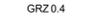
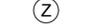
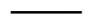
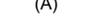
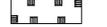


Bebauungsplan Blankenese 52 (Björnsonweg)

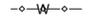
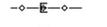
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  GRZ 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  GF 3.300 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
-  II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
-  Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
-  Z Zuordnung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Fläche für Wald
-  Mit Geh- und Fahrecht zu belastende Flächen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

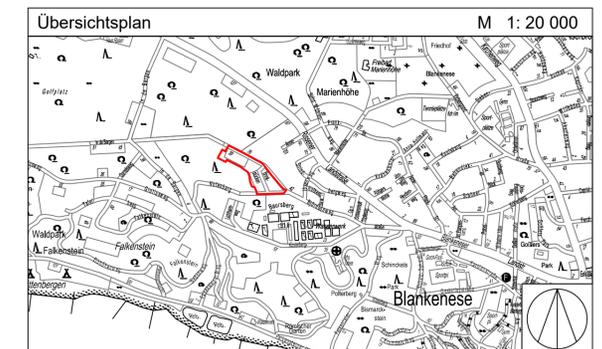
Nachrichtliche Übernahmen

-  Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

-  W Vorhandene unterirdische Leitung: Wasser
-  E Vorhandene unterirdische Leitung: Elektrizität
-  Brunnenstandort

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2022.
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

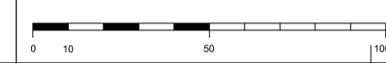


Bebauungsplan Blankenese 52

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 223



Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 52

Vom 16. März 2023

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Blankenese 52 für den Geltungsbereich westlich Björnsonweg und nördlich Notenbarg (Bezirk Altona, Ortsteil 223) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Südwestgrenze des Flurstücks 1609 – über das Flurstück 60, Björnsonweg – über das Flurstück 1287, Notenbarg – über das Flurstück 1289, Waldfläche des Waldparks Marienhöhe, der Gemarkung Blankenese.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Altona 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 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), für Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt 50 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zulässig. Diese Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die zu begrünende Fläche muss mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche betragen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30 vom Hundert der Wandflächen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m Wandlänge der zu begrünenden Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzen sind in den anstehenden Boden zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
7. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen in mindestens gleicher Höhe wie die Behälter einzufassen.
8. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind für die an den Björnsonweg und die Wege Brinkstücken und Notenbarg angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.
9. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.
10. Das auf den privaten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
11. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist je Gartenparzelle nur eine Laube in einfacher Ausführung aus Holz, ohne Heizungen oder Feuerstätten, mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz und nur eine befestigte Terrasse mit höchstens 16 m² sowie befestigte Wege nur bis zu 20 m² Grundfläche zulässig. Die Gebäudehöhe der Laube darf 3,2 m nicht überschreiten. Ein Dauerbewohnen der Laube ist unzulässig.
12. Auf der Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden einheimischen Gehölze zu erhalten und durch die Anpflanzung von Gehölzen zu ergänzen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein großkroniger Baum und je 4 m² Fläche mindestens ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
13. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
14. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss im allgemeinen Wohngebiet mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
15. Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume und Sträucher sind unzulässig.
16. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind die Leuchtmittel von Außenleuchten mit einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern und einer korrelierten Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin auszustatten. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.
17. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den Außenfassaden der Gebäude oder an den Bäumen mindestens fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, fünf Nistkästen für Höhlenbrüter und zehn Quartiere für Fledermäuse an artenschutzfachlich geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
18. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden der mit „Z 1“ bezeichneten Fläche die ebenfalls mit „Z 1“ bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3/10 der Flur 20 in der Gemarkung Wedel sowie der Flurstücke 5851 und 6288 in der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.
19. Die mit „(A)“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer Gesamtstruktur als Waldrand zu erhalten: Je 100 m² Fläche ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über den Erdboden, und je 4 m² Fläche ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Fläche ist mit einem 1,2 m hohen Stabgitterzaun zu den Gartenparzellen hin abzugrenzen.
20. Die mit „(B)“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Grünland mit einer Heckeneinfassung zum Björnsonweg und zum Notenbarg zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Grasnarbe sind unzulässig. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich zwischen August und Oktober zu mähen und das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 16. März 2023.

Das Bezirksamt Altona

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a (1) BauGB für den Bebauungsplan Blankenese 52 (Björnsonweg)

1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

2. Ziel des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Bereich um ein ehemals bewaldetes Grundstück, welches in den 1960er Jahren mit einem Studentenwohnheim bebaut, und dann später bis zum Jahr 2008 zur öffentlich rechtlichen Unterbringung für wohnraumberechtigte Personen genutzt wurde. Im Jahr 2017 wurden auf dieser Fläche neun Unterkunftsgebäude für Geflüchtete und Asylbegehrende gebaut, welche auf Grundlage der bis zum 31.12.2019 geltenden Sonderregelung des § 246 Absatz 9 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurden. Diese Baugenehmigung beinhaltet, dass ab dem 02.04.2023 sämtliche bauliche Anlagen wieder zurückzubauen sind und die Fläche anschließend aufzuforsten ist. Die Verpflichtung zur Aufforstung entfällt jedoch, wenn bis dahin anderweitige bauleitplanerische Festsetzungen getroffen werden.

