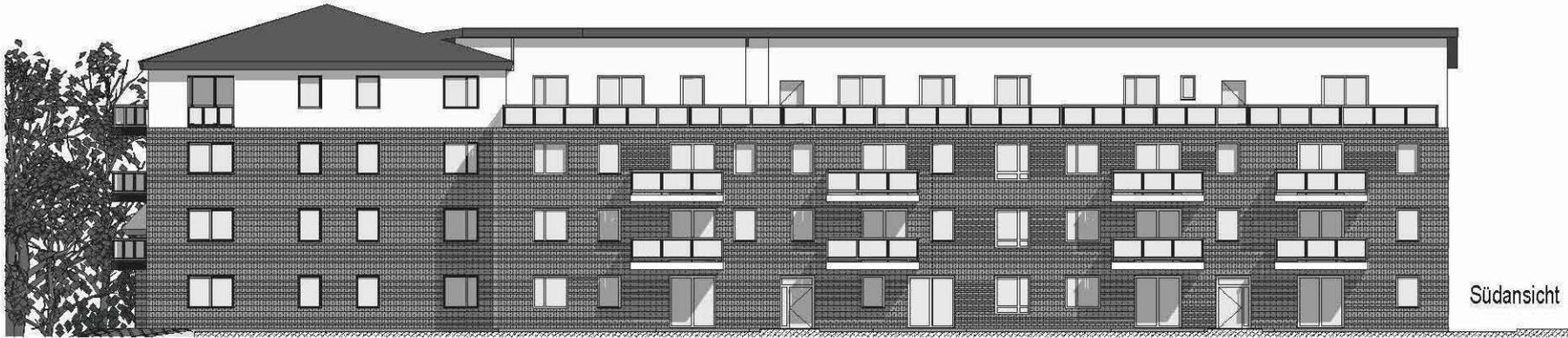
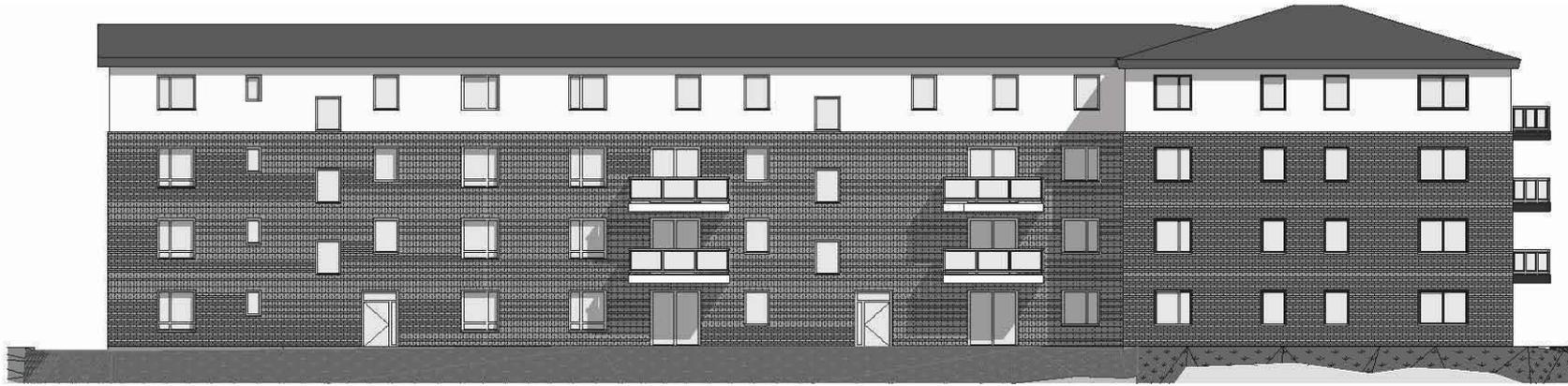
Westansicht



Schnitt A-A

Bauantrag

Objekt-Nr.	31.852013 Sch	Objekt-Nr.	31.852013 Sch
Objekt-Nr.	13.862013 Sch	Objekt-Nr.	13.862013 Sch
Objekt-Nr.	22.862013 Sch	Objekt-Nr.	22.862013 Sch
Umschulung/Bauher	Umschulung/Architekt	Maßstab	1:100
Bauher	Ansichten/ Schnitt Haus 3+4	Büchler/Innen	C
Reservatort	Neubau von Wohngebäuden Planungsurzug Oltaco	Plan-Nr.	EA-026
		Client-Nr.	1393
		Projekt-Nr.	1392
schulenburg architekten			
<small>Langgasse 2 20118 Aumühle Tel: 04121/93000 Fax: 04121/93001 www.schulenburg-architekten.de schulenburg@schulenburg-architekten.de</small>		<small>Logo of a partner organization</small>	

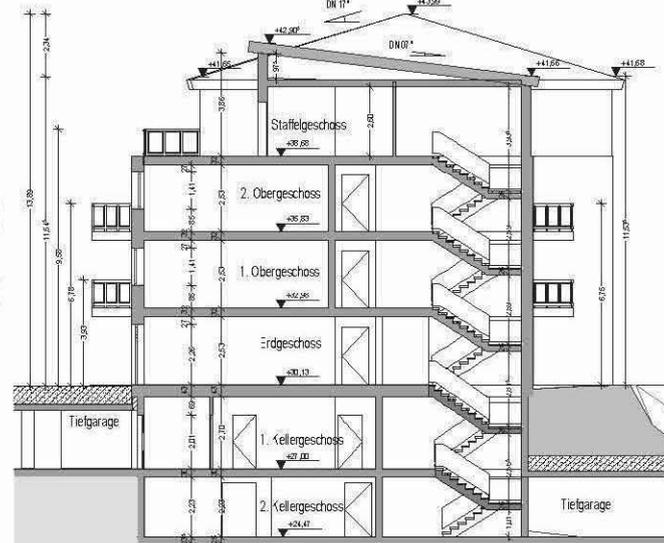


Südansicht



Ostansicht

Westansicht

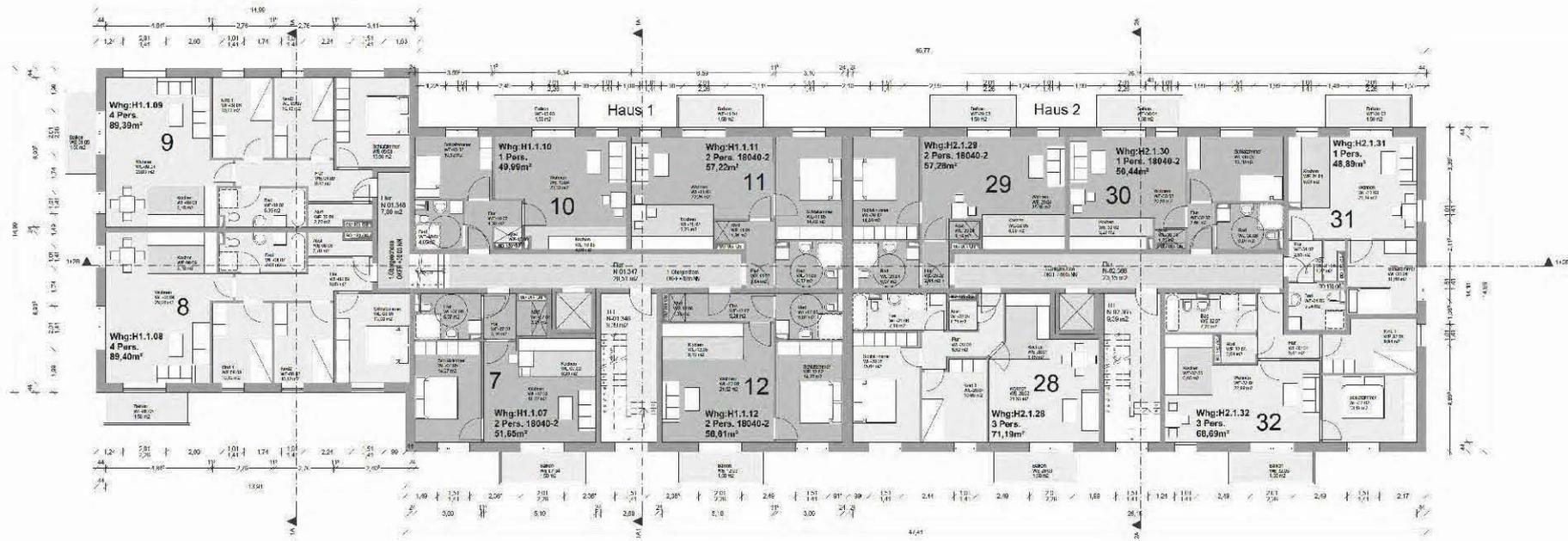


Schnitt A-A

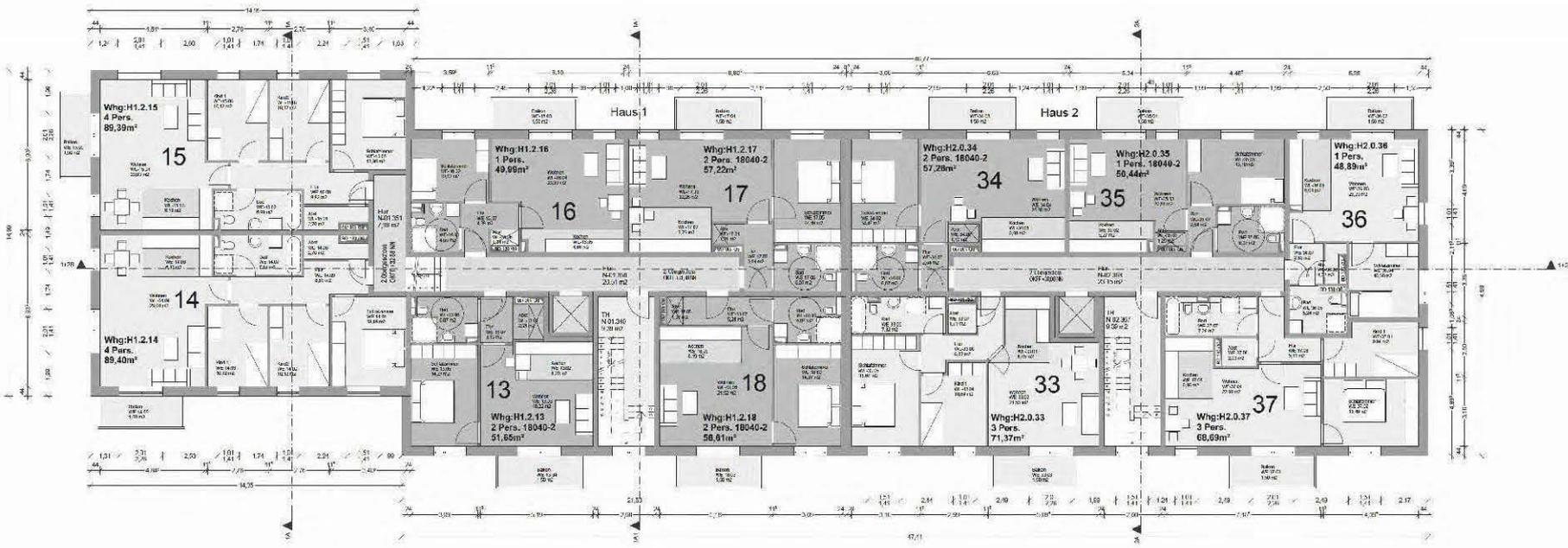
Bauantrag		Objekt-Nr. 11 03 20 1 5 04
		Objekt-Nr. 08 05 20 13 54
		Objekt-Nr. 08 09 20 17 54
		Objekt-Nr. 02 08 20 18 54
Umschreibung	Umschreibung	MASSSTAB 1 : 100
Ansichten / Schnitt Haus 5+6		PROJEKTANT C
		PROJEKT-NR. BA-0307
Bauherr Hochschule Wismar Forschungszentrum Fliesenbagger Straße		PROJEKT 1383
		PROJEKTANT 1393
schulenburg architekten		
Langestraße 2, 23611 Buxtehude, Tel: 0414 48000, Fax: 0414 48004		
www.schulenburg-architekten.de, schulenburg@schulenburg-architekten.de		



