

### Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	WR Reines Wohngebiet
	WA Allgemeines Wohngebiet
	MU Urbanes Gebiet
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GFZ 0,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
$D < 15^\circ$	Dachneigung, flacher als
	Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
GA	Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
	Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
z.B. (e)	Zuordnung zusammengehöriger Flächen
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Versorgungsfläche
	Fläche für die Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser
	Grünfläche
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Sonstige Abgrenzung
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Schutzwand
	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Naturnaher Wald
	Hochstaudenflur
z.B. (A)	Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

### Nachrichtliche Übernahmen

	Festgestellte Bundesfernstraße
	Wasserfläche
	Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
	Denkmalschutz Ensemble

### Kennzeichnungen

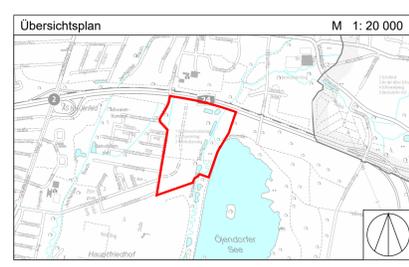
	Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
z.B. (1)	Ordnungsnummer
	Vorhandene Gebäude

### Hinweise

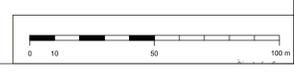
Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787).

Langenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2021.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**  
  
**Bebauungsplan**  
**Billstedt 113**  
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)  
**Bezirk Hamburg-Mitte** **Ortsteil 130**



## Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 113

Vom 10. Februar 2022

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), Artikel 6 Absatz 2 Nummer 4 Satz 1 des Gesetzes zur Änderung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes sowie zur Aufhebung und Änderung weiterer Vorschriften vom 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 135) sowie § 1, § 2 Absätze 1 und 2 sowie § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. August 2021 (HmbGVBl. S. 564), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Billstedt 113 für den Geltungsbereich zwischen der Straße Haferblöcken, der Bundesautobahn A 24, dem Öjendorfer See und dem Öjendorfer Friedhof (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Haferblöcken – Bundesautobahn A 24 – über das Flurstück 2198 (Öjendorfer Park), Ostgrenzen der Flurstücke 4019 und 4020, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4021, über das Flurstück 1928, Südgrenzen der Flurstücke 4022, 2618 und 2612 der Gemarkung Öjendorf.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im reinen Wohngebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
3. In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen. Es sind jeweils mindestens 200 m<sup>2</sup> der zulässigen Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
4. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten, dem östlichen urbanen Gebiet sowie auf den Gemeinbedarfsflächen sind folgende Überschreitungen der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO zulässig:

- a) in den reinen Wohngebieten der Baufelder mit den Ordnungsnummern 1.1 und 2.2 bis zu einer GRZ von 0,55,
- b) in den reinen Wohngebieten der Baufelder mit den Ordnungsnummern 1.2 und 4.1, den allgemeinen Wohngebieten der Baufelder mit den Ordnungsnummern 1.1 und 2.1, dem östlichen urbanen Gebiet sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Haus der Begegnung“ bis zu einer GRZ von 0,6,
- c) in den reinen Wohngebieten der Baufelder mit den Ordnungsnummern 2.1, 3.1 mit der Bezeichnung „(B)“, 3.3 und 4.2 bis zu einer GRZ von 0,65,
- d) im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ bis zu einer GRZ von 0,9.
- Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
5. Die Außenwände der Wohngebäude sind in hellem Klinkermauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile können Putz oder glatter Beton zugelassen werden, wenn insgesamt das Klinkermauerwerk optisch vorherrschend bleibt. In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind Fassaden mit überwiegendem Putzanteil zulässig. Eingangsbauüberdachungen der Hausgruppen sowie hausgruppenähnlicher Gebäude und Duplexhäuser sind nur als Winkelbauwerke aus hell verputztem Beton zulässig, für das Baufeld mit der Ordnungsnummer 1.1 auch aus Aluminium (anthrazitfarben). Für Doppeleingänge können T-Formen verwendet werden. Für Fensteröffnungen sind nur stehende Formate zulässig. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden. In den Wohngebieten mit den Ordnungsnummern 1.1 und 2.1 sind Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen unzulässig. Anlagen der Sonnenenergienutzung sind auf allen Dachflächen zulässig.
6. Überschreitungen der Baugrenzen durch Treppenhauvorbauten, Erker, Loggien und Balkone sind auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge eines Geschosses bis zu 2 m, für Kellerersatzräume bis zu 3 m zulässig. Für Terrassen sind Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 3 m auf der gesamten Fassadenlänge zulässig, auf den Gemeinbedarfflächen bis zu 6 m.
7. Für den Lärmschutz gilt:
- 7.1 Auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 7.2 Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete ist zusätzlich für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten oder Wintergärten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 7.3 Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind Aufenthaltsräume – hier insbesondere für Kinder vorgesehene Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
8. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte entlang der Knicks umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung durch Pflegefahrzeuge und als allgemein zugängliche Geh- und Radwege für Fußgänger und Radfahrende. Das festgesetzte Gehrecht für den Dreiecksplatz an der nördlichen Zufahrt umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglichen Platz. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
9. Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze, die straßenseitig und an den Längsseiten offen sind. Stellplätze als Sammelanlagen sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen zulässig. Daneben sind Stellplätze im Baufeld mit der Ordnungsnummer 1.1 nördlich der festgesetzten Wohnwege und im Baufeld mit der Ordnungsnummer 4.1 südlich des dortigen Wohnwegs als Einzel- und Doppelanlagen zulässig. Überdachte Stellplätze, die straßenseitig und an den Längsseiten offen sind, und Kellerersatzräume können in Vorgärten ausnahmsweise zugelassen werden.
10. Kellergeschosse sind in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel weißer Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.
11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie Stellplätze in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 17 begrünt werden.
12. Auf den festgesetzten Stellplatzanlagen in den Baugebieten mit den Ordnungsnummern 1.2, 2.2, 3.3 und 4.2 sowie im östlichen urbanen Gebiet und allgemeinem Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 2.1 ist je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auf den festgesetzten Stellplatzanlagen in den Baugebieten mit den Ordnungsnummern 1.1 und 3.1 sowie im reinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 2.1 ist je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
13. Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
14. Für die festgesetzten Baumpflanzungen, die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Knicks und die in den festgesetzten öffentlichen Parkanlagen vorhandenen Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und bei den Knicks auch Aufsetzarbeiten für den Wall so vorzunehmen, dass

- deren Umfang und Charakter erhalten bleiben. Die Knicks sind fachgerecht zu pflegen.
15. In den Baugebieten sind entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen-, Wege- und Grünflächen sowie zu den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen Hecken anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
  16. Für die mit den Nummern 12, 14 und 15 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.
  17. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 40 vom Hundert der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von überdachten Stellplätzen sind hiervon abweichend vollständig mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
  18. Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form von LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbaren Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchtanlagen sind zu den Maßnahmenflächen und zu den Knicks abzuschirmen oder so zu erstellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
  19. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den in der Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 90 vom 4. März 1997 (HmbGVBl. S. 30), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 509, 510), mit „(M)“ und den in der Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 103 vom 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 299), zuletzt geändert am 3. Mai 2011 (HmbGVBl. S. 203), mit „Z“ bezeichneten Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf die mit „(M)“ bezeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet.
  20. Auf den mit „ $\nabla_{HF}$ “ bezeichneten Flächen sind Sukzessions- und Gebüschflächen sowie Hochstauden- und Wiesenflächen mit Feuchtbereichen zu entwickeln und zu pflegen. Die Hochstauden- und Wiesenflächen sind alle zwei bis fünf Jahre, nicht vor dem Monat Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die hergestellten Teiche sind zu erhalten und gegen Verlandung zu schützen.
  21. Die mit „ $\nabla_W$ “ bezeichneten Flächen sind als naturnaher Feuchtwald ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.
  22. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohngebieten, den urbanen Gebieten, den Flächen für den Gemeinbedarf, den Straßenverkehrsflächen und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 1009, 1010, 1868, 2680 sowie 2292 m<sup>2</sup> des Flurstücks 5074 der Gemarkung Neuingamme im Stadtteil Kirchwerder zugeordnet.
  23. Für den Verlust von nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Knicks werden den Wohngebieten, den urbanen Gebieten, den Flächen für den Gemeinbedarf, den Straßenverkehrsflächen und den Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung folgende außerhalb des Plangebiets liegenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
    - a) Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 62 m und einer Breite von 4 m am Südrand des Flurstücks 368 der Gemarkung Kirchsteinbek im Stadtteil Billstedt,
    - b) Neuanlage von vier Knickabschnitten mit einer Länge von insgesamt 456 m und einer Breite von 7 m in der Mitte (drei Abschnitte) und im Süden (ein Abschnitt) des Flurstücks 734 der Gemarkung Wohldorf im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt,
    - c) Anlage eines Feldgehölzes mit einer Fläche von 1430 m<sup>2</sup> in der Mitte des Flurstücks 753 der Gemarkung Wohldorf im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt sowie Anlage einer Feldhecke mit einer Länge von 160 m und einer Breite von 4 m, nördlich der vorgenannten Maßnahme ebenfalls auf Flurstück 753,
    - d) Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 55 m und einer Breite von 7 m, westlich des Rotwegener Weges, Flurstück 37/1, Flur 9, Gemarkung Hoisbüttel in der Gemeinde Ammersbek,
    - e) Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 211 m und einer Breite von 7 m, westlich Bocksbergweg, Flurstück 71-1, Flur 1 der Gemarkung Ahrensburg in der Gemeinde Ahrensburg,
    - f) Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 163 m und einer Breite von 7 m nördlich des Weges Am Scharberg, Flurstück 100-1, Flur 3 der Gemarkung Ahrensburg in der Gemeinde Ahrensburg.