Es ist Ziel des Bezirksamtes Altona und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, dass der zunehmende Abbau von Platzzahlen in öffentlich-rechtlichen Unterkünften nicht über die Verlegung in andere Unterkünfte, sondern – wo immer möglich – bei vorliegender Wohnberechtigung durch einen Umzug in geförderten Wohnraum erfolgen soll.

Um das sicherzustellen, müssen auch im Bezirk Altona Wohnungen für Menschen gebaut werden, die ihre Unterkünfte verlassen müssen. Dazu werden im nördlichen Teil des Bebauungsplans drei Gebäude für den geförderten Wohnungsbau mit einer Geschossfläche von zusammen ca. 3.240 m² für ca. 38 Wohneinheiten geplant, was flächenmäßig in etwa dem bisherigen Baubestand der Unterkunftsgebäude für Geflüchtete und Asylbegehrende entspricht.

Darüber hinaus sollen in der Mitte des Bebauungsplans eine vorhandene Waldfläche sowie im Süden eine kleingärtnerisch genutzte Fläche und eine Wiesenfläche dauerhaft planerisch gesichert werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit Umsetzung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden und Fläche** durch die Bodenversiegelung und Nutzungsintensivierung sowie auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und artenschutzrechtlicher Belange** durch die dauerhafte Bebauung von ehemals naturnahen Waldbiotopen und die damit verbundene Flora und Fauna zu erwarten.

Für die **Schutzgüter Luft, Klima und Wasser, das kulturelle Erbe und die sonstigen Sachgüter** werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verursacht. Das im Wohngebiet anfallende Regenwasser wird örtlich über die belebte Bodenzone versickert.

Boden und Fläche werden durch Versiegelung nachhaltig und erheblich verändert. Die nachteiligen Auswirkungen werden im Plangebiet jedoch so gering wie möglich gehalten. Wege werden in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Klima** können ausgeschlossen werden.

In Hinblick auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und artenschutzrechtlicher Belange** sind häufig die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von besonderer Bedeutung bei der Zulassung von Vorhaben. Hier ergeben sich jedoch bei Einhaltung der generellen artenschutzrechtlichen Vorgaben keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten, da auf den betreffenden Flächen keine artenschutzrechtlich besonders relevanten Pflanzen- und Tierarten nachgewiesen wurden. Die Anbringung von verschiedenen Vogelnistkästen und Sommerquartieren für Fledermäuse im allgemeinen Wohngebiet dient der Sicherung einer allgemeinen Artenvielfalt im Gebiet. Bei einer Wiederaufnahme der kleingärtnerischen Nutzung einiger offengelassener Parzellen auf der privaten Grünfläche „Gartenland“ müssen jedoch artenschutzrechtliche Vorgaben bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des gesetzlich streng geschützten Nachtkerzenschwärmers beachtet werden. Dort aufgewachsene Nachtkerzen und Weidenröschen dienen diesem Nachtfalter als potenzielle Nahrungspflanzen.

Durch das dauerhafte Baurecht im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich hier auch eine dauerhafte Veränderung der **Landschaft**. Dabei ist die wechselhafte Historie der Flächennutzung im nördlichen Plangeltungsbereich zu berücksichtigen. Die Fläche wurde zunächst für ein Studentenwohnheim genutzt, dann entwickelte sich nach dem Abriss des Wohnheims für ca. sechs Jahre hierauf eine waldartige Ruderalfläche bzw. Waldlichtungsfläche. 2017 wurden diese Flächen dann mit der derzeitigen Nutzung als Pavillondorf für Geflüchtete und Asylgehende überbaut.

Durch die Gestaltung der Baukörper mit einer anteiligen Dach- und Fassadenbegrünung, durch die Gestaltung der privaten Grünflächen, den dauerhaften Erhalt und einer Verstärkung eines naturnahen Gehölzstreifens zwischen dem Wohngebiet und dem Björnsonweg sowie durch weitere Maßnahmen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken einheimischer Gehölzarten werden erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie auf den Boden und die Pflanzen- und Tierwelt vermieden und anteilig auch im Plangebiet ausgeglichen.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich für die dauerhaft im Plangebiet ermöglichten Eingriffe wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem in Hamburg anzuwendenden Staatsrätemodell für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt ermittelt.