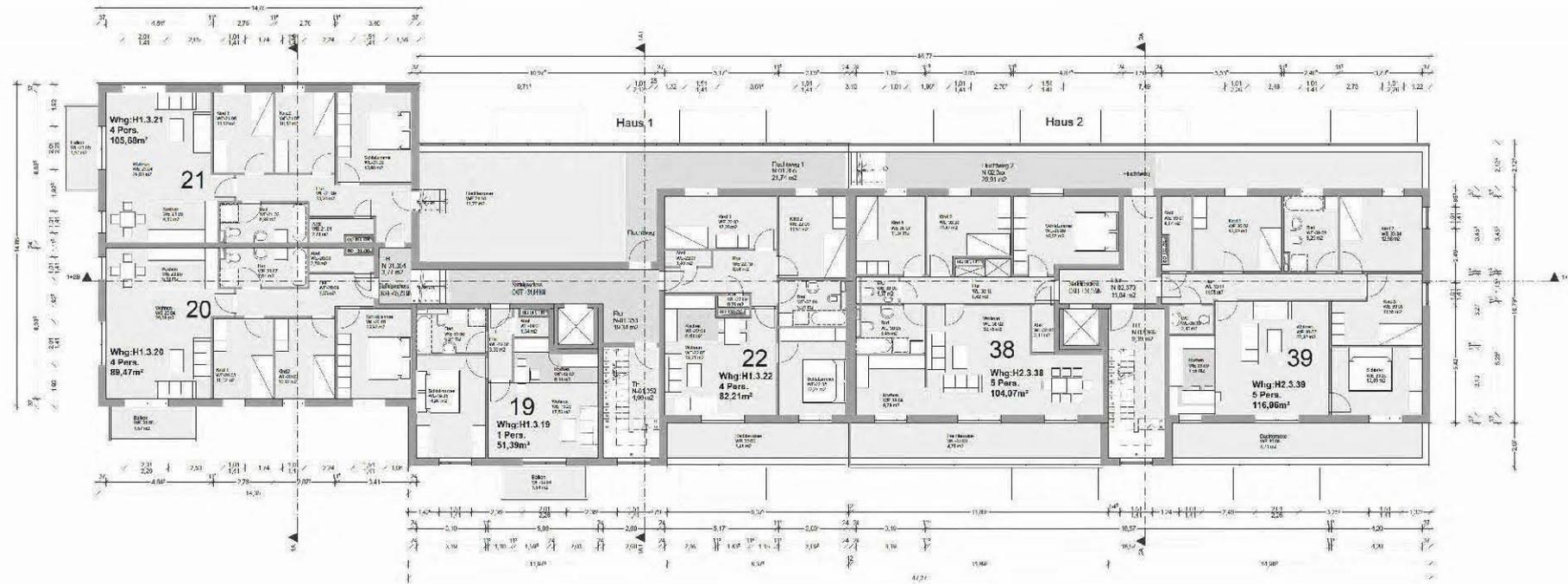
Bauantrag		Plan-Nr.	100.200.001
		Plan-Nr.	100.200.002
		Plan-Nr.	100.200.003
Träger	Neubau von Wohngebäude	Blatt-Nr.	1: 100
Kellergeschoss Haus 1+2		Projekt-Nr.	100.200.001
Objekt	Neubau von Wohngebäude Rönneburger Straße	Blatt-Nr.	100.200.001
schulenburg architekten		Blatt-Nr.	100.200.001



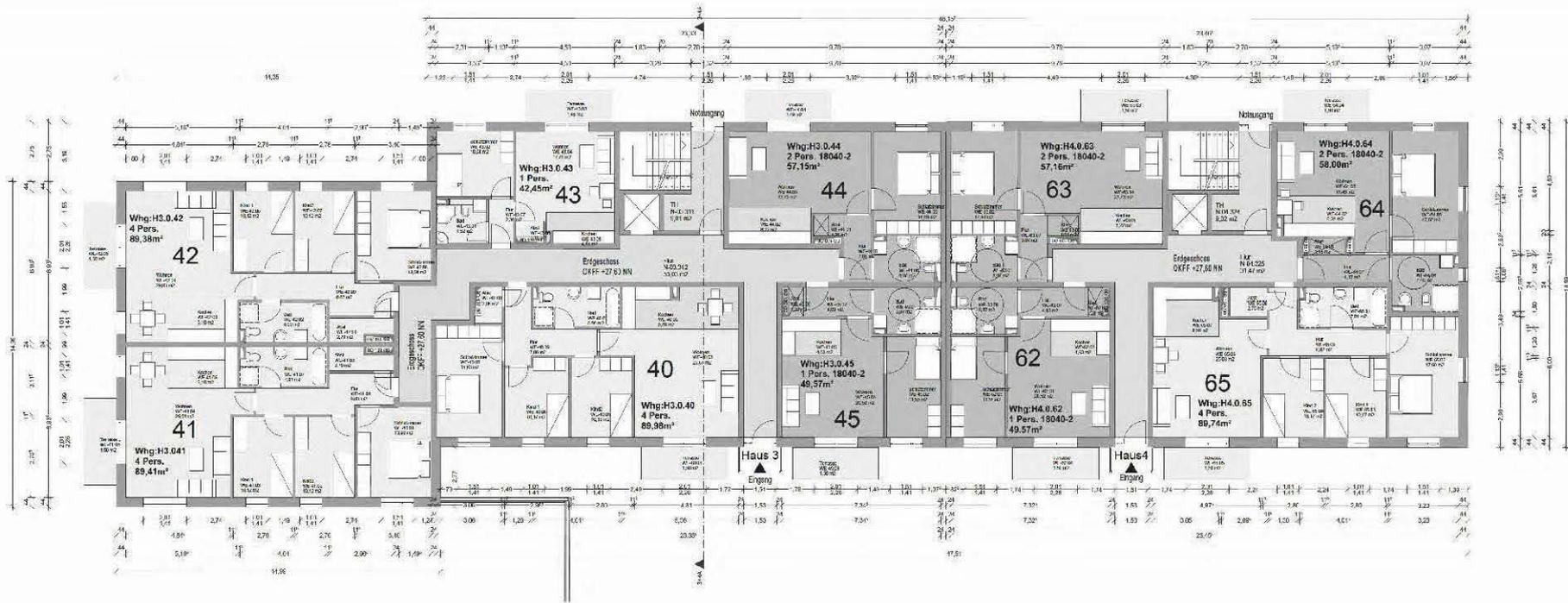
Bauantrag		Nr. 150 18.29.15 13.09.2015
Entwurfsbüro: 1. Obergeschoss Haus 1+2	Entwurfsdatum: 1. 100	
Auftraggeber: Neubau von Wohngebäuden Körnerburger Straße	Projektname: A Nr. 150 18.29.15	Zeichnung: 1303
schulenburg architekten Schulenburgstraße 10 10117 Berlin		Telefon: +49 30 253 1303



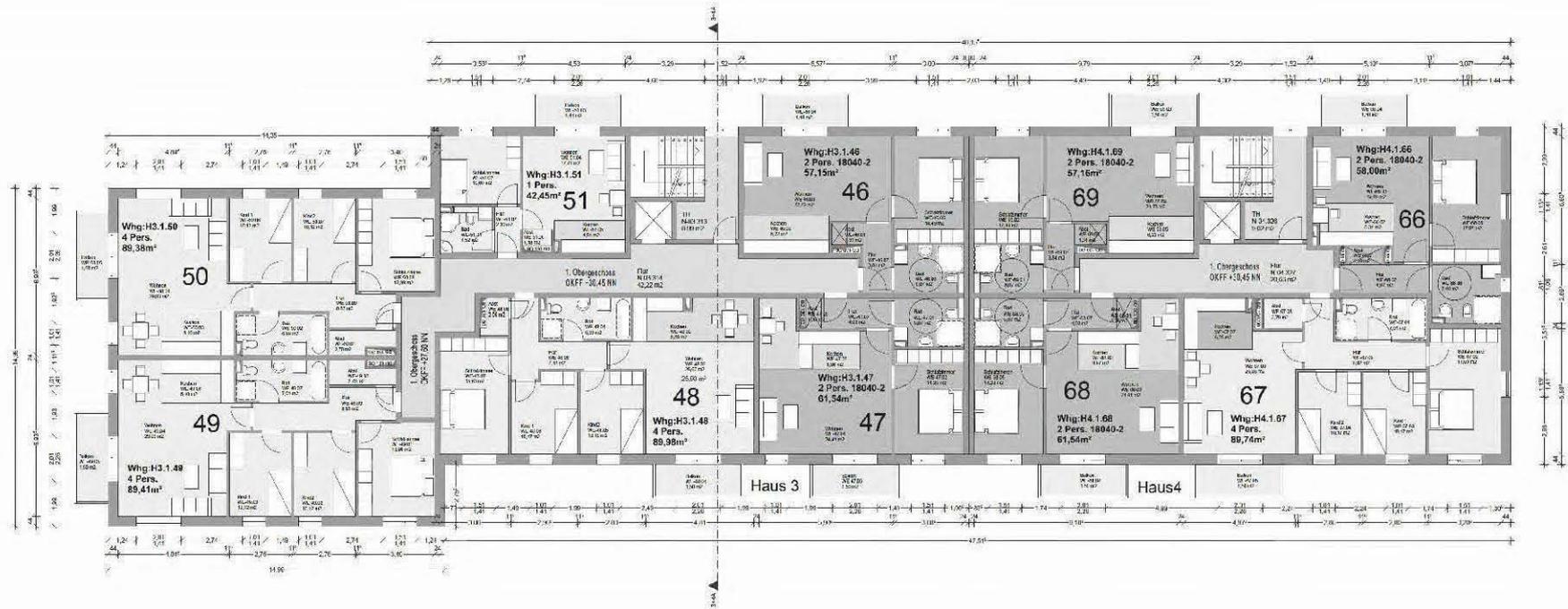
Bauantrag		Plan-Nr. 110.291.249 1.08.2015.27
Interessent/Bauherr	Architekt/Projektant	
2. Obergeschoss Haus 1+2		MASSSTAB: 1:100
		Projekt-Nr.: A Vor-Nr.: BA-214 Projekt-Nr.: 1303 Projekt-Nr.: 1303
schulenburg architekten Schulenburgstraße 13 10245 Berlin		