## § 3

(1) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

(2) Das Gesetz über den Grünordnungsplan Billstedt 90 vom 4. März 1997 (HmbGVBl. S. 31), zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 257), wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Hamburg, den 10. Februar 2022.

**Das Bezirksamt Hamburg-Mitte**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Billstedt 113 (Östlich Haferblöcken)**

### Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Außerdem wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

### 1. Ziele des Bebauungsplans

Der Senat hat am 06.10.2015 mit der Drucksache „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen 2015“ beschlossen, neue, großflächige und dauerhafte Siedlungsflächen zur langfristigen Schaffung von dauerhaften Wohnquartieren zu entwickeln. Auf der Fläche östlich Haferblöcken sollen insgesamt etwa 470 Wohneinheiten vorwiegend als verdichtete Einfamilienhausbebauung entstehen. In diesem Zusammenhang hat der Bezirk von Beginn an festgelegt, dass von diesen Einheiten maximal etwa 250 als zeitlich befristete Unterkünfte für Geflüchtete vorgesehen werden, um deren Integration zu unterstützen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die Quartiersentwicklung im Rahmenprogramm der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE). Damit werden parallel zum Wohnungsbau die zentrale Freifläche mit Spielplatz, ein Haus der Begegnung und eine Fläche zum interkulturellen Gärtnern projektiert und entwickelt.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan werden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Bebauungsplan Billstedt 90 bereits als Parkanlage (FHH) ausgewiesen waren, Wohngebiete in einem Netz aus öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die Bebauung ist mit z.T. erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Klima, Fläche, Tiere und Pflanzen sowie die Erholungsnutzung verbunden. Von Norden wirken Schallemissionen der BAB A 24 in das Plangebiet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zahlreiche Gutachten erstellt, so u. a. eine Baumgutachterliche Bestandsaufnahme (2016), Wurzelerkundungsgrabungen an einzelnen ausgewählten Standorten (2017), ein Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung (2016), ein Schalltechnisches Gutachten (2017), ein Stadtklimatisches Gutachten (2017), eine Biotoptypenkartierung (2018), eine Erhebung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten inkl. artenschutzrechtlicher Bewertung (2016 mit Aktualisierungen 2019) sowie ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung (Stand 2019).

Als Ergebnis der Umweltprüfung, die auch wesentliche Inhalte der ausführlichen landschaftsplanerischen Voruntersuchungen aus den Jahren 2016/17 berücksichtigt, sind im Bebauungsplan Regelungen aufgenommen worden, mit denen die Umweltauswirkungen gemindert und verbleibende Beeinträchtigungen ausgeglichen werden, u. a.:

- Zuordnung einer ca. 11,1 ha großen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche im Bezirk Hamburg-Bergedorf;
- Zuordnung umfangreicher biotopschutzrechtlicher Knick-Ausgleichsmaßnahmen in Form von neuen Knicks (Wallhecken mit Sträuchern und Bäumen) auf über 1,4 km Länge, eines neuen Feldgehölzes und einer neuen Feldhecke;
- umfangreiche Festsetzungen von „Parkanlage (FHH)“ zum Erhalt der bestehenden Knickstrukturen im Plangebiet;
- Übernahme der gemäß des bisherigen Planrechts (Billstedt 90 und 103) festgesetzten Maßnahmenflächen im Osten des Plangebiets;
- Festsetzung der Baukörperstellungen in Ost-West-Richtung und einer niedrigen Geschossigkeit mit dem Ergebnis, dass der lokale, bodennahe Luftaustausch nur leicht vermindert ist und die Kaltluftströmung vom Öjendorfer See nach Westen in das Stadtgebiet nicht wesentlich behindert wird;
- Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen der Hauptgebäude und zur Begrünung der Dächer von Carports;
- Festsetzungen zur Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen sowie Pflanzung von Hecken;
- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten und zur Vermeidung von ungerichtetem Streulicht in die benachbarten Knicks und Maßnahmenflächen.