Das Gartenland im südlichen Plangebiet wird durch eine entsprechende Flächenfestsetzung dauerhaft gesichert und durch eine textliche Festsetzung in ihren baulichen Anlagen auf das für städtische Kleingartenanlagen übliche Maß begrenzt. Für die möglichen Eingriffe im Bereich des Gartenlands durch die Errichtung von neuen Lauben mit entsprechenden Nebenanlagen sowie einer Stellplatzanlage mit Servicestation wird dem Gartenland eine Ausgleichsfläche für die Waldrandentwicklung im Westen der Anlage zugeordnet.

Der nach der Bilanzierung verbleibende Ausgleichsbedarf für das Wohngebiet wird auf zwei Teilflächen außerhalb des Plangebiets kompensiert: Zum externen Ausgleich wird eine ca. 0,6 ha große Fläche in der Gemeinde Wedel aufgewaldet und als naturnaher Ersatzwald nach dem Waldgesetz entwickelt, sowie eine ca. 1 ha große artenarme Grünlandfläche im Ortsteil Rissen zu einem extensiv genutzten, artenreichen Grünland entwickelt. Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen kann ein angemessener naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz für Waldflächen geschaffen werden.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf ist nach der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung an folgenden wesentlichen Punkten geändert worden:

- Am Ende des Björnsonweges wurde eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge geplant, die in ihrer Dimensionierung auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
- Die Abgrenzung zwischen der Waldfläche und der privaten Grünfläche „Gartenland“ wurde korrigiert und um Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt.

- Die vorhandenen Leitungen von Hamburg Wasser wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wurde um die Kombinationsmöglichkeit mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ergänzt.
- Die textliche Festsetzung zur Fassadengestaltung im allgemeinen Wohngebiet wurden aus der Verordnung herausgenommen, weil die Gestaltung der Gebäude insgesamt im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt wird.

Darüber hinaus wurden in der Begründung die Ausführungen zur Oberflächenentwässerung und zu Starkregenereignissen ergänzt und im Umweltbericht wurden beim Schutzgut Klima die Belange des Klimaschutzes ergänzt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen insbesondere zu den Schutzgütern Mensch, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter abgegeben. Zusammenfassend wurden dabei folgende umweltbezogene Aspekte thematisiert, die im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren beachtet und ggf. eingearbeitet worden sind:

Abriss der vorhandenen Gebäude, Auslegung des gerichtlichen Vergleichs, externe Renaturierung, Wiederaufforstung, orts- und funktionsnaher Ausgleich, Eingriff-/ Ausgleichsregelung, Landschaftsschutzgebiet, Erhalt von Grünflächen, Baumschutz, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Rechtskonformität der Bauleitplanung mit übergeordneten Umweltschutzgesetzen, -richtlinien, -verordnungen (inkl. EU), Klimawandel, Arten- und Biotopschutz, Waldflächen, Gartenlandfläche, Wasserschutzgebiet „Boursberg“, Trinkwasserbrunnen, Flächenversiegelung, Rettungs- und Fluchtwege, Maßnahmen zum Schutz während der Bauphase (Schulwegsicherung), Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, baulicher Zustand des Björnsonweg, notwendige infrastrukturelle Maßnahmen (Versorgungsleitungen, Straßenausbau), vorhandenen Netzstation, Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Alternativstandorte, Bürgerbeteiligung.

In der öffentlichen Auslegung gingen keinen Stellungnahmen ein.

5. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Als **Alternativstandort** zum „Björnsonweg“ wurde eine Fläche im Bereich der Straße „In de Barga“ untersucht. Diese Fläche wurde bereits im Rahmen der Standortsuche für Unterkünfte für Geflüchtete und Asylbegehrende im Jahr 2015 betrachtet. Das Bezirksamt Altona hat die beiden möglichen Standorte bewertet und sich dazu entschieden die Planung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau am Standort Björnsonweg zu betreiben. Die entscheidenden Kriterien waren dabei insbesondere ein nachhaltiger sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit. Die Fläche am Björnsonweg ist bereits verkehrlich angeschlossen und bietet über die auf der Rissener Landstraße bzw. Kösterbergstraße verkehrenden Buslinien eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Björnsonweg wird zudem im Rahmen der endgültig erstmaligen Herstellung in einer ausreichenden Breite als Tempo-30-Zone ausgebaut.

Eine **Planungsalternative** innerhalb des Plangebiets ist nicht gegeben, da zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft nur die bereits durch das Pavillondorf bebauten Flächen wieder genutzt werden sollen.

Bei einer **Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)** wäre das Pavillondorf ab dem 02.04.2023 zurückzubauen und die Fläche wieder als Wald zu entwickeln. Die private Grünfläche „Gartenland“ wäre planungsrechtlich nicht dauerhaft abgesichert und im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB auch nicht privilegiert.