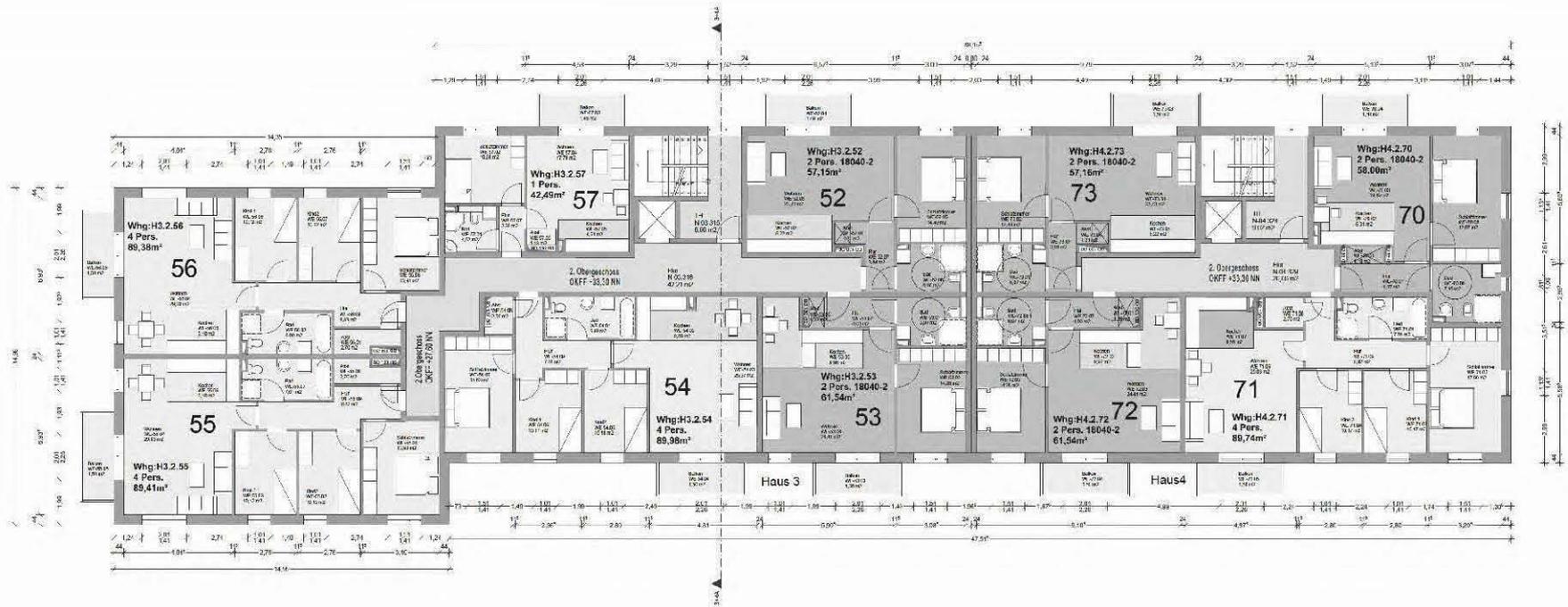
Bauantrag		Best-Nr. 116.293.444
		3.08.20.932
Entwerfer/Bauherr	Architekt/Projektant	
Staffelgeschoss Haus 1+2		Maßstab: 1:100
Standort	Projekt-Nr.	
	Werk-Nr.	
	BA-216	
	Projekt-Nr.	
	1303	
	Projekt-Nr.	
	1303	



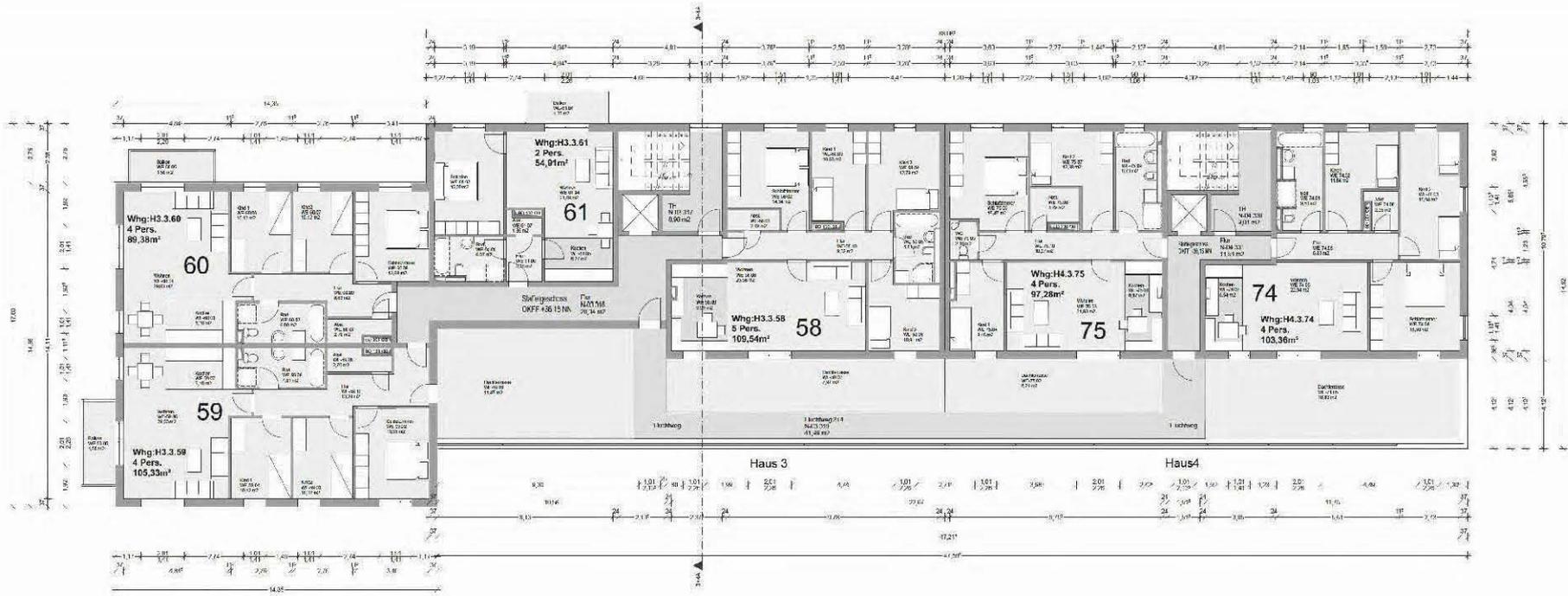
Bauantrag		Proj. Nr. BA-322
Architekt: schulenburg architekten		Standort: Röhrburger Straße
Objekt: Erdgeschoss Haus 3+4		Maßstab: 1:100
Projektant: schulenburg architekten		Standort: Röhrburger Straße



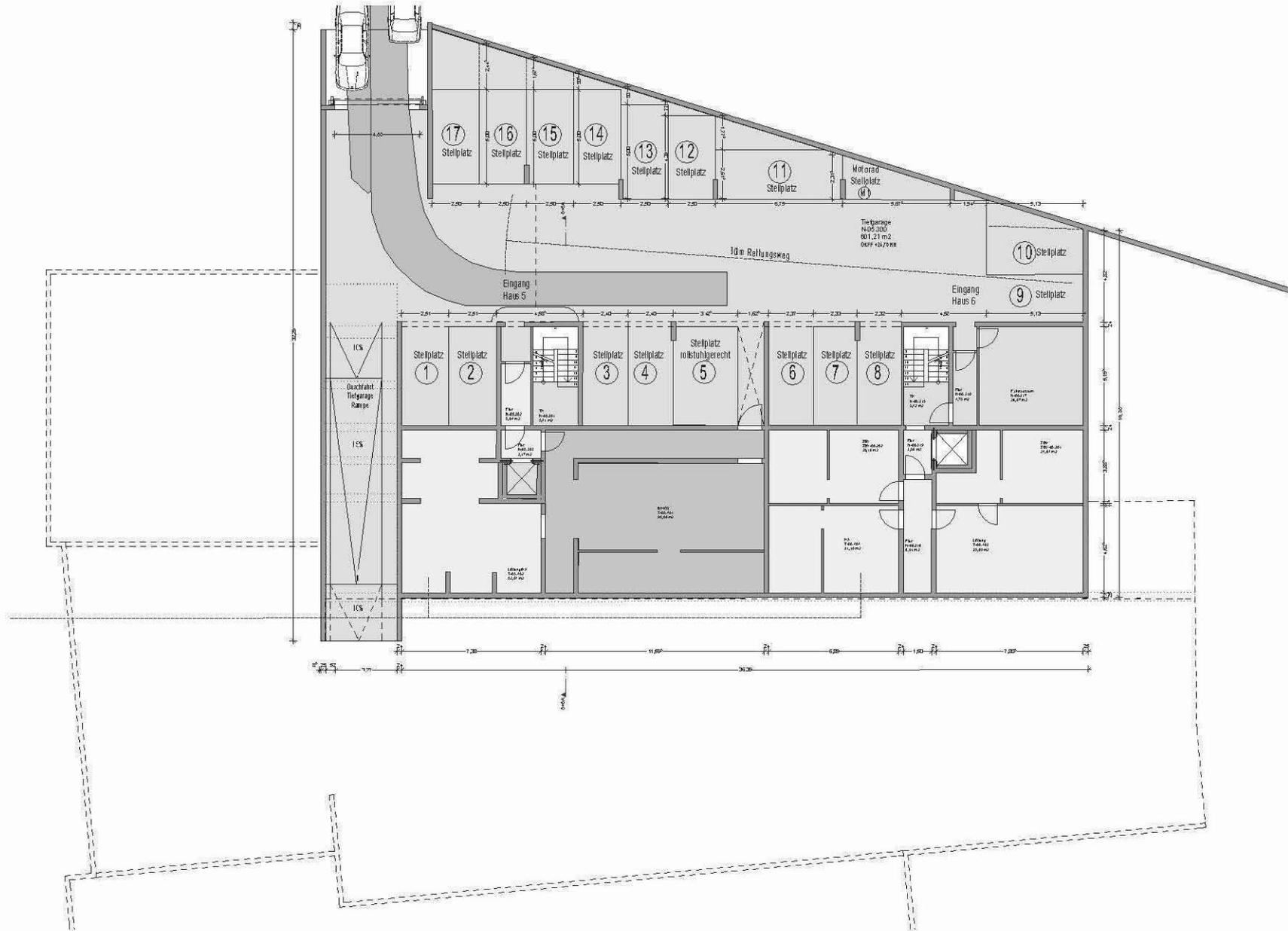
Bauantrag		Blatt Nr. 04 180.2013-041 3.09.2013.01
Entwerfer/Architekt	Architekt/Projektant	
Trakt: 1. Obergeschoss Haus 3+4		MASSSTAB: 1:100
Werk:		PROJEKT Nr. 1303 Postfach 1303



Bauantrag		Blatt Nr. 1	18.03.2015
		Blatt Nr. 2	28.03.2015
Entwerfer/Architekt	Architekt/Projektant		
2. Obergeschoss Haus 3+4		Blatt Nr.	1: 100
Werkstatt		Blatt Nr.	BA-324
Neubau von Wohngebäuden Rönneburger Straße		Projekt Nr.	1303
		Projektalter	1303
schulenburg architekten			



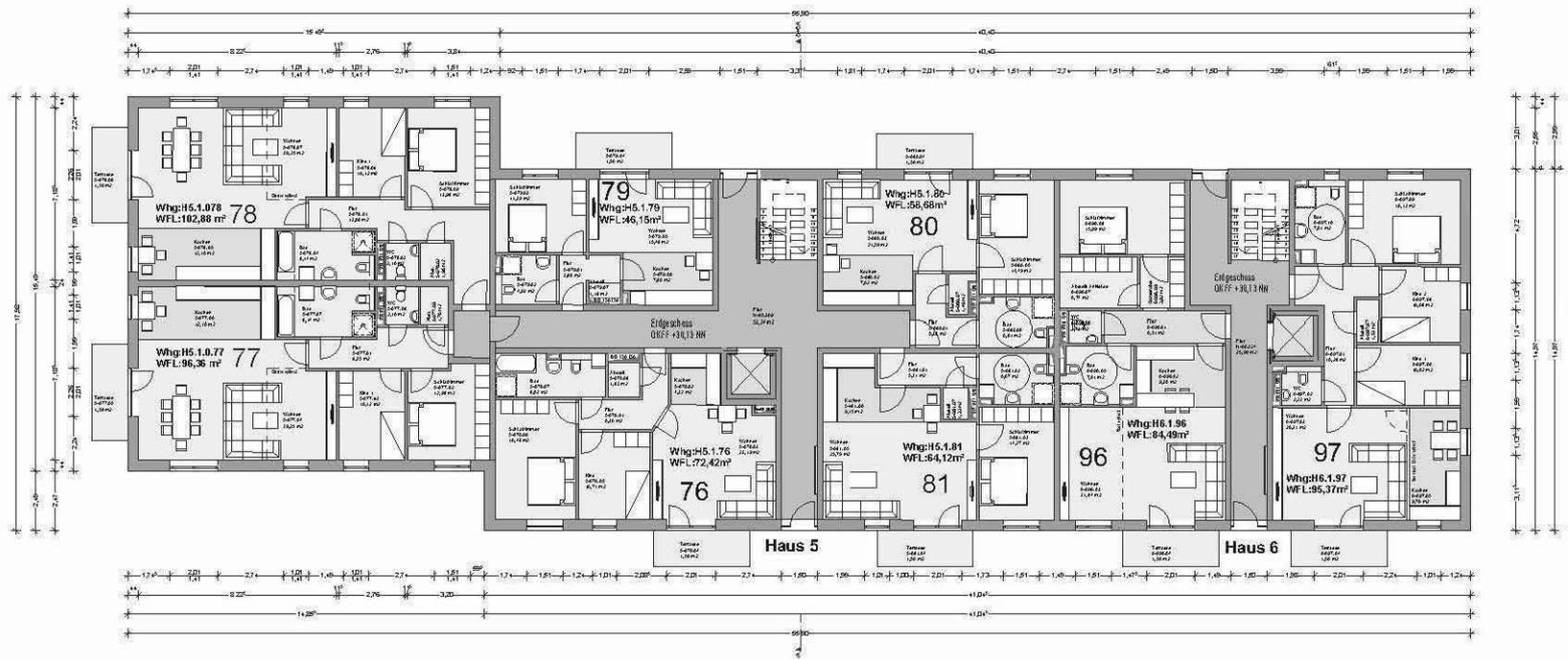
Bauantrag		Best.Nr. 116.2012-48
		Best.Nr. 3.03.2013-57
Entwerfer/Architekt	Architekt/Projektant	
Staffeigeschoss Haus 3+4		Maßstab: 1:100
Best.Nr.	Ver.Nr.	Best.Nr.
1003	BA-326	1003
Neubaun von Wohngebäuden Römerburger Straße		Projekt-Nr. 1303
schulenburg architekten schulenburgstraße 1303 10245 Berlin		1303



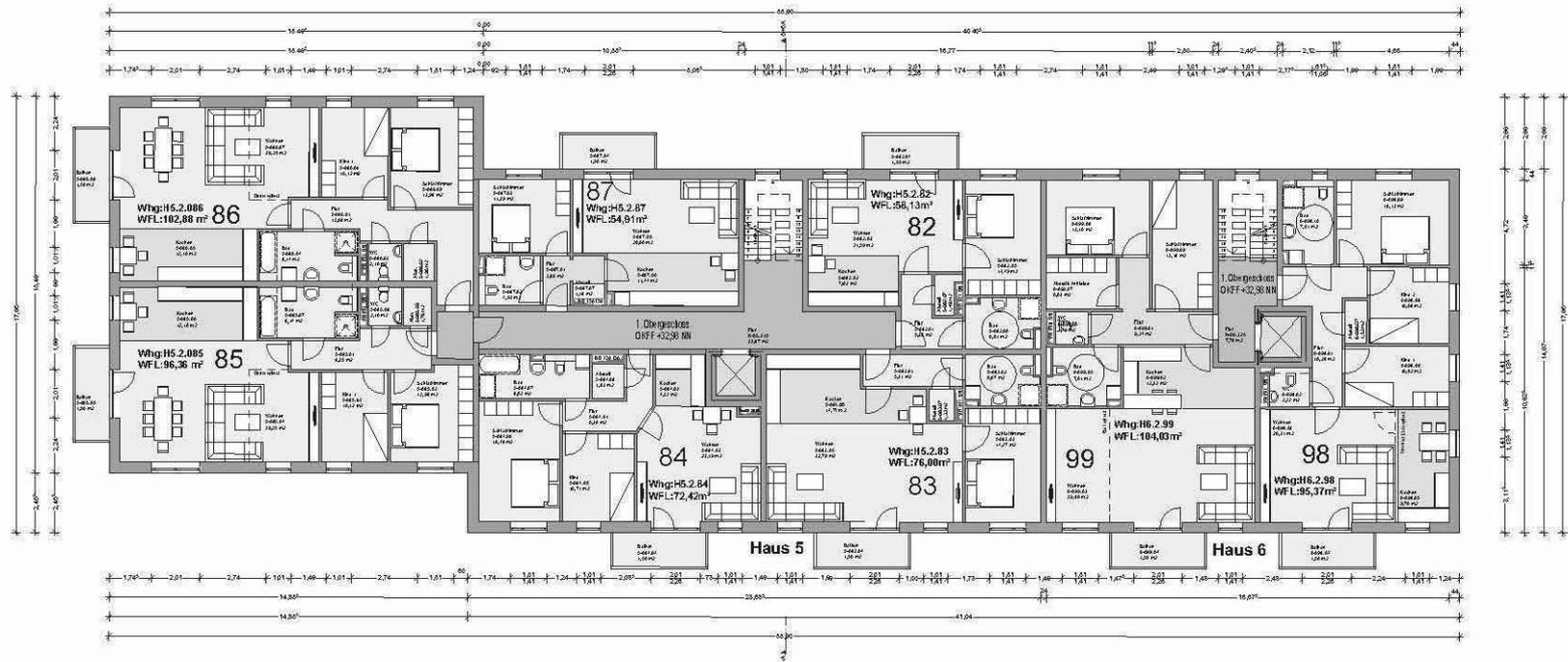
Bauantrag		GEZAK
		11.02.2017 5h
		08.03.2017 5h
		22.03.2017 5h
		09.04.2017 5h
Umschreibung:	Umschreibung:	
Nr. 2. Kellergeschoss Haus 5+6	Masse:	1:100
Maßstab:	BRUNNEN:	A
Maßstab:	PLAN:	BA001
Beschreibung:	Objekt:	1503
Beschreibung:	Objekt:	1503
Beschreibung:	Objekt:	1503
schulenburg architekten Schulenburgstraße 10 • 39104 Magdeburg Tel. +49 (0)391 566410 • Fax +49 (0)391 566412 www.schulenburg-architekten.de • schulenburg@schulenburg-architekten.de		



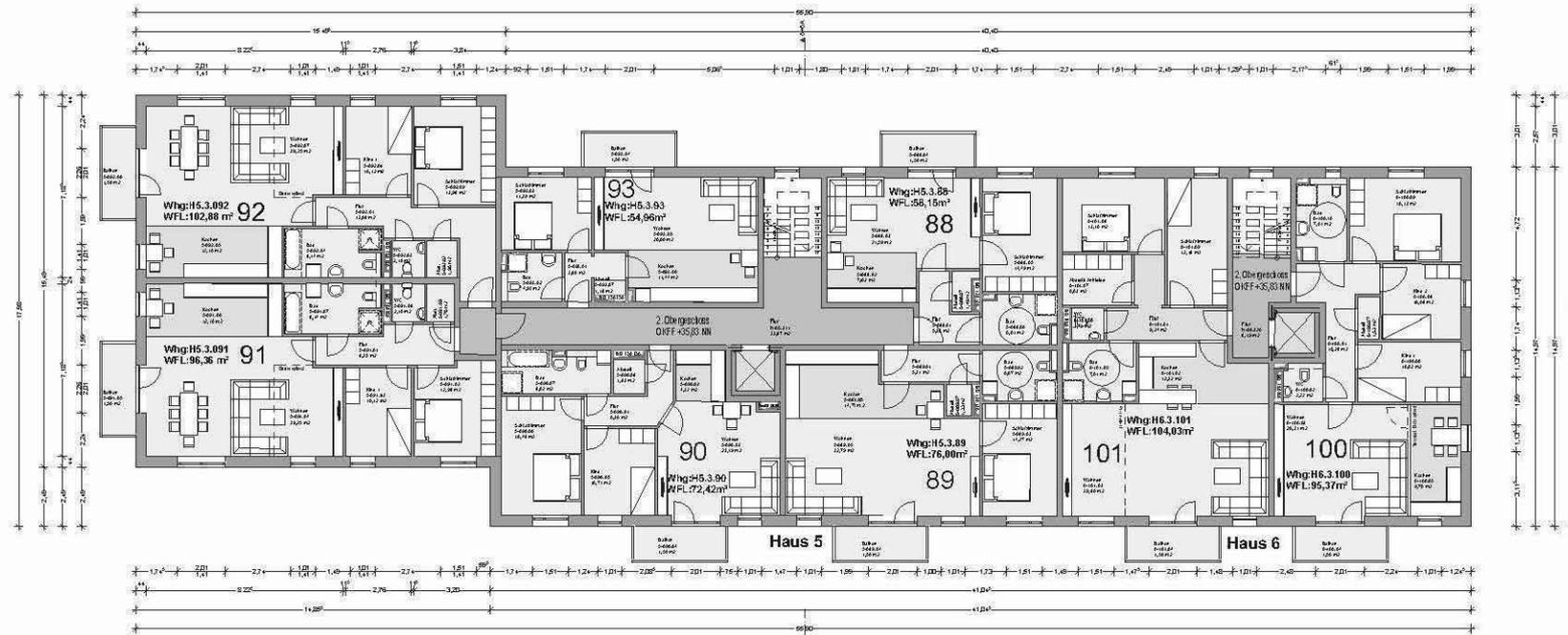
Bauantrag	
Objekt:	Kellergeschoss Haus 5+6
Maßstab:	1:100
Blatt:	BRG Bogenhaus 006
Blatt:	Bauantrag A
Blatt:	Plan BA002
Beschreibung:	Rehabilitation/Umgestaltung Kornelburger Straße
Gepl. Nr.:	1503
Gepl. Nr.:	1503



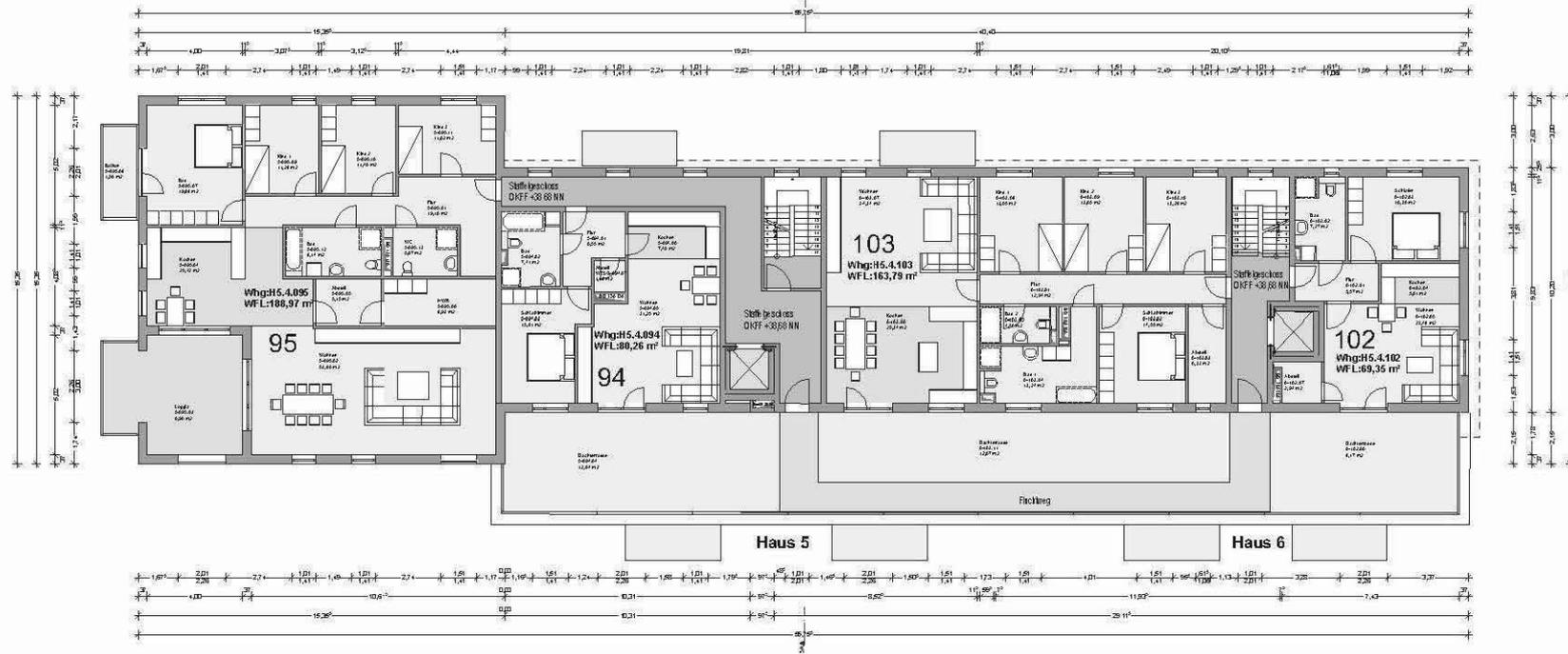
Bauantrag		GRZ-NR:	11.00.2019-04
		BR-NR:	01.06.2019-04
Unternehmer:	Unternehmen:	MA-NR:	
Bauherr: Edgeschoss Haus 5+6		MA-NR:	1:100
Bauherr:	BRG Borsdorf AG	BURGRAB:	JK
		PLANNR:	BA003
Baumaßnahmen: Neubau von Wohngebäuden		GRZ-NR:	1300
Körnungsbau Stalls		PLANNR:	1300
schulenburg architekten			
Lage: S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000			



Bauantrag		GEZ. NR.
		11.03.2019 50
		01.06.2019 50
Unternehmer:	Unternehmer:	
1. Obergeschoss Haus 5+6		MAß ST.
		1:100
Bauherr:	PLG Bienenbüchel 1/16	BURGERMEIS.
		PL
		BAOD 1
Bauprojekt:	Neubau von Wohngebäuden	ORTSBEZ.
Körnerbüchel Straße		1303
		PLATZ NR.
		1303
schulenburg architekten		
Lange Str. 1, 30674 Hannover, Tel. 05131 40400, Fax 05131 40400		
www.schulenburg-architekten.de		



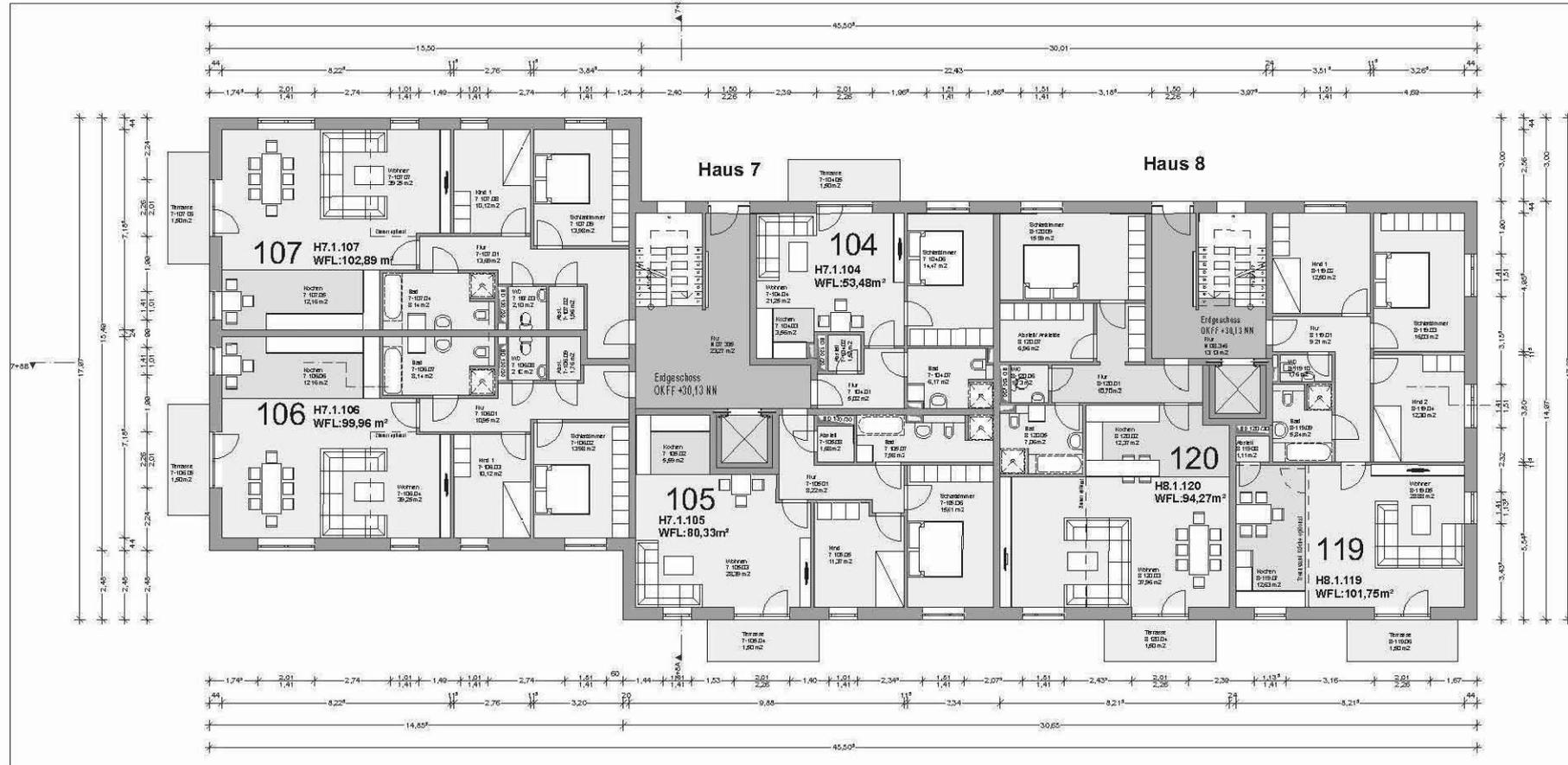
Bauantrag		GRZNR:	11.00.2019.50
		BRNR:	01.06.2019.50
Unterrichtsbau:	Unterrichtsbau	MAßSTAB:	1:100
2. Obergeschoss Haus 5+6		BURNTREFF:	JK
Bauherr:	PIIG Borsdorf, RSG	TIFFNR:	BA05
Bauherr: [Redacted]		GRZNR:	1500
Bauprojekt: Neubau von Wohngebäuden Körnerbühl Str. 6		Plan Nr.:	04/19
schulenburg architekten		[Logo]	
Ulrich-Str. 10a 04209 Borsdorf Fon: 03429 646668		[Logo]	
www.schulenburg-architekten.de		[Logo]	



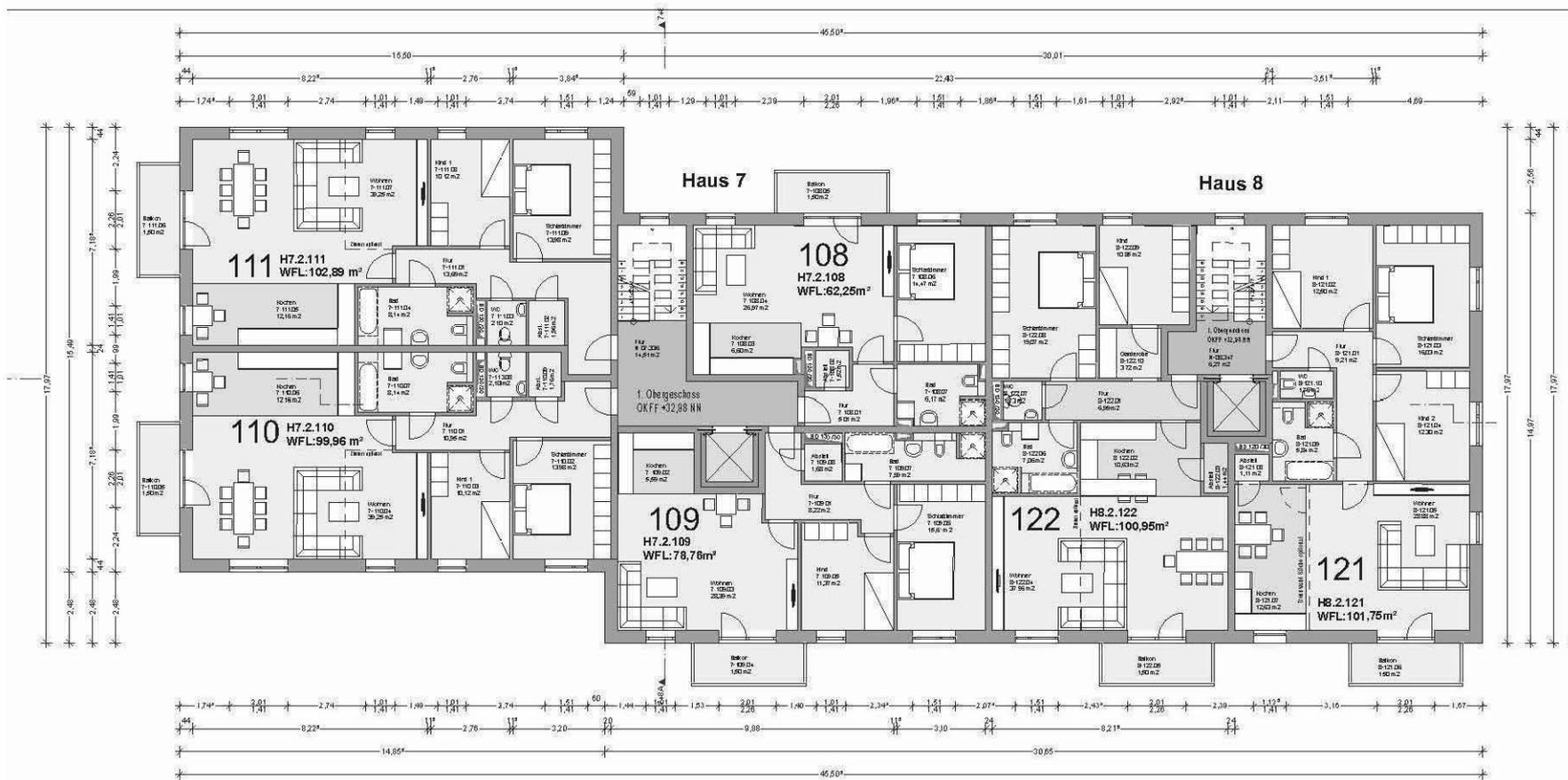
Bauantrag		GRZ-NR:	11.00.2019.04
		BIB-NR:	01.06.2019.04
Umschaltfläche:	Umschaltfläche:		
Beitrag:	Staffelgeschoss Haus 5+6	MAB-NR:	1:100
Bauherr:	PIIG Borchmann AG	BURGRAT:	JK
		TIPI-NR:	BA036
Bauprojekt:	Neubau von Wohngebäuden Körnerbühl Str. 6	GRZ-NR:	1303
		PIIG-NR:	1303
schulenburg architekten			
Lange Str. 1, 4055 Basel, Tel. 056 26 66 66, Fax 056 26 66 68			
www.schulenburg-architekten.ch			



Bauantrag		GEZUG
Unterschiedsbau:	Unterschiedsbau:	11.01.2018
		09.02.2018
Namen:	Kellergeschoss Haus 7+8	Masstab:
		1:100
Bauherren:	BIG Bismarck 806	Bauherr/Firma:
		PAU-BAO 1
Bauprojekt:	Rehabilitationsgebäude Kornelburger Straße	Geplante 1993
		Freigegeben 1993



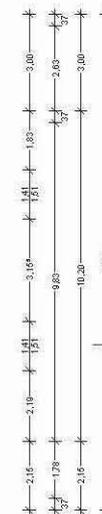
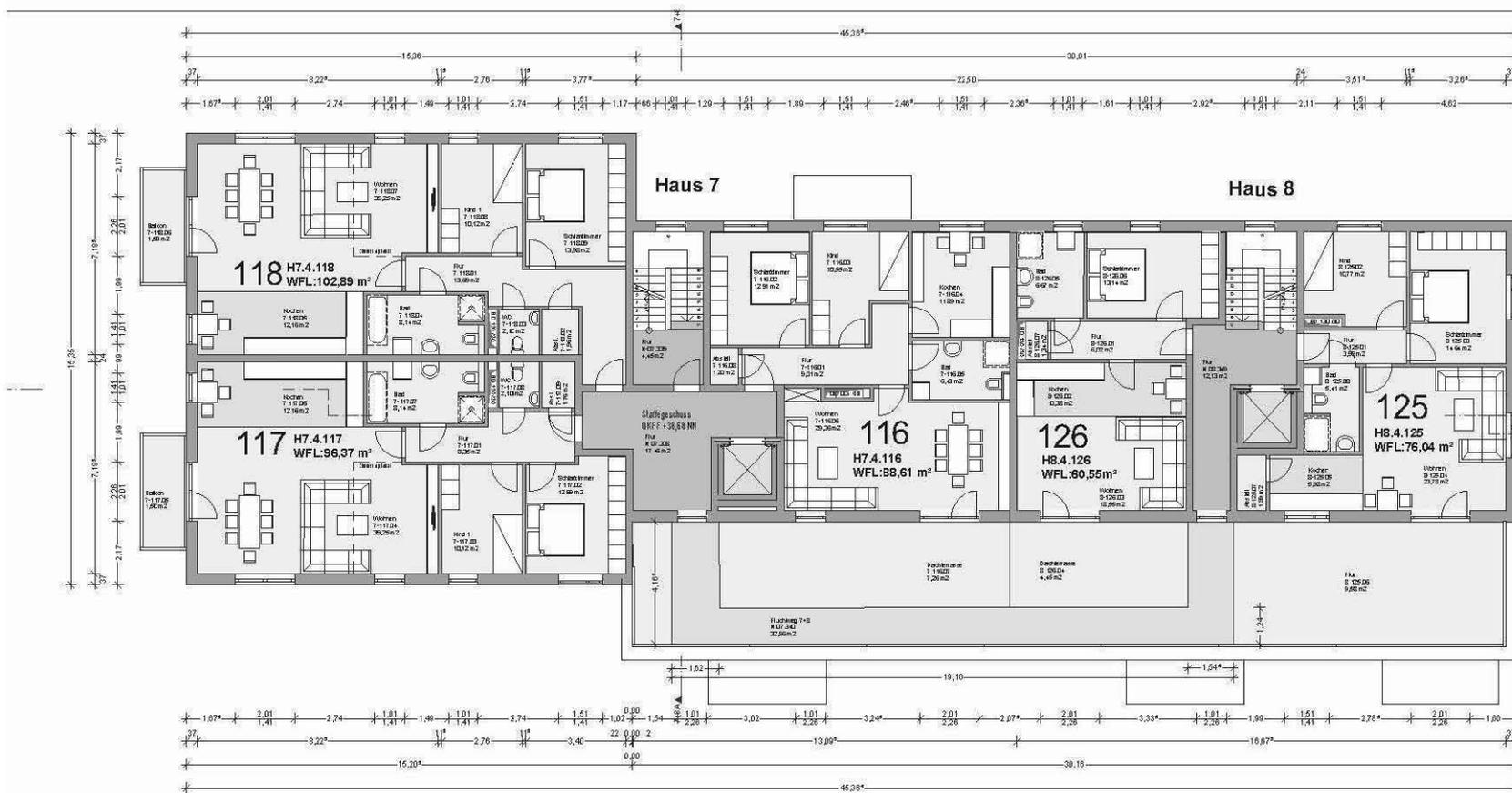
Bauantrag		Gez. Anz. 11.03.2013 Sok
		07.06.2013 Sok
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	
Bauherr	Erdgeschoss Haus 7+8	
Bauherr	RHG Römischer Hof	Maf. 1:100
Bauverbot	Neubau von Wohngebäuden Römischer Hof	Blatt: A
		BA-Nr. BA-D42
		Proj. Nr. 1383
		Proj. 1. Aufl. 1383
schulenburg architekten		
Lange Str. 2 · 01101 Dresden · Tel. 0351 189930 · Fax. 0351 1899322 www.schulenburg-architekten.de · schulenburg@schulenburg-architekten.de		



Bauantrag		Gez. Anst.
		11.03.2013 Sck
		07.06.2013 Sck
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	
Bauart	1. Obergeschoss Haus 7+8	
Bauherr	RHG Rönneburger Höfe	Mätkleb
		1:100
		Arch./Planer: A
		Bauart: BA.04G
Bauprojektion	Neubau von Wohnungsbauten Rönneburger Str. 8a	Objekt-Nr.: 1383
		Projekt-Nr./Blatt: 1383
schulenburg architekten Lange Str. 2 · D-91141 Buchheim · Tel. 0181-189900 · Fax. 0181-1899020 www.schulenburg-architekten.de · schulenburg@schulenburg-architekten.de		



Bauantrag		Gez. Anst. 11.03.2013 Sck
		07.06.2013 Sck
Unterschrift Bauher	Unterschrift Architekt	
Bauherr 2. Obergeschoss Haus 7+8		Mätkleb 1:100
Bauher RHC Rönneburger Hölz		Architekt A
		Plan-Nr. BA.044
Bauprojekt Neubau von Wohnungsbauwerk Rönneburger Str. 8a		Objekt-Nr. 1383
		Projekt-Nr. 1383
schulenburg architekten		
Lange Str. 2 · D-18147 Ostvitzke · Tel. 0414 189930 · Fax. 0414 1899320 www.schulenburg-architekten.de · schulenburg@schulenburg-architekten.de		



Bauantrag		Gez. Akht.
		11.03.2013 Sck
		07.06.2013 Sck
Unterschrift Bauführer	Unterschrift Architekt	
Bauwerk	Staffelgeschoss Haus 7+8	
Maststab	1:100	
Bauherr	RHC Rönneburger Höhe	Blatt/Projekt A
		Plan-Nr. BA-D46
Baustufen	Neubau von Wohnungsbauwerk Rönneburger SFBaSe	Objekt-Nr. 1383
		Projekt-Nr./Blatt 1383
schulenburg architekten Lange Str. 2 · D-91126 Ebnethal · Tel. 0914 919930 · Fax. 0914 919932 www.schulenburg-architekten.de · schulenburg@schulenburg-architekten.de		

Bebauungsplan Rönneburg WT 39

Anzahl Wohneinheiten

Für den **ersten Bauabschnitt** sind insgesamt **126 Wohneinheiten** (WE) geplant, davon sollen **63 Wohneinheiten (WE) öffentlich** gefördert werden, davon sind 32 barrierefrei nach DIN 18040-2.

15 WE für 1 Person
24 WE für 2 Personen
6 WE für 3 Personen
18 WE für 4 Personen

Als freifinanzierter Wohnungsbau sind **derzeit 63 Wohneinheiten** vorgesehen, davon sind 12 barrierefrei gemäß HBAUO § 52.

WT 39 - Anlage 6
an die Stadt Hamburg zu übereignende Fläche



zu übereignende Fläche ca. 397 m²

M. 1 : 1000



Ansichten / Anlage B-Plan

		Gez./Gis. 22.01.2013 Sch
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	
Bauteil	Ansichten Tiefgaragen Einfahrt	Maßstab
Bauherr		Blatt-Nr./Index
		Plan-Nr.
Bauwonaben	Neubau von Wohngebäuden Rönneburger Straße	Objekt-Nr. 1393
		Projekt Alpen 1393
schulenburg  architekten <small>Langte Str. 2 · 21614 Bahrenhude · Tel. 04161 60003 · Fax 04161 60029 www.schulenburg-architekten.de · schulenburg@schulenburg-architekten.de</small>		 <small>Mitglied im AIA-DE</small>



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Gz.: WT39-1

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG

Zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt Harburg
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes

- nachstehend **Hamburg** genannt -

und

RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG
[REDACTED]

- nachstehend **Erschließungsträger** genannt -

wird aufgrund § 4 des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 39 (öffentliche Planauslegung vom 02.04. bis zum 03.05.2012) folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß **§ 11 Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. 2013, 1548) zur Durchführung und Kostentragung der aufgrund des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschlossen:

§ 1

Anlass

Der Erschließungsträger beabsichtigt, in Hamburg-Wilstorf eine Hochbaumaßnahme (Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 39, 1. Bauabschnitt) durchzuführen. Umfang und Kostentragung der im Rahmen der Erschließung erforderlichen Wegebaumaßnahmen werden nachfolgend geregelt.

§ 2

Umfang der Wegebaumaßnahmen

Der Um- und Ausbau der öffentlichen Wege (im Wegebauplan/Erschließungslageplan, Anlage 1 farbig angelegt) wird von Hamburg durchgeführt.

Er umfasst:

Verbreiterung der Höpenstraße in südöstlicher Richtung zugunsten eines geplanten Schrägparkstreifens mit 17 öffentlichen Parkständen und Einbau eines Schrägparkstreifens in der Rönneburger Straße mit 6 öffentlichen Parkständen. Umbau der südöstlichen Nebenfläche der Höpenstraße und der nördöstlichen Nebenfläche der Rönneburger Straße im Bereich des Baugrundstückes (1. Bauabschnitt).

Der Einbau des Schrägparkstreifens in der Rönneburger Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Entwurfs Wilstorf 39. Die Maßnahme ist aber, aufgrund der Nähe zum Wohnungsbauvorhaben, der Gesamtmaßnahme zuzurechnen.

§ 3

Ingenieurtechnische Leistungen

- (1) Der Erschließungsträger hat für die nach diesem Vertrag auszubauenden öffentlichen Wege ein vom Hamburg akzeptiertes, fachkundiges Ingenieurbüro mit der Erarbeitung der Leistungsphasen gemäß § 3 Absatz 4 Nummer 1-6 der HOAI einschließlich aller erforderlichen besonderen Leistungen für die gesamten Wegebaumaßnahmen zu beauftragen.
- (2) Das Ingenieurbüro hat die Planungs-, Entwurfs-, Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen nach §§ 24 und 54 LHO sowie den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften nach dem Stand der Technik prüfbar zu erstellen und Hamburg zu übergeben.
- (3) Das Ingenieurbüro hat insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:
 1. Erstellung von Lage- und Höhenplänen sowie Querschnittszeichnungen,
 2. Untersuchung der vorhandenen Trummen und Trummenanschlussleitungen, der vorhandenen Asphaltbefestigungen (u.a. Dicke des Aufbaus, Pechgehalt, Korngrößenverteilung) und des Bodens (u.a. auf das Vorhandensein schädlicher Bestandteile, Feststellung der Zuordnungswerte nach den technischen Regeln der LAGA, Korngrößenverteilung). Ob, auf welche Art und Weise und in welchem Umfang diese Untersuchungen durchzuführen sind, ist mit Hamburg frühzeitig und vor Beginn der Entwurfsbearbeitung abzustimmen,
 3. Erstellung der Unterlagen nach §§ 24 und 54 LHO einschließlich aller notwendigen Teilbeiträge,
 4. Erstellung der für die Ausschreibung erforderlichen Unterlagen,

5. Erstellung der Deckenhöhen-, Leitungstrassen-, Absteck- und Bauzeitenpläne,
 6. Planung der Baubehelfe, Bauzwischenzustände und Provisorien für die Baudurchführung, Erarbeitung von Bauzeiten- und Bauphasenplänen und Verkehrsführungsplänen auch für großräumige Umleitungen unter Berücksichtigung der Belange aller am Bau Beteiligten sowie der betroffenen Verkehrsteilnehmer,
 7. Erstellung der Unterlagen gemäß den Bestimmungen der Baustellenverordnung (§ 3 Abs. 2 BaustellV),
 8. Erstellung der Ausführungsunterlagen für die Entwässerungsanlagen einschließlich der erforderlichen Abstimmung mit allen am Bau Beteiligten,
 9. Koordination der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Veranstaltungen Dritter (bspw. sportliche Veranstaltungen) und der Arbeiten des Hochbaus in der Planungs- und in der Ausführungsphase,
 10. Absteckung und Vermessung der Straßenachse, der Straßenbegrenzungslinie und der Bordkanten durch einen Vermessungsingenieur sowie die endgültige Vermessung der Straßenflurstücksgrenzen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder den Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, die auf Veranlassung des Erschließungsträgers durchzuführen sind. Die aufgrund der genannten Vermessungsarbeiten entstandenen Daten sind Hamburg kostenlos zur weiteren Verwendung zur Verfügung zu stellen.
- (4) In den Ingenieurverträgen sind darüber hinaus mindestens folgende Regelungen zu treffen:
1. Hamburg wird in den Schutzbereich der Ingenieurverträge einbezogen.
 2. Die ingenieurtechnischen Leistungen müssen dem Stand der Technik, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen sowie den örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragen und die in Anlage 2 aufgeführten Regelwerke beachten.
 3. Die Haftung des Ingenieurs für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Leistungen wird durch Erklärungen oder tatsächliche Akte Hamburgs, aus denen eine Anerkennung der oder Zustimmung zu den genannten Leistungen abgeleitet werden könnte, nicht eingeschränkt.
 4. Mängel- und Schadenersatzansprüche des Erschließungsträgers und Hamburgs gegenüber dem Ingenieur richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere denen des Werkvertragsrechts.
- (5) Die Beauftragung bzw. Durchführung der Leistungsphasen gemäß § 3 Absatz 4 Nummer 7 bis 9 der HOAI obliegt Hamburg.
- (6) Die Beauftragung bzw. Durchführung der örtlichen Bauüberwachung gemäß Anlage 2 zu § 3 Absatz 3 der HOAI obliegt Hamburg.

§ 4
Kostenregelung

- (1) Die Baukosten gemäß HU/AU-Bau nach §§ 24/54 LHO werden vorläufig festgesetzt auf

 Euro

Diese Kosten werden vom Erschließungsträger getragen.

- (2) Die Kosten für die ingenieurtechnische Bearbeitung gemäß § 3 Absatz 1 sind vom Erschließungsträger in voller Höhe zu übernehmen. In dem Betrag gemäß Absatz 1 sind die Ingenieurkosten gemäß § 3 Absatz 1 nicht enthalten. Sie werden durch den Erschließungsträger direkt mit dem Ingenieurbüro abgerechnet.

§ 5
Abrechnung der Kosten

- (1) Die Baukosten gemäß § 4 Absatz 1 werden vom Erschließungsträger binnen drei Wochen nach Aufforderung durch Hamburg auf ein von dort anzugebendes Konto eingezahlt.
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme werden die Baukosten nach Effektivkosten mit dem Erschließungsträger abgerechnet. Dabei werden Überzahlungen erstattet. Eine Verzinsung von Überzahlungen findet nicht statt. Übersteigen die Effektivkosten die Vorauszahlungen des Erschließungsträgers, wird dieser den Differenzbetrag binnen drei Wochen nach Aufforderung durch Hamburg begleichen. Einer Änderung des Vertrages bedarf es dazu nicht.
- (3) Für die Herstellung von Überfahrten gelten die Bestimmungen des § 18 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG). Die Erlaubnis zur Herstellung von Überfahrten ist vom Erschließungsträger gesondert beim Fachamt Management des öffentlichen Raums des Bezirksamtes Harburg zu beantragen. Kosten hierfür sind in dem unter § 4 Absatz 1 genannten Betrag enthalten.

§ 6
Ablösung

Für die Höpenstraße übernimmt Hamburg alle mit der Unterhaltung zusammenhängenden Aufgaben. Der Erschließungsträger erstattet Hamburg die durch die Wegebaumaßnahmen entstehenden **Mehrkosten der Unterhaltung** für die in § 7 (1) genannte Fläche durch Zahlung eines einmaligen Ablösungsbetrages. Die Höhe der Ablösung wird gemäß der Richtlinien für die Berechnung der Ablösungsbeträge der Erhaltungskosten für Straßen und Wege in Verbindung mit der Richtlinie für die Berechnung der Ablösungsbeträge für Brücken und sonstige Bauwerke festgesetzt auf

 Euro

Dieser Betrag wird vom Erschließungsträger innerhalb von drei Wochen nach Aufforderung durch Hamburg auf ein von dort anzugebendes Konto eingezahlt.

§ 7

Flächen für Wegebaumaßnahmen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Wegebauplan (Erschließungslageplan, Anlage 1) rot angelegten Flächen zu erwerben und diese Flächen kosten- und lastenfrei sowie entschädigungslos an Hamburg zu übereignen und für die Baumaßnahme zur Verfügung zu stellen. Hierzu unterbreitet er Hamburg ein auf mindestens drei Jahre befristetes notariell beurkundetes Übereignungsangebot nach der Vorgabe der Finanzbehörde - Immobilienmanagement -, mit dem Hamburg einen unbedingten Anspruch auf Erwerb des Eigentums erlangt.
Zur Sicherung des Anspruchs ist eine Vormerkung auf Übertragung des Eigentums (Auflassungsvormerkung) zu den Flächen an rangerster Stelle im Grundbuch einzutragen.
In den genannten Flächen vorhandene ober- und unterirdische bauliche Anlagen aller Art sind vom Erschließungsträger auf seine Kosten zu beseitigen.
- (2) Die im Wegebauplan (Erschließungslageplan, Anlage 1) blau angelegten Flächen sind Eigentum Hamburgs und werden für den Wegebau zur Verfügung gestellt.

§ 8

Bedingungen für die Durchführung der Wegebaumaßnahmen

Die Durchführung der Wegebaumaßnahmen steht unter der Bedingung, dass die Zahlungen der Baukosten nach § 5 Absatz 1 sowie des Ablösungsbetrages nach § 6 geleistet oder durch unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert sind und die sich aus § 7 für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen erfüllt sind.

§ 9

Erstattung des Verwaltungsaufwandes

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt der Erschließungsträger einen einmaligen Betrag in Höhe von

Euro
(1,5 % der Gesamtbaukosten)

an Hamburg.

- (2) Der Erschließungsträger wird den Betrag gemäß Absatz 1 innerhalb von 3 Wochen nach Aufforderung durch Hamburg an ein von dort anzugebendes Konto überweisen.

§ 10

Säumniszuschläge

Bei verspäteter Zahlung der nach diesem Vertrag zu leistenden Beträge wird jeweils ein Säumniszuschlag in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

§ 11

Gültigkeitsdauer

Dieser Vertrag verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Unterzeichnung die Bedingung/en gemäß § 8 durch den Erschließungsträger erfüllt sind. Die Gültigkeitsdauer kann auf schriftlichen Antrag des Erschließungsträgers verlängert werden.

§ 12
Schlussbestimmungen

- (1) Der Erschließungsträger unterwirft sich für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege nach den Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Diese Vereinbarung ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich sind.
- (3) Wenn die in diesem Vertrag aufgeführten Leistungen des Erschließungsträgers nicht durchgeführt werden, wird der nach § 9 zu zahlende Betrag nicht an den Erschließungsträger zurückerstattet.
- (4) Rechte und Pflichten des Erschließungsträgers aus diesem Vertrag sind auf Dritte nur mit der vorherigen Zustimmung Hamburgs übertragbar.
- (5) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (6) Dieser Vertrag ist notariell zu beurkunden. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger.

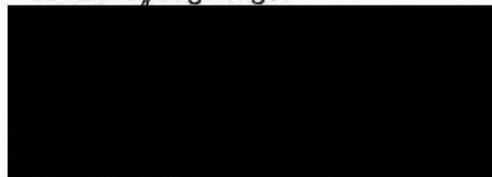
Hamburg, 5.9.13

Freie und Hansestadt Hamburg



Fachamtsleiter
Bezirksamt Harburg
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Erschließungsträger

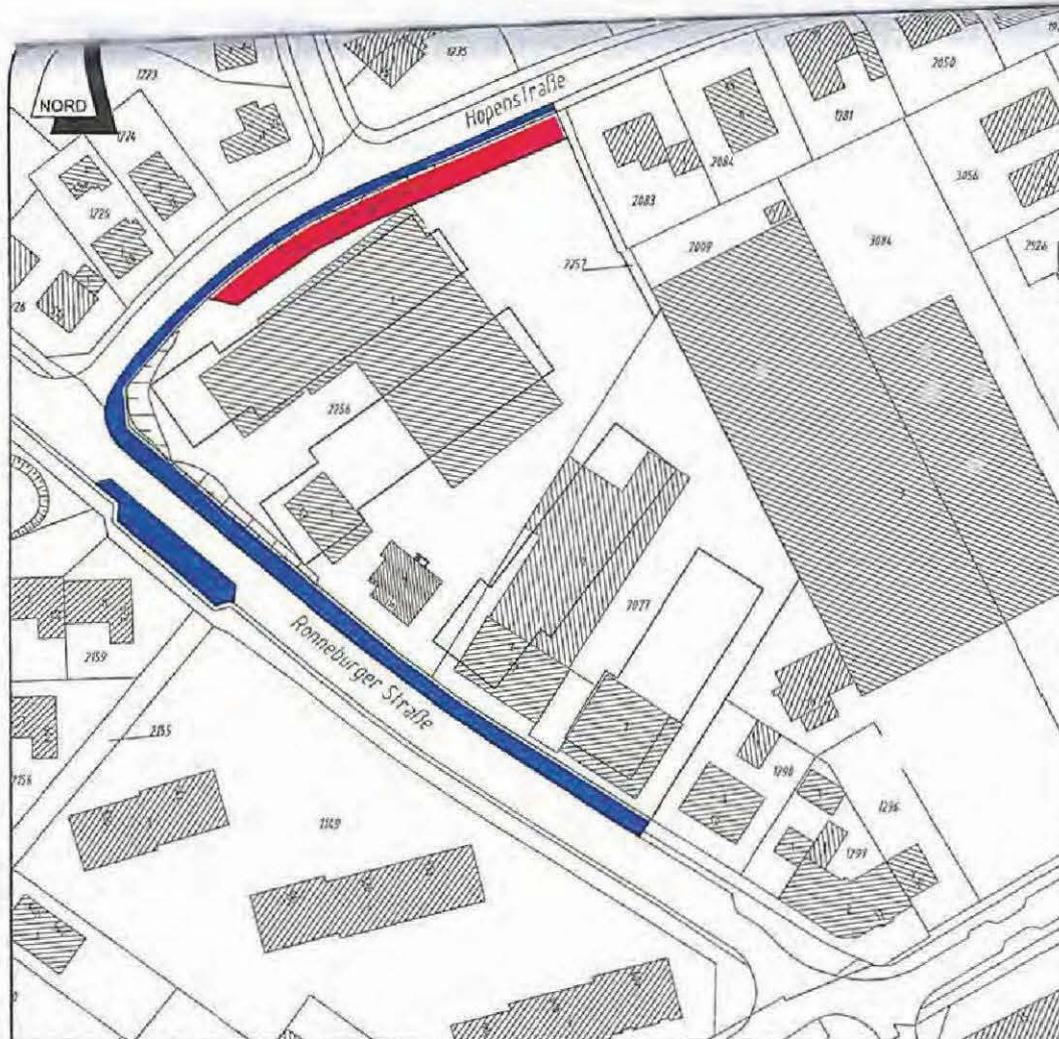


Geschäftsführer
RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG

ANLAGE 2 ZUM ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VERTRAG

Technische Regelwerke, Vertrags- und Vergaberichtlinien

- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Straßenbauarbeiten in Hamburg (ZTV/ST Hmb. i.d.a.F.) einschl. Ergänzungen
- Entwurfsrichtlinien der Hauptabteilung Stadtverkehr (ER)
- Gültige Rundschreiben – Straßenbautechnik – der Hauptabt. Stadtverkehr bzw. Landesbauverwaltung
- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen für den Bau von Sielen in Hamburg (ZTV-Siele Hmb. i.d.a.F.)
- Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST)
- Richtlinie für den Ausbau von Gewässern des Amtes für Bau und Betrieb, Gewässer der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
- Richtlinie für die Unterhaltung von Gewässern des Amtes für Bau und Betrieb, Gewässer der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
- Normierungskatalog zur Erstellung und Bearbeitung digitaler Datenbestände (Bestands-, Planungs- und Entwurfsunterlagen), Teile B und P in der jeweils gültigen Fassung



Legende:



Flächen die vom Antragsteller zu erwerben und der FHH kosten- und lastenfrei, entschädigungslos, sowie frei von ober- und unterirdischen Anlagen aller Art zu übereignen sind



Flächen vorhandener Erschließungsanlagen

Erschließungsgelände



Änderungsvermerk: Datum: Bearbeitet:

Auftraggeber:
Henke's Hof KG
RHG Rönneburger Höfe GmbH & Co. KG

Bauvorhaben:
Bebauungsplan Wilsdorf 39
Erschließungsvorhaben RHG Rönneburger Höfe GmbH
Straßenbaumaßnahmen in der Rönneburger Straße und Höpenstraße

Planbezeichnung:
Erschließungslageplan

Maßstab: **1: 1.000** bearbeitet: Meyer gezeichnet: Stüven-Mo. Anlage: **1**
 Zeichnungsnummer: 11-60-001



Ingenieurbüro Meyer
 Dorfstraße 25
 21647 Moisburg
 Tel. 04165/99962-0 Fax 04165/99962-29
 E-Mail: Meyer@Ingenieurbuero-Moisburg.de

Aufgeleitet:
 Moisburg, den 15.08.2013

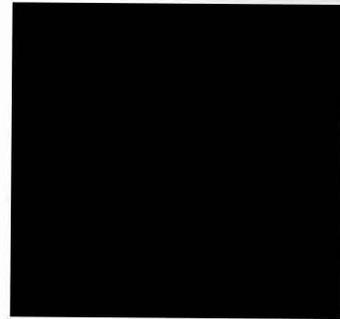


Eigentümerverzeichnis				
Flurstück	Eigentümer	Grundbuchblatt	Erbaurecht	Grundbuchblatt
2256	Heißmann, Margret Bertha Marie geb. Henke Eichheister 10 D-21079 Hamburg	17250		
2257	Heißmann, Margret Bertha Marie geb. Henke Eichheister 10 D-21079 Hamburg	12902	Suma GmbH Daimler Straße 8 D-21357 Bardowick	12903
2077	Heißmann, Margret Bertha Marie geb. Henke Eichheister 10 D-21079 Hamburg	11669	Heißmann, Margret Bertha Marie geb. Henke Eichheister 10 D-21079 Hamburg	11670

Anlage 1

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit amtlich.

Hamburg, den 12. September 2013



Notar