Zum Schutz des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers wird Folgendes geregelt:

- Erhaltung der offenen, natürlichen Böden im Osten des Plangebiets;
- umfangreiche Festsetzung von Grünflächen im Plangebiet;
- Berücksichtigung einer offenen Oberflächenentwässerung sowie ober- und unterirdischer Einstauvorrichtungen mit stark gedrosselter Abgabe des Regenwassers in den Schleemer Bach;
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von Geh- und Fahrwegen auf den privaten Grundstücksflächen;
- Ausführung von Kellergeschossen in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel als „weiße Wanne“) und Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) nur in einem geschlossenen Leitungssystem;
- Verbot von Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen.

Im Hinblick auf die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgt

- die Festsetzung umfangreicher passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen für die Bewohnerinnen und Bewohner;
- die Festsetzung einer zentralen öffentlichen Grünfläche („Grüne Mitte“) mit Spiel- und Bolzplatz unter Einbeziehung des bestehenden Wanderwegs zum Öjendorfer See;
- die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf, insbesondere für ein Haus der Begegnung;
- die Ermöglichung von Spaziergängen im Plangebiet selbst durch ein Netz aus Grünflächen und Wegen, was zur Entlastung des Öjendorfer Parks beiträgt;
- die Vorhaltung einer Fläche zum gemeinschaftlichen Gärtnern durch Kennzeichnung im Bebauungsplan.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bereits in einer öffentlichen Veranstaltung am 02.11.2015 wurde über die grundsätzlichen Planungsziele mit zeitlich beschränkter Unterbringung von Geflüchteten in einem ersten Bauabschnitt informiert. Darüber hinaus wurde im Januar 2016 ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Workshopverfahren unter intensiver Einbindung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Das Ergebnis des Workshopverfahrens wurde der Bevölkerung in einer weiteren öffentlichen Veranstaltung am 03.03.2016 vorgestellt.

Als gesondertes Gremium konstituierte sich im Juni 2016 das Begleitgremium Haferblöcken mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Nachbarschaft, sozialen Einrichtungen und der Kommunalpolitik.

Folgende wesentlichen Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im o.g. Workshopverfahren wurden in der Bebauungsplanung berücksichtigt:

- der Verzicht auf eine als unangemessen empfundene Bebauungsstruktur mit höherer Dichte und hohen Geschossigkeiten;
- der weitestgehende Erhalt der Knicks unter besonderer Berücksichtigung der Überhälter (Eichen) im Rahmen der Erschließungsplanung;
- die nicht von einer Straße durchschnittene Quartiersmitte, stattdessen voneinander getrennte Kfz-Erschließungen der Baufelder 1 sowie 2 bis 4;
- die Schaffung einer „Grünen Mitte“ am bestehenden Wanderweg mit vielen Bewegungsangeboten auch zur Nutzung durch die Anlieger westlich Haferblöcken;
- die Unterbringung von Gemeinbedarfsflächen für ein Begegnungszentrum sowie eine weitere soziale Einrichtung (ggf. als Kita ergänzend zur Kita Rispengrasweg);
- die Ermöglichung weiterer, über das Wohnen hinausgehender Nutzungen durch Festsetzung der zentralen Gebäude als urbanes Gebiet im Bebauungsplan;
- die Schaffung einer größeren Parkplatzanlage für Besucherinnen und Besucher des Öjendorfer Parks, um „wildem Parken“ an der Straße Haferblöcken zu begegnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten die öffentliche Plandiskussion, die Träger-/Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung.

Im Rahmen der Träger-/Behördenbeteiligung haben die Naturschutzverbände die Bebauung östlich Haferblöcken im Landschaftsschutzgebiet erneut grundsätzlich abgelehnt. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes für die Bauflächen im Plangebiet erfolgte jedoch bereits durch ein gesondertes Verfahren durch den Senat mit Verordnung vom 19.07.2016. Die Bebauung sei aus Sicht der Verbände mit nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und werde von ihnen daher abgelehnt. Die Ausgleichsflächen seien außerdem zu weit entfernt. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen; im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter jedoch ermittelt, bewertet, nach Möglichkeit gemindert und die verbleibenden Beeinträchtigungen rechtskonform ausgeglichen. Die Naturschutzverbände haben auch den Vorwurf mangelnder Untersuchungstiefe und –methodik im Rahmen der Erhebung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten inkl. artenschutzrechtlicher Bewertung erhoben. Diese Vorwürfe wurden in Abstimmung mit der für Naturschutz zuständigen Fachbehörde geprüft und für unbegründet angesehen. Dieselben Vorwürfe wurden auch bereits im Rahmen der vorlaufenden Baugenehmigungsverfahren zur Flüchtlingsunterbringung vorgetragen, jedoch gerichtlich geprüft mit dem Ergebnis, dass das artenschutzrechtliche Gutachten nicht zu beanstanden sei.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 16 überwiegend sehr umfangreiche Stellungnahmen abgegeben. Besonders häufig beschäftigten sich die Einwenderinnen und Einwender mit Verkehrsfragen, mit der vorgesehenen Parkplatzanlage, den Folgewirkungen für Flora und Fauna sowie den Themen Lärm und Licht. Im Rahmen der Auswertung der

Stellungnahmen wurden u.a. die Lärm- und Klimagutachter mit weiteren Fragestellungen befasst, z.B. zu den Auswirkungen der zwischenzeitlich eingerichteten Metrobuslinie 29 auf die Lärmsituation und jenen der zwischen der Straße Haferblöcken und der „Grünen Mitte“ errichteten Gabionenwand auf die Kaltluftströmung. Inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan-Konzept waren nicht erforderlich, jedoch wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einigen Punkten noch ergänzt, so z.B. hinsichtlich der Aspekte Lärm, Klima, Licht und Luftschadstoffe.

Darüber hinaus wurden und werden weitere Forderungen aus der Bevölkerung und Kommunalpolitik zu einer Reduzierung/Beruhigung des Verkehrs auf der Straße Haferblöcken aufgegriffen durch vielfältige Maßnahmen, die in einem Mobilitätskonzept gebündelt wurden. Diese Maßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Zug um Zug umgesetzt.

#### 4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Bereich einer im bisherigen Bebauungsplan Billstedt 90 festgesetzten öffentlichen Parkanlage. Diese war als Erweiterung des Öjendorfer Parks vorgesehen.

Aufgrund der Fluchtbewegungen 2015/16 nach Deutschland und Hamburg war auch der Bezirk Hamburg-Mitte gehalten, sehr zügig Flächen für eine über Provisorien hinaus gehende Unterbringung von Geflüchteten, d.h. auch mit der Perspektive einer langfristigen Wohnnutzung für breite Kreise der Bevölkerung, bereitzustellen. So kam auch die Fläche östlich Haferblöcken in die Diskussion. Erste Planungsalternativen wurden im Rahmen des o.g. Workshopverfahrens diskutiert und erarbeitet. Im Workshopverfahren war auch eine zweite Fläche am Haßloredder (östlich des Öjendorfer Sees) für eine bauliche Entwicklung und vorrangige Unterbringung von Geflüchteten zu bearbeiten, die sich jedoch aus verschiedenen Gründen als ungeeignet herausstellte und nicht weiterverfolgt wurde. Der Fokus für die weitere Bearbeitung wurde daher auf die Fläche östlich Haferblöcken gelegt. Die hier vom Beurteilungsgremium aus vier verschiedenen Entwürfen ausgewählte Kombination aus zwei Arbeiten setzt die landschaftsplanerischen Vorgaben, insbesondere den nahezu vollständigen Erhalt der bestehenden Knickstrukturen, konsequent um und formuliert einen städtebaulich stimmigen und landschaftsverträglichen neuen Stadtrand am Öjendorfer See. Ein erster Bauabschnitt war wegen der besonderen Eilbedürftigkeit der Flüchtlingsunterbringung bereits Ende 2016 auf der Grundlage von befristetem geltendem Bundesrecht zu genehmigen. Das städtebauliche Konzept wurde in der Folge bis Mitte 2018 ständig verfeinert, so dass es dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden konnte. Die städtebauliche Planung auf der Grundlage des Votums des Beurteilungsgremiums sieht Bauflächen für Reihen- und Duplexhäuser sowie zwei zentrale Gebäude mit gemischten Nutzungen in der Quartiersmitte vor. Durch den Erhalt der Knicks in einem Netz aus öffentlichen Grünflächen und die Schaffung der „Grüne Mitte“ des Quartiers kann dennoch rund ein Viertel der Flächen weiterhin als „Parkanlage (FHH)“ gesichert werden.

Gez. Abteilungsleiter Bebauungsplanung  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung