

Begründung zum Bebauungsplan Bramfeld 64

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Denkmalschutz	4
3.2.3	Bauschutzbereich	5
3.2.4	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.5	Kampfmittelverdacht	5
3.2.6	Baumschutz	5
3.2.7	Gesetzlich geschützte Biotope	5
3.2.8	Artenschutz	6
3.2.9	Wasserrecht, Bramfelder Dorfgraben	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Trassenkorridor Stadtbahn	6
3.3.2	Funktionsplan Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben	7
3.3.3	Überarbeitung Rahmenplan Ortskern Bramfeld	7
3.3.4	Planungen zur Kulturinsel Bramfeld	7
3.3.5	Fachtechnische Untersuchungen und weitere Gutachten	7
3.4	Angaben zum Bestand	8
4	Umweltbericht	9
4.1	Vorbemerkungen	9
4.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	9
4.1.2	Andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)	9
4.1.3	Standort und Untersuchungsraum	10
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander ...	10
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
4.2.2	Schutzgut Klima	12
4.2.3	Schutzgut Wasser	12
4.2.4	Schutzgut Boden	14
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	14
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	15
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
4.3	Überwachung (Monitoring)	18
4.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	19
4.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	19

5	Planinhalt und Abwägung.....	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete	21
5.1.2	Mischgebiete	21
5.1.3	Flächen für den Gemeinbedarf	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.2.1	Grundflächenzahl, maximale Grundfläche	23
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	24
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	26
5.3.1	Bauweise	26
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	27
5.4	Straßenverkehrsflächen, Regelungen zum ruhenden Verkehr.....	29
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	29
5.4.2	Regelungen zum Ruhenden Verkehr.....	31
5.5	Fläche für die Abwasserbeseitigung	31
5.6	Immissionsschutz	32
5.7	Fläche für die Wasserwirtschaft.....	35
5.8	Oberflächenentwässerung.....	35
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	36
5.9.1	Baumschutz.....	36
5.9.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	37
5.10	Maßnahmen zum Grundwasser-, Gewässer- und Bodenschutz	38
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes.....	39
5.12	Nachrichtliche Übernahmen	40
5.13	Kennzeichnungen.....	41
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	41
7	Aufhebung bestehender Pläne	41
8	Flächen- und Kostenangaben.....	41
8.1	Flächenangaben.....	41
8.2	Kostenangaben	41

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 22. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/14 vom 12.02.2014 (Amtl. Anz. Nr. 15, S. 332) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 03.04.2012 (Amtl. Anz. Nr. 27, S. 618) und vom 21.02.2014 (Amtl. Anz. Nr. 15, S. 333) am 23.04.2012 und vom 03.03.2014 bis 04.04.2014 stattgefunden.

2 Anlass und Ziel der Planung

Das ca. 6,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Bramfeld, nordwestlich des Stadtteilzentrums Bramfeld. Es wird im Osten von der Bramfelder Chaussee, im Westen von der Fabriciusstraße und im Norden von der Straße Seekamp begrenzt. Das Plangebiet umfasst die entlang dieser Straßen bestehenden Baugebiete sowie eine im städtischen Eigentum befindliche und als Grünraum extensiv genutzte Fläche, welche sich vom Blockinnenbereich bis zur Fabriciusstraße erstreckt. Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage bietet diese Fläche die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnungsbau.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 100 Wohnungen im Geschosswohnungsbau geschaffen. Dafür ist eine öffentliche Erschließung herzustellen und ist der das Plangebiet in Ost-West-Richtung querende Bramfelder Dorfgraben zu verlegen. Durch den Ausbau neuer Fuß- und Radwege zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee soll im Plangebiet eine neue attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer entstehen, die zu einer verbesserten Anbindung Steilshoops an das Stadtteilzentrum Bramfeld beiträgt. Über die Erschließung des Wohnungsbaus hinaus besteht die Möglichkeit durch eine Trasse zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee auch die Anbindung von Bramfeld an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu verbessern.

Die Bestandsgebiete entlang des Seekamps, der Fabriciusstraße und der Bramfelder Chaussee werden in das Plangebiet mit einbezogen, um die Festsetzungen des geltenden Baustufenplans unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und aktueller Regelungsbedarfe fortzuschreiben und qualifiziertes Planrecht zu schaffen. Für den Bereich des Kulturzentrums Brakula sind die im Zusammenhang mit dem Ausbau zur „Kulturinsel“ geplanten baulichen und funktionalen Erweiterungen Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) differenziert zwischen den Milieus "Gartenbezogenes Wohnen" im Norden, daran nach Süden anschließend "Etagenwohnen mit Grünqualität sichern, parkartig". Entlang der Bramfelder Chaussee ist "Verdichteter Stadtraum" dargestellt. Die Bramfelder Chaussee selbst ist als "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Als Milieuübergreifende Funktion wird im östlichen Teil "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dargestellt.

In der Karte Arten und Biotopschutz sind von Norden nach Süden die Biotopentwicklungsräume 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpel, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil der Grünflächen" und 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit parkartigen Strukturen" dargestellt. Im Osten an der Bramfelder Chaussee ist der Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" und die Bramfelder Chaussee selbst als Biotopentwicklungsräume 14e „Hauptverkehrsstraßen" dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Mit Ausnahme von Teilflächen entlang der Bramfelder Chaussee gilt für das Plangebiet der Baustufenplan Bramfeld, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Er setzt südlich des Seekamps und entlang des nördlichen Abschnittes der Bramfelder Chaussee Wohngebiet, zweigeschossig, mit offener Bauweise und daran nach Süden anschließend zunächst eine für besondere Zwecke vorbehaltene Fläche und dann eine Grünfläche (Außengebiet) fest. Im Bereich der Grundstücke Bramfelder Chaussee 259 und 259 a führt die Grünfläche bis unmittelbar an die Bramfelder Chaussee. Für den an die Grünfläche anschließenden südlichen Abschnitt der Bramfelder Chaussee ist Wohngebiet, dreigeschossig, mit geschlossener Bauweise (Gruppenhäuser zugelassen) festgesetzt. In dem nach Westen daran anschließenden südlichen Abschnitt des Plangebietes erfolgt bis zur Fabriciusstraße die Festsetzung als Wohngebiet, zweigeschossig, mit offener Bauweise (Gruppenhäuser zugelassen). Entlang der Bramfelder Chaussee und im südlichen Abschnitt der Fabriciusstraße setzt der Baustufenplan weiterhin Straßenabschnitte im Wohngebiet, an denen Läden zugelassen werden sollen fest.

Der für den östlichen Teil des Plangebietes geltende Teilbebauungsplan TB 392 vom 26. März 1957 (HmbGVBl. S. 216) setzt entlang der Bramfelder Chaussee neue Straßenflächen und von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen fest. Die planungsrechtlich vorbereitete Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wurde, bis auf eine kleine, überbaute Teilfläche im Einmündungsbereich des Seekamps in die Bramfelder Chaussee nach Grundstückserwerb bereits umgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende unter Denkmalschutz stehende Anlagen:

- Wohnhaus Bramfelder Chaussee 259 (Einzelobjekt), 1894 erbauter eingeschossiger Putzbau mit neorenaissancistischem Fassadendekor
- ehemaliges Bauernhaus Bramfelder Chaussee 265 mit ehemaligem Altenteilerhaus Bramfelder Chaussee 261/263 samt den gebliebenen Kopflinden, dem verbliebenen Einfahrtstor und dem Rest der Hopfpflasterung (Ensemble)

3.2.3 Bauschutzbereich

Für das Plangebiet besteht eine Bauhöhenbegrenzung von 56,0 m über NN gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S 698), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198).

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

In dem Fachinformationssystem (FIS) Altlasten ist für das Gebäude Bramfelder Chaussee 265 eine Fläche mit der Nummer 7042-110/00 vermerkt. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung. Die historische Recherche ergab keine altlastenrelevante Nutzung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261), der Verdacht konnte ausgeräumt werden.

In dem Gutachten „B-Plan Bramfeld 67, Ergänzende historische Recherche zur Düngung landwirtschaftlicher Flächen mit Siedlungsabfällen“ (11. Januar 2011) wurden bei der Auswertung von Luftbildern auch im Plangebiet Auffälligkeiten festgestellt. Eine Prüfung ergab, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Für die Flurstücke 3117, 3118, 3128 und 7321 der Gemarkung Bramfeld hat die Luftbilddauswertung ergeben, dass auf diesen Flächen kein Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabener Munition, Kampfstoffe oder Waffen etc. vorhanden ist und die Fläche nicht nach § 1 Absatz 4 Kampfmittelverordnung (Kampfmittel-VO, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 45 vom 30. Dezember 2005) als Verdachtsfläche eingestuft wird.

Für die anderen Flächen im Plangebiet kann nach heutigem Kenntnisstand das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund/ Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume 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).

Zur Umsetzung der Planung werden eine Vielzahl von Bäumen zu fällen sein. Der Ersatz der zu fällenden Bäume wurde im Rahmen der Eingriffsregelung im Bebauungsverfahren unter Anwendung des sogenannten Staatsrätemodells abgearbeitet. Für die zu fällenden fünf herausragenden Bäume, die bei der Eingriffsregelung nicht erfasst werden, wird der notwendige Ersatz von 50 Bäumen jeweils zur Hälfte innerhalb der öffentlichen Flächen und durch die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken realisiert. Sind durch Befreiungen weitere Baumfällungen erforderlich ist hierfür ein Ersatz gesondert festzusetzen.

3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet liegen keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) und nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) besonders geschützten Biotope.

3.2.8 Artenschutz

Von März bis September 2012 wurde für das Vorhaben eine faunistische Bestandserfassung, Ortsbegehungen und artenschutzfachliche Betrachtungen (Fledermäuse, Vögel) sowie eine Potentialanalyse zu Amphibien, Libellen, Tag- und Nachtfaltern sowie weiteren Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie durchgeführt. Seitens des Artenschutzes stehen demnach der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG entgegen, wenn die gesetzlichen Schutzfristen für Fäll- und Schnittmaßnahmen (1. März bis 30. September) an Bäumen und Gehölze eingehalten (§ 39 Absatz 5 BNatSchG) und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden (vgl. Ziffer 4.2.6 des Umweltberichtes).

3.2.9 Wasserrecht, Bramfelder Dorfgraben

Der Bramfelder Dorfgraben leitet als Gewässer 2. Ordnung das im Zentrum Bramfelds auf einer Fläche von rd. 26 ha anfallende Oberflächenwasser von Osten nach Westen offen durch das Plangebiet. Er wird als erheblich veränderter Wasserkörper eingestuft. Die im Rahmen der Erschließung der neuen Bau- und Verkehrsflächen erforderliche Verlegung des Grabens stellt einen Gewässerausbau nach § 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180) dar. Eine im Januar 2013 durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Verlagerung des Bramfelder Dorfgrabens für die zu untersuchenden Schutzgüter erkennen lassen. Für die Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens besteht daher keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit nach § 3c Satz 1 und 2 UVPG und ist keine Planfeststellung nach § 68 Absatz 1 WHG erforderlich. Die Genehmigung zum Gewässerausbau kann durch eine Plangenehmigung erfolgen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Trassenkorridor Stadtbahn

Mit der Bürgerschaftsdrucksache 19/4330 „Einführung einer Niederflurstadtbahn – Festlegung des Zielnetzes und eines ersten Bauabschnittes“ wurden Trassenkorridore für das Zielnetz Stadtbahn ausgewiesen. Einer dieser Trassenkorridore führt zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee durch das Plangebiet. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Trasse wurde das evozierte Bebauungsplanverfahren Bramfeld 68 begonnen. Im Juni 2011 wurden die Planungen zur Stadtbahn und die evozierten Bebauungsplanverfahren Steilshoop 9 und Bramfeld 68 eingestellt. Gleichzeitig wurden Fachbehörden und Bezirksamter verpflichtet, die in der Anlage 1 zur Bürgerschaftsdrucksache 19/4330 ausgewiesenen Trassenkorridore in Hinblick auf zukünftige Verbesserungen der ÖPNV-Infrastruktur bei ihren städtebaulichen Planungen und bei sämtlichen Vorhaben zu beachten. In der Drucksache 20/2508 wird unter dem Punkt Busbeschleunigung zur Verbesserung der Verkehrsanbindung der Großwohnsiedlungen Steilshoop und Osdorfer Born dazu ausgeführt: Neben den infrastrukturellen Anpassungen an Lichtsignalanlagen mit deren Programmen zur Busbeschleunigung, Fahrbahnen und Haltestellen ist auch die Angebotsplanung ein Bestandteil des Busbeschleunigungsprogramms. Hierzu gehören insbesondere Untersuchungen zu möglichen Angebotsausweitungen und Änderungen im Liniennetz, wie z.B. auch die Verlängerung der Metrobus-Linie 7 im Bereich des Bramfelder Dorfgrabens bis zum Bramfelder Dorfplatz.

3.3.2 Funktionsplan Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben

In der städtebaulichen Untersuchung „Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben“ (LRW Architekten und Stadtplaner mit ARGUS Stadt- und Verkehrsplaner, Juni 2011) wurden die Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau nördlich und südlich der bis dahin noch auf einer separaten Gleisanlage vorgesehenen Stadtbahn zwischen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße untersucht. Der im Rahmen der Untersuchung aufgestellte Funktionsplan zeigt ein Potenzial von ca. 100 Wohneinheiten auf. Nach dem Beschluss des Senates zur Nicht-Einführung einer Niederflurbahn wurde der Funktionsplan unter der Maßgabe weiterentwickelt, die Möglichkeit einer zukünftigen Realisierung der Stadtbahn auf einer gemeinsamen Trasse mit dem übrigen Verkehr offen zu halten und andererseits durch den Verzicht auf die Berücksichtigung einer separaten Gleisführung die notwendigen Flächen für die im Plangebiet erforderliche Wasserrückhaltung und einen naturnahen Ausbau des Bramfelder Dorfgrabens zu gewinnen. Das in dem überarbeiteten Funktionsplan entwickelte städtebauliche Konzept ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

3.3.3 Überarbeitung Rahmenplan Ortskern Bramfeld

Das Plangebiet liegt in dem Untersuchungsgebiet der Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans „Ortskern Bramfeld“ (PPL Architektur und Stadtplanung mit Kontor Freiraumplanung, 2011/2012). Das Strukturkonzept des Rahmenplans übernimmt für das Plangebiet die Aussagen des Funktionsplans „Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben“.

3.3.4 Planungen zur Kulturinsel Bramfeld

Für den Bereich des vorhandenen Bramfelder Kulturladens „Brakula“ (Bramfelder Chaussee 265) und das benachbarte sogenannte Försterhaus (Bramfelder Chaussee 261/263) werden im Bebauungsplan die im Zusammenhang mit dem Ausbau des Stadtteilkulturzentrums „Kulturinsel Bramfeld“ zu erwartenden baulichen und funktionalen Erweiterungen unter Abwägung denkmalpflegerischer Belange berücksichtigt.

3.3.5 Fachtechnische Untersuchungen und weitere Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- Vorplanung Gewässerausbau Bramfelder Dorfgraben und Gebietsentwässerung Bramfeld 64 (September 2013)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Bramfeld 64 (September 2013)
- Landschaftsplanerisches Gutachten (April 2013)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach HmbUVPG, Verlegung und Ausbau des Bramfelder Dorfgrabens im Rahmen des Bebauungsplans Bramfeld 64 (Januar 2013)
- Bestandserfassung von Vogel- und Fledermausarten sowie weiteren Artengruppen in Hamburg, B-Plan Bramfeld 64, Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Oktober 2012)
- Bestandsaufnahme und hydraulische Untersuchung des Bramfelder Dorfgrabens zwischen der Bramfelder Chaussee und der Seebek (August 2003)
- Voruntersuchungen zu einem städtebaulichen Entwurf der Freien und Hansestadt Hamburg, Erschließung der Freiflächen östlich der Fabriciusstraße 256-270 in 22177 Hamburg, Baugrundbeurteilung (November 2007)
- Prognose von Verkehrs- und Geruchsimmissionen 2015 bei Umsetzung des Bebauungsplans „Bramfeld 69“ (September 2012)

3.4 Angaben zum Bestand

Umgebung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bramfeld zwischen dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum im System der zentralen Standorte) und dem 2. Grünen Ring, der vom Friedhof Ohlsdorf kommend entlang der Seebek nach Süden führt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die gemischten Nutzungen entlang der Bramfelder Chaussee, den drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau im Süden und die Einfamilienhausgebiete und Kleingartenflächen nach Westen in Richtung der Seebek geprägt. Weiter Richtung Westen folgt auf den Grünzug entlang der Seebek die Großsiedlung Steilshoop. Nach Norden setzt sich zunächst die Einfamilienhausbebauung fort und mischt sich dann mit kleinmaßstäblichem Geschosswohnungsbau.

Der Stadtteilpark am Bramfelder See (ca. 100 m entfernt) und der Friedhof Ohlsdorf als Grünfläche mit Erholungsfunktion (ca. 500 m entfernt) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bramfelder Dorfplatz markiert den ehemaligen Mittelpunkt des dörflichen Bramfeld. Auf der östlichen Seite der Bramfelder Chaussee liegt die Grund- und Stadtteilschule Bramfelder Dorfplatz / Hegholt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In der weiteren Umgebung befinden sich weitere Schulstandorte.

Übergeordnetes Straßennetz

Die Bramfelder Chaussee ist Abschnitt einer in Nord-Ost-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachse, die die Hamburger Innenstadt mit den nordöstlich gelegenen Stadtteilen verbindet. Ca. 700 m südlich des Plangebietes verläuft als wichtige Ost-West-Verbindung die Steilshooper Allee.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet verfügt in Form zahlreicher Buslinien sowohl auf der Bramfelder Chaussee, als auch auf der Fabriciusstraße über einen guten Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr.

Plangebiet

Einen Großteil des Plangebiets nimmt die ehemals landwirtschaftlich und heute extensiv als Grünfläche genutzte Fläche beidseits des Bramfelder Dorfgrabens ein. Der Bereich weist einen wertvollen Gehölzbestand und einen hohen Anteil naturnaher Biotoptypen auf. Die detaillierte Darstellung einzelner Lebensräume erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht. Ein in der Grünfläche liegendes ehemaliges Bauernhaus wird durch einen privaten Kindergarten genutzt. Der Bramfelder Dorfgraben leitet Oberflächenwasser aus dem Bramfelder Zentrum offen durch die Grünfläche bis kurz vor die Fabriciusstraße, von wo aus es unterirdisch zur Seebek geleitet wird. Der Graben hat keinen natürlichen Zufluss, ist oft trockenfallend, bei stärkeren Regenfällen kommt es zu einer starken Vernässung der an den Graben angrenzenden Bereiche.

Der Bereich entlang der Bramfelder Chaussee ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt, Zusätzlich befinden sich dort der Stadtteilkulturen „Brakula“, ein Kfz-Handel mit umfangreichen Freilagerflächen sowie zwei 2007 in Vorbereitung auf eine Bustrasse von der Stadt erworbene und freigemachte Grundstücke. Die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude entlang der Bramfelder Chaussee ist sehr heterogen und reicht von ein bis vier Vollgeschossen. Die Blutbuche vor dem Grundstück Bramfelder Chaussee 253 ist prägend für den Straßenraum der Bramfelder Chaussee.

Die Bebauung am Seekamp ist durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und großen rückwärtigen Gartenbereichen gekennzeichnet. An den Enden zur Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße findet sich zweigeschossiger Geschosswohnungsbau.

Entlang der Fabriciusstraße wird die straßenbegleitende Bebauung durch die vorhandene Grünfläche deutlich unterbrochen. Die Bebauung besteht aus den zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten im Norden und Süden, sowie einer eingeschossigen Kindertagesstätte der Vereinigung Hamburger Kitas „Elbkinder“ im mittleren Abschnitt der Fabriciusstraße. Die rückwärtigen Freibereiche des Kindergartens weisen einen wertvollen Baumbestand auf.

Die Topografie im Plangebiet ist wenig ausgeprägt. Das Gelände liegt auf ca. + 20,00 m über Normalnull (NN) im Bereich der Bramfelder Chaussee und fällt nach Westen auf ca. 17,50 m NN im Bereich Fabriciusstraße ab.

Auf der heute weitgehend unbebauten Fläche beidseits des Bramfelder Dorfgrabens durchgeführte Probebohrungen zeigten unter der humosen Geländedeckschicht inhomogene Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit, die von gewachsenen Sanden oder bindigen Böden (Geschiebelehm) unterlagert wurden. Darunter folgten wasserführende Sande und in Teilbereichen Geschiebemergel. Flächendeckende Erkenntnisse zu den Bodenschichtungen liegen nicht vor. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind grundsätzlich individuelle Prüfungen der konkreten Bodenverhältnisse erforderlich.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 100 Geschosswohnungen geschaffen. Hierfür muss der Bramfelder Dorfgraben verlegt werden und eine öffentliche Erschließung erfolgen. Die zentrale Erschließung soll auch für den öffentlichen Nahverkehr genutzt werden können. Zur Sicherung einer hochwertigen grünen Wegeverbindung zwischen dem Kern von Bramfeld und dem von Steilshoop wird in der ost-west ausgerichteten Erschließungsachse ein großzügiger Fuß- und Radweg angelegt.

Für den Bereich des Kulturladens „Brakula“ und des benachbarten, sogenannten Försterhauses werden die im Zusammenhang mit dem Ausbau zur „Kulturinsel“ geplanten baulichen und funktionalen Erweiterungen berücksichtigt.

4.1.2 Andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Angesichts des hamburgweit benötigten Wohnungsbaus ergibt sich ein entsprechend großer Flächenbedarf für neue Wohngebiete. Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Bramfeld mit seinem vielfältigen Infrastrukturangebo-

ten ist die Fläche für Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern besonders geeignete. Die Inanspruchnahme von Flächen zum Teil im bisherigen Außenbereich im Innenbereich ist aufgrund der guten Erschließungsmöglichkeiten eine Entwicklung von Bauflächen am Stadtrand vorzuziehen.

In Vorbereitung auf das Bebauungsplanverfahren wurden bei der Erarbeitung des Funktionsplans „Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben“ mehrere alternative Entwürfe untersucht. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf wurde durch die bezirklichen Gremien ausgewählt. Würde keine neue Planung aufgestellt, könnte dringend benötigter Wohnungsbau und die Sicherung einer Trasse für eine verbesserte ÖPNV-, sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindung über das Areal nicht erfolgen.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist durch das Plangebiet abgegrenzt. Wenn die Notwendigkeit besteht, wird schutzgutbezogen der Untersuchungsraum entsprechend erweitert.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

Für die gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter-Katalog) erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands.

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Lärm

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auf das Plangebiet wirken folgende Lärmquellen ein:

Der Verkehrslärm der umliegenden bestehenden Straßen und als neu hinzutretende Quellen die Geräusche der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten ÖPNV-Trasse und der Freizeitlärm des geplanten Stadtteilkulturzentrums (Parkplatz und Außengastronomie).

Zur Beurteilung der Belastungssituation wurde eine schalltechnische Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen erstellt.

Die Baugebiete entlang der Bramfelder Chaussee sind bereits im Bestand durch Lärmemissionen im Bereich der Gesundheitsgefährdung belastet. Die südlich der Einmündung des Leeschenblicks an der Fabriciusstraße liegenden Bauflächen weisen ebenfalls erhöhte Lärmimmissionen auf.

Für die Umweltauswirkungen der Planung sind die durch einen Ausbau der ÖPNV-Trasse (Verkehrslärm) und den Ausbau des Stadtteilkulturzentrums (Freizeitlärm) zu erwartenden Lärmemissionen relevant. Durch die Schaffung einer ÖPNV Trasse werden bisher ruhige Gebiete stärkeren Lärmimmissionen ausgesetzt. Dieses betrifft vor allem die neuen Baugebiete und den öffentlichen Raum des verlegten Bramfelder Dorfgrabens mit den angrenzenden Aufenthaltsbereichen. Die Geräusche des neuen Stadtteilkulturzentrums führen insbesondere auf den westlich angrenzenden neuen Baugebieten zu einer erhöhten Lärmbelastung

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

In Bezug auf die durch die ÖPNV-Trasse verursachten Lärmemissionen wurden zum Schutz der Menschen Festsetzungen entwickelt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (vgl. Ziffer 5.5 Immissionsschutz).

Bezogen auf den Freizeitlärm des geplanten Stadtteilkulturzentrums bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, da im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis erforderlich wird, der die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachweist.

Von der Errichtung aktiver Schallschutzanlagen (Wände, Wälle) zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung wird abgesehen, da diese mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept einer aufgelockerten, durch großzügige und auf den Bramfelder Dorfgraben ausgerichtete Freiräume geprägten Baustruktur nicht vereinbar wären.

Luft

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Da keine emittierenden Industrie- und Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung vorhanden sind, wird die vorhandene, im überwiegenden Teil des Plangebietes relativ geringe Luftbelastung in erster Linie durch großräumig wirksame Belastungsfaktoren und von den Straßenverkehrsemissionen, insbesondere der Bramfelder Chaussee bestimmt.

In dem Gutachten „Prognose von Verkehrs- und Geruchsimmissionen 2015 bei der Umsetzung des Bebauungsplans Bramfeld 69“ wurden die Verkehrsemissionen entlang der Bramfelder Chaussee untersucht. Das Plangebiet des Bebauungsplans Bramfeld 64 wurde dabei bis auf Höhe des Grundstücks Bramfelder Chaussee 265 mitbetrachtet. Die Untersuchung zeigt für Stickstoffdioxid eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nach der 39. BImSchV ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel) im Fahrbahnbereich der Bramfelder Chaussee. Vor den Fassaden und in der Tiefe der Grundstücke werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Für die Untersuchungsparameter PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ (Feinstaub) werden die Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel) weder im Bereich der Fahrbahn noch auf den angrenzenden Bauflächen überschritten. Aufgrund der aus diesem Gutachten vorliegenden Erkenntnisse wurde auf eine gesonderte Untersuchung der Luftschadstoffe im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplans keine aktiven oder passiven städtebaulichen Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffen zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der Planung würden bei einer Nutzung der ÖPNV-Trasse durch Busse zusätzliche Emissionen entstehen. Weitere zusätzliche Emissionen entstehen durch Fahrten von und zu den neu geplanten Wohngebäuden. Eine erhebliche Auswirkung auf das Stadtklima und die Luftqualität ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Die Geschwindigkeit der das Plangebiet querenden Busse wird mit 30km/h angenommen. Die HHA plant eine zunehmende Nutzung von Bussen mit Alternativantrieben, die wie die Stadtbahn zu keinen oder nur verringerten Emissionen führen.

Erholung und Freizeit

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der im Plangebiet vorhandene Grünraum hat derzeit eine Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer sowie eine gewisse Erholungs- und Spielraumfunktion.

Die Erholungs- und Spielfunktion wird durch die Bebauung und Verringerung der von der Allgemeinheit nutzbaren Freiräume beeinträchtigt.

Nach der Freiraumbedarfsanalyse 2012 liegt der Freiraumversorgungsgrad nördlich der Steilshooper Allee und westlich der Bramfelder Chaussee bei $\geq 6 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$. Entsprechend dem durch das Landschaftsprogramm für die wohnungsnahe Freiraum-

versorgung formulierten Richtwert bleibt auch nach einer Erschließung und Bebauung der Fläche durch die im Umfeld vorhandenen öffentlichen Freiflächen eine ausreichende und im gesamtstädtischen Vergleich gute Freiraumversorgung erhalten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Erhalt von Teilen der Gehölzstrukturen und der Festsetzung einer Mindestdurchgrünung wird ein durchgrüntes Wohngebiet geschaffen. Durch die vorgesehene naturnahe Gestaltung des neuen Bramfelder Dorfgrabens mit Aufenthaltsbereichen sowie die Herstellung einer separaten Radfahr- und Fußwegeverbindung wird die Erholungsfunktion und die Funktion im Freiraumverbund gesichert.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei der Grünfläche im Zentrum des Planungsraumes handelt es sich gemäß der Stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm um einen Ausgleichsraum, der in der Nachbarschaft zu dem relativ verdichteten Ortskern von Bramfeld z.B. durch Kaltluftentstehung positive Wirkungen auf den Klimahaushalt entfaltet und deshalb hohe klimaökologische Bedeutung besitzt. Bramfeld gehört jedoch insgesamt zu den weniger belasteten Stadtteilen. Örtlich wirksam ist der Belastungsfaktor der Bramfelder Chaussee.

Durch die geplante Bebauung und Teilversiegelung der Grünfläche wird die klimaökologische Ausgleichsfunktion reduziert. Da Bramfeld jedoch zu den weniger belasteten Stadtteilen gehört, ist die Auswirkung als gering einzustufen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Die Versiegelung wurde durch die Zusammenlegung der Trassen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den ÖPNV reduziert. Eine Begrünung der Dächer der Wohnbebauung ist festgesetzt. In der Hauptwindrichtung Ost-West sieht der Bebauungsplan eine durchgehende, unbebaute Achse vor. Damit bleibt eine klimaausgleichende Wirkung soweit möglich erhalten.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich hoher Grundwasserstände. Im Osten liegt der Grundwasserstand selbst in Trockenwetterzeiten bei ca. 2 m unter Gelände, im Westen bei nur 1,30 m. In den Niederungen des Dorfgrabens steht das Grundwasser bis 0,4 m unter der Geländeoberfläche an. Durch die Randlage zur Seebekniederung und in Abhängigkeit vom Niederschlagsaufkommen können zeitweise höhere Grundwasserstände mit einer Schwankungsbreite von mehreren Dezimetern auftreten, die zeitweilig bis zur Geländeoberfläche ansteigen. Wasser wird in etwa in der Tiefe des ursprünglichen Geländeniveaus unterhalb der Auffüllung angetroffen. Außerdem muss in den oberen, aufgefüllten Schichten mit Stauwasserhorizonten gerechnet werden.

Während der Bauarbeiten werden in größerem Umfang Wasserhaltungen erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird sich der Grundwasserhaushalt voraussichtlich wieder in den Ursprungszustand einstellen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Aus den insgesamt geringen Flurabständen ergibt sich, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Geländehöhen Wasserhaltungsmaßnahmen während der Erschließung sowie für alle unterkellerten Gebäude Durchfeuchtungssicherungen erforderlich werden können.

nen. Hierzu wird für den Bau der Keller und Tiefgaragen die Errichtung mit Weißer Wanne ggf. erforderlich.

Durch textliche Festsetzung werden bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, wie z.B. Gebäudedrainagen, ausgeschlossen.

Oberflächenwasser

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Seebek. Einziges Oberflächengewässer im Plangebiet ist der Bramfelder Dorfgraben. Er entspringt einem Sielrohr hinter dem Grundstück Bramfelder Chaussee 253, wird überwiegend von ablaufenden Straßen- und sonstigem Oberflächenwasser aus dem Kernbereich von Bramfeld gespeist und ist nur zeitweise Wasser führend. Das Gewässerbett ist deutlich von hydraulischem Stress, also einem Wechsel von Hochwasser und Trockenfallen geprägt, eine klassische Gewässerausprägung ist nicht vorhanden. Der Bramfelder Dorfgraben mündet auf Höhe der Fabriciusstraße in ein Einlaufbauwerk und das Wasser wird über ein Siel weiter in die Seebek geleitet. Über die Gewässergüte liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Verunreinigungen am Einlaufbauwerk weisen auf hygienische Belastungen des Gewässers hin. Aufgrund der Verrohrung des Zu- und Ablaufes wird dem Bramfelder Dorfgraben nur eine untergeordnete gewässerökologische Funktion zugewiesen. Der Wasserkörper ist daher gemäß § 28 WHG als „erheblich verändert“ einzustufen.

Im Rahmen der Bebauung soll der Bramfelder Dorfgraben verlegt werden. Das vorhandene Gewässer wird zugeschüttet und überbaut. Es wird ein neuer Graben angelegt, der so gestaltet wird, dass die ökologischen Werte des alten Gewässers wiederhergestellt und seine Eignung für die wohnungsnahe Erholung gesteigert werden. Damit kann der Bereich weiterhin eine Funktion im Biotop- und Freiraumverbund erfüllen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Das belastete Oberflächenwasser aus dem Einzugsbereich östlich der Bramfelder Chaussee wird zunächst in einem naturnah angelegten Absetz- und Vorklärbecken gereinigt, ehe es in den neuen Bramfelder Dorfgraben eingeleitet wird. Für die neue Gewässerparzelle ist eine leicht schwingende Grabenausbildung mit differenzierten Neigungen der Uferböschungen, Bereichen mit Dauerwasserstand und Röhricht und nach ökologischen und gestalterischen Aspekten angelegten einzelnen Gehölz- und Gebüschpflanzungen vorgesehen. Findlinge im Grabenbett sollen zusätzliche Strukturen schaffen. Aufenthaltsbereiche am Gewässer sollen der Erholung dienen. Südlich des Grabens entlasten Rückhaltemulden zwischen den Wohngebäuden den Graben bei seltenen Starkregenereignissen. Die vorgesehene Dachbegrünung führt zu einer zusätzlichen Retention im Baugebiet.

Mit Hilfe des neu gestalteten Grabens kann das belastete Wasser aus dem Einzugsgebiet östlich der Bramfelder Chaussee und aus dem Plangebiet durch Vorreinigung, Rückhaltung sowie teilweiser Belebung in der bewachsenen Bodenzone in einem ökologisch verbessertem Zustand gedrosselt über ein Rohr nach Westen der Seebek zugeführt werden. Damit vermindert sich auch die hydraulische und qualitative Belastung der Seebek. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Hamburger UVPG zur Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen, umweltprüfungsrelevanten Auswirkungen für die zu untersuchenden Schutzgüter zu erkennen sind. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die Festsetzung einer offenen Oberflächenentwässerung trägt zu einem ausgeglichenen Oberflächenwasserhaushalt bei. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

4.2.4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bestandsbeschreibung: siehe Ziffer 3.4, letzter Absatz. Durch die geplanten Baumaßnahmen für Wohnungsbau mit Tiefgaragen, der Erschließung und der Verlegung des Dorfgrabens wird der Boden großflächig verändert werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die nicht versiegelten Flächen mit Oberboden gärtnerisch wieder hergestellt und bepflanzt. Durch die teilweise Versiegelung kommt es zu einem nachhaltigen, erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt, der ausgeglichen werden muss.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Durch eine teilweise Zusammenlegung der ÖPNV-Trasse mit der Erschließung für den MIV wurde die Versiegelung insgesamt gegenüber ersten Planungsüberlegungen reduziert. Die Festsetzung einer GRZ beschränkt die Versiegelung auf ein Höchstmaß, so dass nach Abschluss der Bautätigkeiten unversiegelte Flächen mit Funktionen für den Boden anteilig erhalten bleiben. Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen mit 50 cm Boden zu überdecken und zu begrünen sind. Hierdurch können sich in diesen Bereichen Bodenfunktionen entwickeln.

Im Rahmen der zugeordneten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden u.a. durch Entseidelungen und Extensivierungen der Nutzung im Bereich Boden Aufwertungen erfolgen, die den Eingriff kompensieren (vgl. Ziffer 5.10 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes").

4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der vorhandene Freiraum stellt sich als grünbetonter Wiesenraum mit brachgefallenen Bereichen und landschaftsprägenden Gehölzbeständen mit umfangreichem Großbaumbestand und markante Großsträuchern dar. Der Verlauf des Bramfelder Dorfgrabens wirkt relativ naturnah. Der Blick über die Wiesen mit naturnahen Gebüsch und Gehölzen bietet ein in dieser Stadtlage seltenes Landschaftsbild. Die Buche am verkehrsdominierten Knoten Bramfelder Dorfplatz ist für diesen Bereich der Bramfelder Chaussee ortsbildprägend. Entlang der Bramfelder Chaussee hat der vor einigen Jahren, in Vorbereitung auf eine neue Bustrasse erfolgte Abriss der Gebäude Bramfelder Chaussee 255 und 257 zu einer Unterbrechung der typischen straßenbegleitenden Bebauung geführt. Das denkmalgeschützte Ensemble aus Försterhaus und Brakula wird durch die Aufstellflächen des dort vorhandenen Kfz-Handels in seinem Erscheinungsbild erheblich gestört. Die vorhandene Einfamilienhausbebauung am Seekamp stellt in seiner bis heute erhaltenen Geschlossenheit und der für die Entwicklungsgeschichte Bramfelds typischen Bauform ein erhaltenswertes Stadtbildelement dar.

Die Umsetzung der Planung wird zu einer umfangreichen Umgestaltung des Landschafts- und Stadtbildes hin zu einem neu gestalteten, durchgrüneten Wohngebiet mit einer grünen Wegeachse am prägenden neu gestalteten Bramfelder Dorfgraben sowie einer Erschließungs- und ÖPNV-Trasse führen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Als Minderungsmaßnahme zum Schutz des Landschafts- bzw. Stadtbildes ist die naturnahe Gestaltung des verlegten Bramfelder Dorfgrabens in einem breiten Grünstrei-

fen, die Sicherung einer begleitenden Wegeverbindung, der Erhalt von Teilen des prägenden Baumbestandes und die Grüngestaltung der Gärten der Neubebauung mit Festsetzung einer Mindestbegrünung zu nennen. Es wird ein durchgrüntes Stadt- und Landschaftsbild neu gestaltet. Entlang des Seekamps wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximalen Länge der Gebäude zur Straße und die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen die erhaltenswerte Einfamilienhausstruktur abgesichert. Aufgrund der für die ÖPNV-Trasse freizuhaltenen Flächen ist eine Schließung der Straßenrandbebauung entlang der Bramfelder Chaussee nicht möglich.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bäume

Im Plangebiet wurde 2008 mit Aktualisierung im September 2012 der vorhandene Baumbestand auf den städtischen Grundstücken kartiert und bewertet. Dementsprechend konnten Bäume ohne Erhaltungswert von Bäumen mit geringem bzw. mittlerem oder hohem Erhaltungswert unterschieden werden. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume haben weit überwiegend einen mittleren bis hohen Erhaltungswert.

An der Bramfelder Chaussee befindet sich eine Rotbuche, die nach Datenlage aus dem 19. Jahrhundert stammt.

Pflanzen allgemein

Bei der vorhandenen Grünfläche handelt es sich vorwiegend um ehemals landwirtschaftlich geprägte Flächen, die heute extensiv als Grün- und Spielfläche genutzt werden. Die Flächen sind durch eine Mischung von offenen Wiesenflächen über unterschiedliche Verbuschungsgrade bis hin zu dichten Gehölzbeständen und wertvollen Bäumen geprägt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich durch Bebauung für Wohnen, Kultur, Gemeinbedarf und Gewerbe geprägte naturfernere Grünstrukturen.

Im Süden der Fläche befinden sich seit längerer Zeit brachliegende Grünlandflächen, die mit Beweidungszeigern wie Rasen-Schmiele (*Deschampsia caespitosa*), auf eine ehemalige Weidenutzung („Kuhwiese“) hindeuten. Die Flächen sind durch Aufgabe der Nutzung bzw. extensive Nutzung stark ruderalisiert bzw. mit Brachezeigern wie Rohrglanzgras und Brennnessel durchsetzt. Die Ausbreitung von Brombeergebüschen und jungem Gehölzaufwuchs aus Hängebirke und Schwarzerle deutet auf eine fortschreitende Sukzession zu Gehölzen hin. Im Zentrum verläuft der nur temporär Wasser führende Bramfelder Dorfgraben. Er verläuft als stark verlandete, ausgetrocknete Grabenrinne durch das Gelände und wird von Schwarz-Erlen gesäumt. In diesen Bereichen sind einige Frische- bis Feuchtezeiger vorzufinden. Das Gewässerbett ist als nass und sehr stickstoffreich zu bezeichnen. In diesem Bereich sind auch Zaunwinde, Mädesüß, gewöhnlicher Hohlzahn, Große Brennnessel vorzufinden.

Im Norden haben sich aus ehemaligen, lange nicht mehr genutzten Gärten mit alten Obstbaumbeständen und kleinen Grünlandflächen dichte bis lockere Gehölze entwickelt. Am Rand der Grünfläche befinden sich Gehölze, die zu lockeren Sukzessionsgebüschen und –gehölzen überleiten.

Insgesamt hat die Grünfläche aufgrund ihrer Strukturvielfalt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Auch wenn keine gefährdeten Pflanzen anzutreffen sind.

Tiere allgemein

Insgesamt hat die Grünfläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Sie hat einen im Vergleich zum Umfeld erhöhten Habitatwert und bildet kleinräumig eine „Insel“

für Arten mit höheren Lebensraumansprüchen in einer ansonsten weitgehend überbauten Umgebung.

Hier sind Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Schwanzmeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Tannenmeise, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp kartiert worden. Neben diesen auch in der Urbanisierungszone verbreiteten Vogelarten sind die anspruchsvolleren Arten Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper vorgefunden worden. Aus der Öffentlichkeit wurde auf die Sichtung von Mauerseglern und eines Mäusebussardpaares, welches seinen Brutplatz auf dem Ohlsdorfer Friedhof hat, hingewiesen.

Bei Begehungen im Jahr 2012 konnten die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler beobachtet werden, die das Plangebiet als Jagdrevier nutzen. Fledermausquartiere und Flugstraßen wurden bei der Kartierung nicht gefunden.

Aus der Öffentlichkeit erfolgte 2014 der Hinweis auf Quartiere der Zwergfledermaus im Altbau Bramfelder Chaussee 259 b/c und in speziellen Nistkästen an dem Gebäude Bramfelder Chaussee 259 a. Aus der Gruppe der Säugetiere sind im Bereich der Grünfläche Vorkommen von besonders geschützten, aber in Hamburg nicht gefährdeten Arten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf und Vertretern der Gruppe Spitzmäuse und Mäuse zu erwarten.

Das Gebiet besitzt kein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Amphibien und Libellen.

Ferner sind Vorkommen der besonders geschützten Blindschleiche als Vertreterin der Artengruppe Reptilien möglich.

Im Gebiet wurden die Tagfalterarten Tagpfauenauge, Admiral, Kleiner Fuchs, Kleiner Kohlweißling, Grünader-Weißling und Brauner Waldvogel aufgefunden. Es wurde keine Art aufgefunden, die in Hamburg gefährdet ist.

An Heuschrecken wurden Weißrandiger, Grashüpfer, Gemeiner Grashüpfer, Roesels Beißschrecke, Großes Grünes Heupferd, Gewöhnliche Strauchschrecke gefunden. Es wurden keine gefährdeten oder anderweitig besonderen Heuschreckenarten angetroffen.

Aus der Gruppe der Bienen und Grabwespen können auch verbreitet vorkommende und störungstolerante Arten in Straßenangrenzenden Rasenflächen auftreten. Sie kommen zudem wie auch die Hornisse möglicherweise in Straßenbäumen sowie der angrenzenden Dorfweise vor.

Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten

Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten und autochthone Vorkommen besonders geschützter Arten sind nicht bekannt und aufgrund der Lebensraumbedingungen nicht zu erwarten.

An streng geschützten Vogelarten kommen die oben genannten Vögel vor. Höhere Lebensraumansprüche haben hiervon Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper.

An streng geschützten Tieren nach Anhang IV der FHH-Richtlinie sind nur die Zwergfledermaus und der Abendsegler angetroffen worden.

Weitere streng geschützte Tiere sind nicht gefunden worden und aufgrund der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Der Bau von Wohngebäuden mit Tiefgaragen, die Erschließungsflächen für Autos, Fahrräder und die Fußwege führen zu einem großflächigen Verlust von Ruderalflur mit

Gehölzstrukturen und teilweise wertvollen Baumbestand und Lebensraum einer Vielzahl von Tierarten. Der Versiegelungsgrad wird durch die Baumaßnahmen erheblich zunehmen. Zusätzlich zu den Erschließungs-, Wohngebäude- und Nebenfläche mit Tiefgaragen werden Bau bedingt weitere Vegetationsflächen/ Grünflächen z.B. als Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen.

Die Beleuchtung der Erschließungsflächen und Gebäude zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee sowie Fahrten beispielsweise beleuchteter Pkw und Busse sind als Eingriff in einen bisher weitgehend nachtdunklen Naturraum zu werten. Eine erhebliche Störung der nachtaktiven Fauna, wie Motten ergibt sich aufgrund der urbanen Vorbelastung hieraus aber nicht.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Die Baukörper und Erschließungsflächen werden so angeordnet, dass möglichst viel wertvoller Baumbestand erhalten werden kann. Der Bramfelder Dorfgraben wird naturnah neu hergerichtet. Die als Baustelleneinrichtungsflächen beanspruchten Teilflächen werden wiederhergestellt und neu gestaltet. Zur Herstellung einer angemessenen Durchgrünung des neuen Wohngebietes werden eine Mindestbegrünung sowie Erhaltungs- und Anpflanzgebote festgesetzt.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen, darf eine Rodung von Gehölzen und der Baufeldfreiräumung nur außerhalb der Brutzeit und der Beginn der Bauarbeiten nicht in der Brutzeit und der Zeit des möglichen Aufenthaltes von Zwergfledermäusen im Einzelquartier erfolgen. Hierzu ist gesetzlich geregelt, dass Fäll- und Schnittmaßnahmen an Bäumen und Gehölzen vom 1. März bis 30. September an Bäumen und Gehölzen verboten sind (§ 39 Absatz 5 BNatSchG).

Vor einem Abriss des Gebäudes Bramfelder Chaussee 259 b/c ist dieses erneut auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Dies wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geregelt. Sollten Fledermäuse gefunden werden, kann das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) mit Ersatzquartieren vermieden werden (Erhalten der ökologischen Funktion). Die möglicher Weise inzwischen vorhandenen Quartiere stellen daher für die Verwirklichung des Bebauungsplanes kein unüberwindliches Hindernis dar. Das Jagdrevier der Fledermäuse wird durch die Planung zwar vermindert, es stehen jedoch genügend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung (Bramfelder See, Ohlsdorfer Friedhof, Abbaugewässer im Osten). Das gilt ebenso für den Mauersegler, der den hohen Luftraum in vielen Kilometern Umkreis nutzt und die Mäusebussarde. Für den Mäusebussard gilt, wie für die anderen genannten Arten, dass er einen Teil des Nahrungsreviers verliert, aber nicht wissenschaftlich zu begründen ist, dass dadurch eine Fortpflanzungsstätte (der Brutplatz Ohlsdorfer Friedhof) seine Funktion verliert.

Durch den Verlust zahlreichen Baum- und Gehölzbestandes, der durch die Minderungsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden kann, sind auch Artenschutzbelange betroffen. Insbesondere Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper können nicht in die Umgebung ausweichen, da keine zusammenhängenden Gehölzflächen vorhanden sind. Daher muss laut artenschutzfachlichem Gutachten 1 ha neue strukturreiche Gebüsch- und Gehölzfläche geschaffen werden, damit das Verbot nach § 44 (1) BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten o.g. Arten) nicht eintritt.

Konkret sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen:

- Zusammenlegung der Trasse für den ÖPNV mit der Erschließung für den MIV auf einer Trasse im Mischbetrieb im westlichen Teil des Plangebietes

- Erhaltungsgebot für fünf Bäume und ein Anpflanzungsgebot von Bäumen im Umfang von einem kleinkronigen Baum je 150 m² der zu begrünenden Fläche oder einen großkronigen Baum je 300 m²
- Begrünung der Verkehrsnebenflächen und Pflanzung von ca. 17 Bäumen
- Naturnahe Gestaltung des neuen Bramfelder Dorfgrabens und Pflanzung von ca. zehn großkronigen Bäumen, so dass dieser weiterhin eine Funktion im Biotopverbund übernehmen kann.
- Überdeckung der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude mit mind. 50 cm Boden und Begrünung
- Extensive Dachbegrünung

Zur weiteren Kompensation des Eingriffes und zur Schaffung der erforderlichen Gehölzfläche werden darüber hinaus Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen (siehe Anlage):

- Im Umfeld des Plangebietes wird auf ca. 2050 m² eine Obstwiese angelegt werden.
- Im Ortsteil Sasel wird auf ca. 8.300 m² eine Gebüschfläche mit Lichtungen angelegt.
- Ebenfalls im Ortsteil Sasel wird die Anlage einer Gebüsch-/Eichenhain Pflanzung mit Lichtungen auf ca. 9800 m² erfolgen.

Mit diesen Maßnahmen wird der Verbotstatbestand vermieden und der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt zu einem erheblichen Teil kompensiert.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich folgende unter Denkmalschutz stehende Anlagen:

- Wohnhaus Bramfelder Chaussee 259 (Einzelobjekt)
- Ehemaliges Bauernhaus Bramfelder Chaussee 265 mit ehemaligem Altenteilerhaus Bramfelder Chaussee 261/263 samt der gebliebenen Kopflinden, dem verbliebenen Einfahrtstor und dem Rest der Hopfpflasterung (Ensemble)

(vgl. Ausführungen unter 3.2.2 „Denkmalschutz“)

Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die denkmalgeschützten Anlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen den denkmalgeschützten Gebäudebestand. Das in der Denkmalliste als eingeschossig beschrieben und im Bebauungsplan als maximal zweigeschossig festgesetzte Wohnhaus Bramfelder Chaussee 259 besitzt durch die in den letzten Jahren erfolgten Umbauten bereits zwei Vollgeschosse. Die im hinteren Bereich des Gebäudes Bramfelder Chaussee 265 festgesetzte und vom eingeschossigen Bestand abweichende Zweigeschossigkeit entspricht dem historischen Bestand.

Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Eine Abstimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Höhenentwicklung auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ mit den Belangen des Denkmalschutzes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Die weitere Abstimmung von Baumaßnahmen mit den Belangen des Denkmalschutzes erfolgt bei entsprechenden Vorhaben gemäß § 9 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142).

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Um-

weltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Für diesen Plan sind derzeit keine darüber hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind im Bereich der bisherigen Grünfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, so dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG vorliegt. Neben der unmittelbaren Flächenversiegelung kommt es zu Veränderungen des Vegetations- und Tierbestandes sowie insbesondere der Bodenfunktionen. Dabei werden extensiv für Erholung und Spiel genutzte Sukzessionsflächen beansprucht und in den Wasser- und Bodenhaushalt eingegriffen. Es wird etwa eine Fläche von 2,2 ha in Bau- und Erschließungsfläche umgewandelt. Der Bramfelder Dorfgraben wird verlegt und neu gestaltet. Insgesamt steht damit weniger bzw. veränderter Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Die Versiegelung unterbindet die natürlichen Bodenfunktionen.

Der Eingriff wurde einer Bilanzierung nach dem Staatsrätemodell unterzogen. Hinsichtlich der einzelnen Naturhaushaltsfaktoren ist dieses im Umweltbericht näher dargelegt.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§15 BNatSchG). Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Im Gebiet wird im Bereich des Wohnungsbaus auf den bisher städtischen Grundstücken als Minderungsmaßnahme eine extensive Dachbegrünung auf allen Dächern vorgesehen. Es werden insgesamt Festsetzungen zum Schutz des Grund- und Bodengewässers getroffen, auch damit der Baumbestand nicht weiter beeinträchtigt wird.

Da die Auswirkungen nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und werden zugeordnet (vgl. Ziffer 5.10).

4.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen, der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter durch die Planung folgende Auswirkungen:

Dauerhafte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, können insbesondere in Hinsicht auf eine zusätzliche Lärmbelastung entstehen. Die vorgesehene Nutzung der neuen Erschließungsstrasse durch MIV und ÖPNV wird bei einer Umsetzung als Bustrasse in erheblichem Umfang Lärm und auch eine zusätzliche Luftbelastung in das Gebiet neu hereintragen. Eine Reduzierung der Lärmbelastung kann durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h erreicht werden. Gleichwohl sind für die neuen Wohngebäude Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erforderlich, um gesunde Lebensverhältnisse gewährleisten zu können. Die neue ÖPNV-Trasse hat mit der Verbesserung der Linienführungen u.a. durch Verkürzung der Fahrzeiten erhebliche positive Auswirkungen auf die Attraktivität des ÖPNV-Angebots durch die Möglichkeit neuer Strecken und Linienführungen und die Gesamtreduzierung von Fahrzeiten. An den Randbereichen zur Bramfelder Chaussee und zur Fabriciusstraße resultieren die Lärmbelastungen vor allem aus dem vorhandenen Straßenverkehr. Zur Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse werden hier ebenfalls Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgesehen. Die Luftbelastung lässt sich in Zukunft u.a. durch den zunehmenden Einsatz weniger emittierender Busse, z.B. Wasserstoffbusse, reduzieren.

Mit nachteiligen, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ist nicht zu rechnen. Die klimatische Situation wird sich auch nach Durchführung des Vorhabens nicht erheblich verändert haben.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Oberflächengewässer und Grundwasser zu erwarten. Die Neuanlage des Bramfelder Dorfgrabens erfolgt naturnah. Das belastete Wasser wird zurückgehalten und gereinigt. Hierdurch ergibt sich eine positive hydraulische und qualitative Wirkung für die Seebek. Für die Errichtung von Kellern und Tiefgaragen ist ggf. die Ausführung von sogenannten „Weißen Wannen“ erforderlich. Drainagen, oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels, beziehungsweise des Stauwasserspiegels führen werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben.

In den neu bebaubaren Teilen des Plangebietes wird der Versiegelungsgrad erhöht und der Boden verändert. Durch neue Bodenandeckungen stellen sich Bodenfunktionen auf den nicht versiegelten Flächen wieder ein. Verbleibende Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Durch die erhebliche Reduzierung des Baumbestandes und der Reduzierung und Veränderung der Grünstrukturen von zurzeit extensiv genutzten, brachliegenden, naturnahen Flächen hin zu gepflegten Gartenanlagen verbunden mit einer Reduzierung der Lebensräume für diverse Tierarten kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes in erheblichem Umfang ausgeglichen.

Mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt eine Änderung des Landschaftsbildes. Aus einer naturnahen, extensiv genutzten Fläche wird sich ein durchgrüntes, städtebaulich geprägtes Bild mit einer attraktiven Grünzone am Graben und damit verbundenen Aufenthaltsfunktionen entwickeln.

Eingriffe in Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Es sind keine erheblichen, nachhaltigen nachteiligen Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Aus einer extensiv als Wegeverbindung für die Erholung und zum Spiel genutzten Fläche wird ein durchgrüntes Wohngebiet mit einer für die Erholung attraktiven Grünzone um den Bramfelder Dorfgraben. Gut ausgebaute Fahrrad- und Fußwege fördern die Verbindungsfunktion zwischen Bramfeld und Steilshoop. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei Betrachtung aller aufgeführten Schutzgüter und deren Wechselwirkung untereinander kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans Bramfeld 64 keine nachhaltigen, erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Stadtbild entstehen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Der überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) festgesetzt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen sowohl in den überwiegend bereits bebauten Teilen als auch in den neu zu erschließenden Teilen des Plangebietes die Hauptnutzung bildet, zugleich aber auch eine wohnverträgliche Form der Funktionsmischung durch andere, beispielsweise handwerkliche, kirchliche, kulturelle, soziale und ähnliche Nutzungen möglich ist.

Insbesondere durch die Festsetzung zusätzlicher Baugebiete nördlich und südlich des verlegten Bramfelder Dorfgrabens leistet das Plangebiet einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit auch zur Bereitstellung von für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen geleistet werden. Es ist vorgesehen, in diesen Baugebieten mindestens 30 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Die innerhalb der neuen Wohnbaufläche bestehende Kindertagesstätte ist in einem allgemeinen Wohngebiet weiterhin zulässig, ebenso die das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen an der Bramfelder Chaussee.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet führen können.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im Bereich Seekamp 7 bis 25 (ungerade Zahlen) ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Mit der Festsetzung soll die relativ homogene Prägung als Einfamilienhausbebauung gesichert und in der durch eine starke Heterogenität geprägten Baustruktur des Bramfelder Zentrums der einheitlich geprägte städtebauliche Charakter erhalten werden. Die Begrenzung auf drei Wohnungen ermöglicht unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossigkeit, GRZ und Bauweise eine angemessene Aufteilung der auf den Grundstücken zu realisierenden Geschossfläche und bietet dabei einen ausreichenden Spielraum zur Schaffung weiterer Wohneinheiten im Bestand, ohne eine städtebaulich nicht gewollte Umstrukturierung zu größeren Mehrfamilienhäusern zu begünstigen.

5.1.2 Mischgebiete

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Wohnen und der Lage in unmittelbarer Nähe des Bramfelder Zentrums wird für das Grundstück Bramfelder Chaussee 253 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Sicherung dieser gewerblichen Nutzung neben einer Wohnnutzung ist städtebaulich und

funktional zur Versorgung des Stadtteils im zentralen Bereich Bramfelds sinnvoll.

Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten

„In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Außerdem sind in den Teilen der Mischgebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen der Mischgebiete werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben wird verhindert, dass die zentral gelegene Fläche einer Nutzung durch das Wohnen und vielfältiger anderer mischgebietstypischen Nutzungsformen entzogen wird. Auch würden Gartenbaubetriebe sich nicht in das verfolgte, durch eine Blockrandbebauung entlang der Bramfelder Chaussee und der vorgesehenen ÖPNV-Trasse gekennzeichnete, städtebauliche Konzept einfügen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Mischgebiet und im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet führen können.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten, auf die Wohnfunktion bezogenen Gewerbe- und Wohnnutzungen durch z.B. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Sex-Video-Kinos und ähnliches entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass Betreiber von Vergnügungsstätten regelhaft in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe und Wohnungsmieter. Dies bedeutet, dass eher kerngebietstypische, den Bodenpreis steigernde Nutzungen wie Vergnügungsstätten konventionelle Gewerbebetriebe und Wohnungen verdrängen können, da diese Betriebe in der Regel sensibel auf Bodenpreissteigerungen reagieren. Dieses Risiko ist in den Mischgebieten des Plangebiets insbesondere auf Grund der zentralen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit gegeben. Die Festsetzung umfasst auch den Ausschluss der nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

5.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche der an der Fabriciusstraße vorhandenen Kindertagesstätte der Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten gGmbH (Fabriciusstraße 270) befindet sich im Verwaltungsvermögen und wird zur langfristigen Sicherung des Kindertagesstättenstandortes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Für eine ca. 4.600 m² große Teilfläche des im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Flurstücks 7321 erfolgt eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“. Auf der Fläche befindet sich im Gebäude Bramfelder Chaussee 265 heute der Bramfelder Kulturladen (Brakula), der langfristig in der denkmalgeschützten Hofanlage (Bramfelder Chaussee 265 und 261/263) zur Bramfelder Kulturinsel ausgebaut werden soll. Durch den Bebauungsplan werden die dafür erforderlichen Flächen einschließlich einer Fläche für eine Anbindung des Grundstücks an die zentralen Erschließungsachse planungsrechtlich gesichert. Mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ sind alle Nutzungen zulässig, die sich in die Konzeption eines Stadtteilkulturzentrums und die umgebende Nutzungsstruktur einfügen. Da die Angebote des Stadtteilkulturzentrums an der Nachfrage aus dem Stadtteil und zukünftigen Entwicklungen immer wieder neu auszurichten sind, ist eine abschließende Auflistung der zulässigen Nutzungen nicht möglich. Der Bramfelder Kultur-

laden (Brakula) umfasst aktuell u.a. Räume für Kultur- und Bildungsarbeit im Stadtteil, Gastronomie sowie einen größeren Veranstaltungsraum. Mögliche weitere Nutzungen eines Stadtteilkulturzentrums könnten zukünftig beispielsweise Werkstätten (z.B. Holz- und Keramikwerkstatt), ein Veranstaltungssaal, ein Kino oder Musikübungsräume sein. Die in dem Gebäude Bramfelder Chaussee 261/263 und auf den angrenzenden Freiflächen bestehende Nutzung durch einen Gebrauchtwagenhandel genießt zukünftig nur Bestandsschutz.

Eine Angabe des Begünstigten für die beiden festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt nicht, da diesbezüglich eine dauerhafte oder zumindest längerfristige Festlegung auf einen bestimmten Begünstigten als Betreiber in beiden Fällen nicht möglich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl, maximale Grundfläche

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Für das neue allgemeine Wohngebiet nördlich der Planstraße A werden, da der Grundstückszuschnitt in diesem Bereich offen bleiben soll, vier Baukörper mit jeweils einer absoluten Grundfläche festgesetzt.

Für die bereits bebauten Baugebiete richtet sich die als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl nach der in den einzelnen Bereichen bestehenden, bzw. zukünftig angestrebten Bebauungsdichte. Die Regelobergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden durch die gewählten Grundflächenzahlen jeweils eingehalten.

Die Flächen von an die Hauptanlage anschließenden Terrassen und in den Luftraum hineinragenden wesentlichen Teile der baulichen Anlagen sind bei der Ermittlung der überbauten Grundstücksfläche wie die Hauptanlage zu berücksichtigen. In den öffentlichen Straßenraum hineinragende Gebäudeteile sind nicht anzurechnen.

Da Terrassen durch § 2 Nummer 8 der Verordnung die vorhandenen Baugrenzen überschreiten dürfen und Vorbauten und Balkone nach § 6 Abs. 6 HBauO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO in einem bestimmten Ausmaß außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, liegt die festgesetzte GRZ in der überwiegenden Anzahl der Teilbereiche oberhalb des auf den festgesetzten überbaubaren Flächen zu realisierendem Maß der baulichen Nutzung.

Für die einzelnen Baugebiete wird die GRZ wie folgt festgesetzt:

Entlang der Bramfelder Chaussee wird mit einer GRZ von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete und die Flächen für den Gemeinbedarf eine dem zentralen Standort angemessene, verdichtete Bebauung ermöglicht. Das Gebäude Seekamp 3/5 wird ebenfalls diesem Bereich zugeordnet, da es mit dem Gebäude Bramfelder Chaussee 269 auf einem Grundstück steht und hier bereits eine Bebauung mit einem höheren Dichtemaß entstanden ist, als auf den westlich angrenzenden, vorwiegenden Einfamilienhausgrundstücken. Da Teile der Grundstücke Bramfelder Chaussee 259 und 271/273 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, liegt die auf diesen Grundstücken festgesetzte GRZ geringfügig unterhalb dem bestehenden Maß der Überbauung. Die vorhandene Bebauung besitzt Bestandsschutz. Besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Regelobergrenzen nach § 17 BauNVO hier rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Die in dem Mischgebiet festgesetzte GRZ von 0,6 ermöglicht eine dem Standort angemessene Erweiterung des gemischt genutzten Baugrundstücks.

Entlang des Seekamps orientiert sich die festgesetzte GRZ von 0,3 an der vorhandenen erhaltenswerten Einfamilienhausstruktur. Die Festsetzung entspricht dem nach dem bisher geltenden Baustufenplan zulässigen bebaubaren Flächenanteil.

Entlang der Fabriciusstraße erfolgt für die bereits bebauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf ebenfalls die Festsetzung einer GRZ von 0,3. Dieses entspricht für das allgemeine Wohngebiet auch hier dem bisher zulässigen bebaubaren Flächenanteil.

Für die neuen Wohnbauflächen nördlich und südlich der Planstraße A erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl auf Grundlage des im Funktionsplan „Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben“ entwickelten städtebaulichen Konzeptes. Für den südlichen Teil wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, für den nördlichen Teil vier überbaubare Flächen mit jeweils einer zulässigen Grundfläche von 400 m². Die Festsetzung von vier überbaubaren Flächen bestimmter Größe ermöglicht im nördlichen Teil eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, bestehend aus vier gleichermaßen dimensionierten Gebäuden, auch bei Aufteilung der Fläche in mehrere unterschiedlich große Grundstücke.

Zulässige Überschreitungen der GRZ bzw. Grundfläche

Zusätzlich zu den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen werden durch die Verordnung die folgenden Überschreitungen ermöglicht:

„In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets kann die festgesetzte Grundfläche von 400 m² für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Aufgrund der längeren Zuwegungen zu den aufgelockert angeordneten Baukörpern und der im Funktionsplan aufgezeigten Flächenbedarfe für die in Tiefgaragen anzuordnenden Stellplätze ist eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung bis zu 50 vom Hundert für die mit (A) gekennzeichneten Bereiche nicht ausreichend. Für die maximale Überschreitung wird im Bebauungsplan daher, entsprechend der Möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, eine abweichende Bestimmung getroffen. Da die Überschreitung Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen betrifft, wird als Bezugsgröße das spätere Grundstück zugrunde gelegt.

„In der mit „(B)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf kann die festgesetzte GRZ von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Stadtteilkulturzentrums sind umfangreiche Flächen für die Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen erforderlich. Die Festsetzung einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht dafür den ausreichenden planungsrechtlichen Rahmen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die entlang der Bramfelder Chaussee getroffene Festsetzung von maximal ein, zwei, drei und vier Vollgeschossen als Höchstmaß entspricht, mit Ausnahme der auf dem Grundstück Bramfelder Chaussee 271/273 maximal zulässigen Dreigeschossigkeit, dem Bestand. Die dem Bestand entsprechende Festsetzung erfolgt zur Berücksichtigung der ein- bis zweigeschossigen denkmalgeschützten Gebäude Bramfelder Chaussee 259, 261/263 und 265 und der baurechtlichen Absicherung der vorhandenen viergeschossigen Gebäude Bramfelder Chaussee 253 und 269.

Abweichend vom heute teilweise eingeschossigem Bestand wird für das gesamte Gebäude Bramfelder Chaussee 265 eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, da dieses dem historischen Bestand entspricht. An der nördlichen Seite des Gebäudes wird ein geplanter eingeschossiger Anbau für Lagerzwecke durch die Festsetzungen berücksichtigt. Für das denkmalgeschützte, eingeschossige Gebäude Bramfelder Chaussee 261/263 (Försterhaus) wird dem Bestand entsprechend eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ wird für die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf NN festgesetzt. Die so definierte Gebäudehöhe von ca. 9 m über heutigem Gelände berücksichtigt die im Rahmen des Ausbaus der Kulturinsel geplante Errichtung eines Veranstaltungssaals. Auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird für diesen Bereich verzichtet, da es durch die untypische Geschosshöhe eines Saales ansonsten zu einer für den Bereich untypischen Höhenentwicklung bei einer mehrgeschossigen Bebauung kommen könnte.

Für das Grundstück Bramfelder Chaussee 271/273 (heute mit einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen bebaut) stellt die festgesetzte Anzahl von maximal drei Vollgeschossen einen angemessenen Übergang zwischen der viergeschossigen Bebauung des benachbarten Grundstücks Bramfelder Chaussee 269 und der umgebenden größten Teils zweigeschossigen Bebauung dar und bietet damit ein entsprechendes bauliches Entwicklungspotenzial.

Für die rückwärtigen Grundstücke (Bramfelder Chaussee 259a) bzw. Grundstücksteile (Bramfelder Chaussee 253) entlang der Bramfelder Chaussee wird eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Dieses entspricht der, mit Ausnahme der viergeschossigen Kopfbauten, im Funktionsplan „Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben“ für den Innenbereich als Maßstab festgesetzten Dreigeschossigkeit.

Die entlang des Seekamps festgesetzte Anzahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen entspricht dem beidseits der Straße vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bestand. Das einheitliche Erscheinungsbild der vorhandenen kleinmaßstäblichen Einfamilienhausbebauung wird durch diese Festsetzung gesichert. Für das Grundstück Seekamp 27, welches stadträumlich zur Fabriciusstraße orientiert ist, erfolgt zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes die Festsetzung von maximal drei zulässigen Vollgeschossen.

„In dem mit „(D)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets müssen Staffelgeschosse über dem letzten maximal zulässigen Vollgeschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss straßenseitig um mindestens 50 cm zurückspringen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Durch diese für die Grundstücke Seekamp 7 bis 25 (ungerade Zahlen) getroffene Festsetzung wird erreicht, dass auch eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zum öffentlichen Straßenraum hin als ein zweigeschossiges und nicht dreigeschossiges Gebäude in Erscheinung tritt.

Entlang der Fabriciusstraße wird für die vorhandene Wohnbebauung entsprechend dem Gebäudebestand und zur Einfügung in die ein- bis dreigeschossige umgebende Bestandsbebauung eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die im Bestand eingeschossige Kindertagesstätte, die bereits durch ihre Gebäudelänge eine Sonderstellung in der vorhandenen Baustruktur einnimmt, wird im Sinne der Einfügung in das vorhandene Umfeld und gleichzeitig der Ermöglichung baulicher Erweiterungen/Aufstockungen eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die neuen Wohnbauflächen nördlich und südlich der Planstraße A erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen entsprechend des im Funktionsplan „Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben“ entwickelten städtebaulichen Konzeptes. Die überwiegend festgesetzte Dreigeschossigkeit nimmt die Höhenentwicklung des südlich des Plangebietes liegenden Geschosswohnungsbaus auf und berücksichtigt einen städtebaulichen Übergang zu der im Westen und Osten des Plangebietes vorhandenen überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Die viergeschossigen punktförmigen Kopfbauten der südlichen Bebauung betonen die zentrale neue Erschließungsachse mit separater Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße, die eine städtebaulich bedeutsame neue Verbindung zwischen Steilshoop und dem Bramfelder Zentrum herstellt

„In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind Staffelgeschosse über dem letzten maximal zulässigen Vollgeschoss unzulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Diese für das südlich der Planstraße A gelegene Wohngebiet getroffene Festsetzung begrenzt die Kopfbauten zur Einfügung in das städtebauliche Umfeld auf die maximal vorgesehenen vier Vollgeschosse und schließt Staffel- oder Dachgeschosse auf den dreigeschossigen Gebäudeteilen aus, da sonst kein deutlicher Höhenunterschied mehr zu den viergeschossigen Kopfbauten bestehen würde und diese in ihrer städtebaulichen Wirkung eingeschränkt würden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Entlang der Bramfelder Chaussee wird für die Grundstücke Bramfelder Chaussee 269/Seekamp 3/5 und Bramfelder Chaussee 271/273 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Regelung der zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten- den Abstandsflächen sowie die maximale Länge der Hausformen werden durch die vorhandene Bebauung und die festgesetzten Baugrenzen ausreichend geregelt. Wird auf dem Nachbargrundstück Abstand zur Grundstücksgrenze gehalten, ist auch auf dem eigenen Grundstück ein Abstand einzuhalten, es sei denn auf der Grundstücksgrenze ist eine Baugrenze festgesetzt, dann ist entsprechend § 6 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung eine Abstandsfläche nicht erforderlich. Damit wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich abgesichert und im Bereich Bramfelder Chaussee 269, 271/273 die Entwicklung einer geschlossenen Straßenrandbebauung grundsätzlich ermöglicht.

Für die Grundstücke Bramfelder Chaussee 259 und 259a wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Die für das Grundstück Bramfelder Chaussee 253 festgesetzte geschlossene Bauweise entspricht dem an der Bramfelder Chaussee vorhandenen Bestand und ermöglicht im rückwärtigen Bereich die Ausformung eines langgezogenen Baukörpers, der als städtebaulicher Lärmschutz für im Süden liegende Grundstücksanteile dienen kann.

Entlang des Seekamps wird für die Grundstücke Seekamp 7 bis 25 (ungerade Zahlen) eine abweichende Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

„Bei der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude straßenseitig nur 12 m betragen darf.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Die beiden Festsetzungen dienen in Verbindung mit der Begrenzung der Anzahl der pro Wohngebäude zulässigen Wohnungen dem Erhalt der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur. Das Maß von 12 m orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen Parzellenzuschnitt. Einer in nördlich des Plangebiets gelegenen Bereichen Bramfelds vermehrt zu beobachtende Entwicklung, die Zusammenlegung von Grundstücken und Errichtung von größeren Geschosswohnungsbauten soll durch diese Festsetzung am Seekamp entgegengewirkt werden. Auf dem zur Fabriciusstraße orientierten Grundstück wurde bereits ein von der sonstigen Maßstäblichkeit des Seekamps abweichender Geschosswohnungsbau errichtet. Für diesen Bereich erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Entlang der Fabriciusstraße wird für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Durch die festgesetzten Baugrenzen besteht eine ausreichende Regelung. Aufgrund der für die Nutzung erforderlichen Sonderbauform wird auch auf eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge verzichtet. Für die Bebauung Fabriciusstraße 256 und 258 und die daran anschließende Bebauungsmöglichkeit wird entsprechend des Bestandes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die neuen Wohnbauflächen nördlich und südlich der Planstraße A wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da diese durch die festgesetzten überbaubaren Flächen ausreichend bestimmt ist.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In dem Bebauungsplan werden durch Baugrenzen und Baulinien überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen zur Grundstücksgrenze orientiert sich in der Regel an der sich aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und einer angenommenen Regelgeschosshöhe von 3,00 m ergebenden Gebäudehöhe und einer nach Hamburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandstiefe von 0,4 H, bzw. an der Mindestabstandstiefe von 2,50 m, es sei denn, die Baugrenzen verlaufen auf der Grundstücksgrenze.

Außerhalb der überbaubaren Flächen zulässige Anlagen

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe bis zu 4 m ist zulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

„Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien ist, zur Regelung der weiteren stadträumlichen Entwicklung im Plangebiet, auf oberirdische Baukörper bezogen. Die Flächen bieten daher nicht ausreichend Größe und Spielraum für die Unterbringung von Terrassen und Tiefgaragen. Durch die Festsetzungen wird aus diesem Grund eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und eine Anordnung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Eine Berücksichtigung der auf dem Grundstück Bramfelder Chaussee 269 vorhandenen Tiefgarage bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen ist auf Grund dieser Festsetzung nicht erforderlich, diese ist damit weiterhin zulässig.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Bramfelder Chaussee erfolgt an städtebaulich wirksamen Stellen die Sicherung einer den breiten Straßenraum städtebaulichen fassenden Bauflucht. So werden die stadträumlich wirksamen Straßenfassaden der Gebäude Bramfelder Chaussee 253, 259 und Bramfelder Chaussee 265 (Brakula) durch Baulinien nachvollzogen, um diese in der bestehenden Lage dauerhaft zu sichern. Auf dem Grundstück Bramfelder Chaussee 269 ist eine Baugrenze und keine

Baulinie festgesetzt, da über die begrenzte Tiefe der überbaubaren Fläche eine straßenbegleitende Bebauung gesichert ist. Für das Grundstück Bramfelder Chaussee 271/273 wird eine auf der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie der Bramfelder Chaussee liegende Baulinie festgesetzt, welche sich entlang der bestehenden Gebäudeflucht bis in den Seekamp fortsetzt. Durch die Festsetzung wird die Ausformung einer für den Straßenraum der Bramfelder Chaussee stadträumlich wirksamen Eckausbildung gewährleistet.

Die überbaubaren Flächen entlang der Bramfelder Chaussee ermöglichen eine insgesamt straßenbegleitende Bebauung, welche sich entlang der vorgesehenen ÖPNV-Trasse in den Blockinnenbereich zieht und so zu der dort geplanten Bebauung hinleitet. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ wird eine größere überbaubare Fläche festgesetzt und so ausreichend Spielraum für die noch weiter zu konkretisierende Ausbauplanungen zum Stadtteilkulturzentrum gegeben. Der platzartige Bereich vor dem Gebäude Bramfelder Chaussee 261/263 (Försterhaus) und südlich des Gebäudes Bramfelder Chaussee 265 (Brakula) ist im Sinne der räumlichen Erlebbarkeit des denkmalgeschützten Ensembles von einer möglichen Überbauung ausgenommen.

Südlich des Seekamps wird eine straßenparallele überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 17 m festgesetzt und damit das ortstypische und in diesem Straßenzug weitgehend erhaltene bauliche Muster aufgenommen und großzügige Gartenbereiche der Grundstücke gesichert. Straßenseitig erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Fläche durch eine Baulinie, auf welcher die Gebäude zwingend zu errichten sind. Die Festsetzung dient dem Erhalt des in diesem Bereich durch eine relativ einheitliche Bauflucht gekennzeichneten Straßenraums. Bei einer größeren Tiefe der überbaubaren Fläche würde das Entstehen städtebaulich atypischer langgestreckter Baukörper nicht ausgeschlossen werden. Auch nach dem Baustufenplan Bramfeld mussten sich Gebäude hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche einfügen. Die festgesetzte überbaubare Fläche stellt demgegenüber keine wesentliche Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten ein. Da sich das Gebäude Seekamp 27 bereits zur Fabriciusstraße orientiert, erfolgt für dieses Grundstück zum Seekamp die Festsetzung einer Baugrenze.

Die meisten Gebäude können so planungsrechtlich abgesichert werden. Dies gilt auch dann, wenn Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß vor die Baulinie hervortreten oder hinter dieser zurücktreten, da solche Überschreitung auf Grundlage von § 23 Absatz 2 BauNVO zugelassen werden kann.

Das Gebäude Seekamp 25 bleibt hinter der Baulinie zurück und überschreitet auch die hintere Baugrenze. Die Festsetzung einer größeren, das Gebäude Seekamp 25 einschließenden Bautiefe erfolgt nicht, um der Errichtung von z.B. strukturfremden quergestellten Reihenhauszeilen, die sich nicht in die Baustruktur einfügen würden, vorzubeugen. Im Falle einer Neubebauung könnte auf diesem Grundstück, ebenso wie auf den Grundstücken, auf welchen nicht nur Gebäudeteile die Baulinie geringfügig überschreiten oder hinter dieser zurückbleiben, das Gebäude nicht an der gleichen Stelle neu errichtet, sondern müssten etwas versetzt angeordnet werden. Bei diesen Gebäuden ist von einer vollständigen planungsrechtlichen Sicherung abgesehen worden, da den erläuterten Zielsetzungen in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen wurde.

Die Festsetzung einer zweiten überbaubaren Fläche im Bereich der vorhandenen Gärten erfolgt nicht, da eine grundstücksweise Nachverdichtung bei der geringen Breite der Parzellen mit einer erheblichen Beeinträchtigung der rückwärtigen Gartenbereiche der angrenzenden Grundstücke, z.B. durch Zufahrten, Erschließungsflächen und Stell-

plätze, und einem Verlust der ruhigen Gartenzone verbunden wäre. Die durchgehende, ruhige Gartenzone stellt eine wesentliche Qualität der Wohnlage dar und ist Bestandteil der erhaltenswerten Baustruktur.

„In dem mit „(D)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets müssen Staffelgeschosse über dem letzten maximal zulässigen Vollgeschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss straßenseitig um mindestens 50 cm zurückspringen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Durch diese für die Grundstücke Seekamp 7 bis 25 (ungerade Zahlen) getroffene Festsetzung wird für das über dem letzten zulässigen Vollgeschoss liegende Geschoss eine vordere Baugrenze festgesetzt, die 50 cm hinter (südlich) der festgesetzten Baulinie liegt. Dadurch wird erreicht, dass auch eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zum öffentlichen Straßenraum hin als ein zweigeschossiges und nicht dreigeschossiges Gebäude in Erscheinung tritt.

Entlang der Fabriciusstraße erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer straßenbegleitenden überbaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Die Grundstücke Fabriciusstraße 256 und 258 weisen eine große Tiefe auf. Die Festsetzung einer zweiten, rückwärtigen überbaubaren Fläche erfolgt trotzdem nicht, da sich diese unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte, notwendiger Abstandsflächen und der umgebenden Baustruktur städtebaulich nicht einfügen würde.

Für die neuen Wohnbauflächen nördlich und südlich der Planstraße A erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen in enger Anlehnung, für den südlichen Bereich in Form baukörperbezogener Baugrenzen, an den Funktionsplan „Leeschenblick / Bramfelder Dorfgraben“, um eine Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten. Eine Berücksichtigung der innerhalb der neuen Wohnbauflächen liegenden Kindertagesstätte erfolgt nicht, da aufgrund des Bauzustandes und der geringen zur Verfügung stehenden Nutzfläche nicht von einem Erhalt des bestehenden Standortes ausgegangen wird.

5.4 Straßenverkehrsflächen, Regelungen zum ruhenden Verkehr

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Vorhandenes Straßennetz

Die Straßenverkehrsflächen der Fabriciusstraße und des Seekamps werden bestandsgemäß festgesetzt.

Entlang der Bramfelder Chaussee wird eine über den Bestand hinausgehende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Teilbepbauungsplan TB 392 setzte eine 23 m breite Straßenverkehrsfläche und zusätzlich jeweils 7 m auf beiden Seiten als anbaufreie Zone (insgesamt 37 m) fest. Die in der Planzeichnung festgesetzte Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt für die vierspurige Straße einen Querschnitt von insgesamt 30 m inklusive Nebenflächen. Zusätzliche, von Bebauung freizuhaltende Flächen werden nicht festgesetzt. Für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche werden, mit Ausnahme des Grundstücks Bramfelder Chaussee 269, Teile aller weiteren Grundstücke westlich der Bramfelder Chaussee benötigt. Auf dem Grundstück Bramfelder Chaussee 271/273 reicht die festgesetzte Straßenverkehrsfläche bis in das vorhandene Gebäude. Durch die gewählte Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche ist auch in diesem Bereich der Ausbau regelkonformer Radverkehrs- und Gehwegbreiten möglich. Die letzten Genehmigungen für Baumaßnahmen an dem Gebäude erfolgten bereits widerruflich, da ein Teil des Gebäudes auch nach den Festsetzungen des Teilbepbauungsplan TB 392 bereits innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und des von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereiches lag.

Erschließung der neuen Wohnbauflächen

Die Erschließung der neuen Baugebiete (Planstraße A) erfolgt von der Fabriciusstraße auf der im Planfeststellungsverfahren zur Stadtbahn definierten Achse. Der der Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche zugrunde gelegte Straßenquerschnitt berücksichtigt mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m eine mögliche Führung des motorisierten Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus oder Stadtbahn) im Mischbetrieb. In der Mitte zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee knickt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr nach Norden ab und endet dort in einer Kehre. Eine Durchfahrtmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr bis zur Bramfelder Chaussee ist nicht vorgesehen und soll durch straßenbehördliche Anordnung entsprechend ausgeschlossen werden. Das Baugebiet südlich der Planstraße A wird über zwei Zufahrten über den verlegten Bramfelder Dorfgraben, die unmittelbar zu den Tiefgaragen führen an die Planstraße A angebunden. Neben der Anbindung der Tiefgaragenzufahrten über die zwei Durchlassbauwerke wird das südliche Baugebiet zusätzlich über eine 4,00 m Breite Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die Verbindung dient überwiegend der fußläufigen Erschließung. Über sie erfolgt auch die Zufahrtmöglichkeit für die Feuerwehr. Diese Straßenverkehrsfläche wird bis an die Bramfelder Chaussee herangeführt, wo sie sich nach Süden bis zum Gebäude Bramfelder Chaussee 253 ausdehnt. Diese Aufweitung steht perspektivisch für notwendige Nebenanlagen einer ÖPNV-Haltestelle zur Verfügung. Die notwendige Einschränkung der Nutzung der Straßenverkehrsfläche kann per straßenbehördliche Anordnung erfolgen. Die Flächenabgrenzung der östlichen Überfahrt über den Bramfelder Dorfgraben berücksichtigt die für eine Benutzung durch die Feuerwehr erforderlichen Radien. Die Entsorgung durch die Müllabfuhr soll von der Planstraße A erfolgen, dafür sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken Müllsammelplätze in unmittelbarer Nähe zu den Überfahrten vorzusehen, von welchen die Behälter über die Brücken gerollt werden können. Die Festsetzung von Flächen für diese Müllsammelplätze ist nicht erforderlich, da es sich um Geschosswohnungsbauten mit in der Regel gemeinschaftlich genutzten Freiflächen handelt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnittes der Planstraße A ist sowohl die Einrichtung eines Busverkehrs in beiden Richtungen als auch ein Stadtbahnverkehr im Mischbetrieb mit dem motorisierten Individualverkehr möglich. Nördlich der Fahrbahn können ein Parkstreifen, ein Pflanzstreifen, ein Radweg sowie ein Fußweg in regelkonformer Breite angeordnet werden. Da es sich bei der verbleibenden und durch Baumbestand geprägten Fläche zwischen Gehweg im Süden und Grundstück der Kindertagesstätte im Norden aufgrund der verbleibenden geringen Größe um keine eigenständige öffentliche Grünfläche handelt, wird diese Fläche als Straßenbegleitgrün in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen. Die Fuß- und Radwegeverbindung wird als Straßenverkehrsfläche bis an die Bramfelder Chaussee herangeführt. Aufgrund der dort für die ÖPNV-Trasse erforderlichen Flächen reduziert sich die Breite der Verbindung im östlichen Abschnitt auf 3,50 m.

Durch den Fuß- und Radweg in der Planstraße A (Nordseite) und die südlich des neugestalteten Bramfelder Dorfgrabens, vom Autoverkehr getrennt vorgesehen Wegeverbindung wird ein wesentlicher Abschnitt einer leistungsfähigen und attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Steilshoop und dem Zentrum von Bramfeld hergestellt.

Bei der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Kehre wurde ein Wendekreis mit einem Radius von 9,00 m und die Anlage eines umlaufenden Fußweges berücksichtigt. Der gewählte Radius ermöglicht das Wenden von Fahrzeugen der Müllabfuhr und von kleineren Lastkraftwagen in Vorwärtsfahrt. Zur Ausformung einer Platzsituation und

zum Anschluss im Norden der Kehre nach Osten und Westen abzweigender Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrten ist die Kehre im Norden zu einer Rechteckfläche aufgeweitet. Zum teilweisen Erhalt des Baumbestandes in diesem Bereich wurde die Lage und Ausformung der Kehre gegenüber dem ursprünglichen Funktionsplan verändert.

Insgesamt steht innerhalb der beschriebenen, neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße A inklusive Wendekehre) ausreichend Raum zur Verfügung, um gemäß der „Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg“ (PLAST) einen Anteil von 20 % Parkstände sowie 20 % Fahrradparkstände, jeweils bezogen auf die geplanten Wohneinheiten, herstellen zu können.

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Durch die Querschnittswahl der Planstraße A und die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV-Trasse“ in Verlängerung der Planstraße A wird der für das Plangebiet in der Anlage 1 zur Bürgerschaftsdrucksache 19/4330 ausgewiesene Trassenkorridor der Stadtbahn im Hinblick auf zukünftige Verbesserungen der ÖPNV-Infrastruktur planungsrechtlich gesichert und werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den später möglichen Ausbau einer Trasse für den Öffentlichen Personennahverkehr zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee geschaffen.

Bei der Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen wurden die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Stadtbahn aufgezeigten Flächenbedarfe berücksichtigt. Bei einer Wiederaufnahme und Konkretisierung der Stadtbahnplanungen ist die ausgeführte Erschließung ggf. an die dann benennbaren Anforderungen anzupassen.

5.4.2 Regelungen zum Ruhenden Verkehr

„In den mit „(A)“ und „(C)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Auch nach Erschließung und Bebauung der neuen Wohnbauflächen soll ein grü geprägter Charakter des Bereiches entlang des Bramfelder Dorfgrabens erhalten bleiben. Durch die Festsetzung wird geregelt, dass die Freiflächen des Wohnungsbaus nicht durch großflächige Stellplatzanlagen beeinträchtigt wird und die unbebauten Flächen einer freiflächenbezogenen Nutzung, beispielsweise durch die Bewohner, zur Verfügung steht. Durch § 2 Nummer 17 der Verordnung (vgl. Ziff. 5.8.2) wird zudem eine Begrünung und Einfügung der Tiefgaragen in die privaten Grünflächen sichergestellt.

5.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der Verschmutzung des aus dem Bramfelder Zentrum in den Bramfelder Graben eingeleiteten Oberflächenwassers sowie der Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer (§ 27 in Verbindung mit §§ 54 und 57 WHG) ist im Rahmen des Gewässerausbaus eine Reinigung des aus dem Zentrum kommenden Oberflächenwassers vorzusehen. In der Vorplanung „Gewässerausbau Bramfelder Dorfgraben, Gebietsentwässerung Bramfeld 64“ wurden die Anforderungen zur Reinigung des aus dem Bramfelder Zentrumsbereich in den Bramfelder Dorfgraben eingeleiteten Oberflächenwassers nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ermittelt. Die Reinigung des eingeleiteten Oberflächenwassers kann durch ein Regenklärbeckens mit Dauerstau und Leichtstoffrückhalt erfolgen. Alternativ wurde die Errichtung einer technischen, unterirdischen Variante untersucht. Aufgrund der geringeren Herstellungs- und Unterhaltungskosten sowie der Vorteile einer zusätzlichen Rückhaltung wurde das Regenklärbecken in offener Erdbauweise ausgewählt.

Für die Umsetzung des Regenklärbeckens ist die Inanspruchnahme eines untergeordneten und teilweise bereits mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung belasteten randlichen Teil des privaten Flurstücks 3119 erforderlich.

Mit der Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenklärbecken am südlichen Rand des Plangebietes werden die dafür erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert.

5.6 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Freizeitlärm getroffen.

Verkehrslärm

Bereits in der Bestandssituation ergeben sich durch Straßenverkehr an der Bramfelder Chaussee und südöstlich der Einmündung der Straße Leeschenblick in die Fabriciusstraße Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV. Weitere Belastungen durch Verkehrslärm ergeben sich im Umfeld der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A, ÖPNV-Trasse). In der schalltechnischen Prognose wurden hierzu zwei Varianten untersucht. Die erste Variante berücksichtigt neben der Bestandssituation die bis 2011 geplante Trasse der Stadtbahn. Die zweite Variante berücksichtigt anstatt der Stadtbahn-Trasse eine Trasse für den Busverkehr. Bei der Berechnung der Variante Stadtbahn konnte auf den Ergebnissen des Planfeststellungsverfahrens zur Einführung einer Niederflurbahn aufgebaut werden. Für die Variante Bus wurden mit der Hamburger Hochbahn AG die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde zu legende Anzahl von Busfahrten und Fahrgeschwindigkeiten abgestimmt.

Im Vergleich zeigt sich, dass die Variante Stadtbahn im Kreuzungsbereich Leeschenblick und Fabriciusstraße geringfügig lauter wäre als die Bustrasse. Im weiteren Verlauf Richtung Bramfelder Chaussee ist dann die Bus-Variante die lautere. Die daran angrenzenden geplanten Baukörper sind je nach Abstand mehr oder weniger stark lärm-belastet. Um den Bebauungsplan offen für beide Varianten zu halten, wurde bei der Auswahl der lärmtechnisch erforderlichen Festsetzungen der jeweils höhere Wert zugrunde gelegt.

Bezüglich des Verkehrslärms erfolgen die Festsetzungen, soweit die Belastungen nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen, entsprechend dem Lärmstandard „lärmabgewandte Seite“ des „Hamburger Leitfaden – Lärm in der Bauleitplanung 2010“.

„In den mit „(2)“ bezeichneten Bereichen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Durch die Festsetzung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Nur in nachweislich besonderen Fällen, insbesondere bei einzelnen Schlafräumen in großen Mehrzimmerwohnungen, die zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden müssen, darf hiervon abgewichen werden.

Diese Festsetzung erfolgt für die an der Fabriciusstraße vorhandenen Bestandsgebiete des allgemeinen Wohngebietes und entlang der zentralen Erschließungsachse für das

allgemeine Wohngebiet südlich der Planstraße A, den südwestlichen Teil des nördlich der Planstraße A gelegenen allgemeinen Wohngebiets und das Grundstück Bramfelder Chaussee 259a. Die in den Bereichen vorhandenen, geplanten Gebäude weisen Seiten auf, die als qualifiziert lärmabgewandt gelten. Für die südöstliche Fläche des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Planstraße sind ebenfalls Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Diese werden jedoch unter Berücksichtigung des auf diese Fläche ebenfalls einwirkenden Freizeitlärms getroffen (siehe Abschnitt Freizeitlärm).

Da die errechnete Lärmbelastung entlang des südlichen Abschnittes der Fabriciusstraße tags über 65 dB(A) liegt, wird für diesen Bereich zusätzlich die folgende Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen:

„In den mit „(3)“ bezeichneten Bereichen ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Für die Gebäude am Seekamp sind mit Ausnahme des auf die Fabriciusstraße ausgerichteten Gebäudes Seekamp 27 aufgrund der geringen Belastung, keine Festsetzungen zum Schallschutz notwendig.

An der Bramfelder Chaussee liegen die mit über 70/60 dB(A) Tag/Nacht ermittelten Werte im gesundheitsgefährdenden Bereich. Daher wird für die Bereiche die folgende Festsetzung getroffen:

„In den mit „(4)“ bezeichneten Bereichen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB (A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind in den stark durch Lärmemissionen betroffenen Bereichen gleichwohl die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung mit gesunden Wohnverhältnissen gegeben. Auch für das nahezu allseitig mit Lärmemissionen belastete Gebäude Bramfelder Chaussee 259 wird an einer Wohnnutzung festgehalten, da eine Reduzierung der vorhandenen Wohnnutzung auf den Bestandsschutz aufgrund des erst vor wenigen Jahren erfolgten Umbaus für ein betreutes Wohnen einen erheblichen Eingriff in die Nutzbarkeit des Gebäudes bedeuten würde. Eine Überprüfung, ob in den Gebäuden entlang der Bramfelder Chaussee Schallschutz entsprechend den maßgeblichen Lärmpegelbereichen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) vorhanden ist, ist auf Grundlage der vorliegenden Bauakten nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass kein Schallschutz entsprechend den maßgeblichen Lärmpegelbereichen vorliegt. Die Freie und Hansestadt Hamburg bemüht sich im Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung um Maßnahmen der Lärmsanierung.

Gemäß „Hamburger Leitfaden – Lärm in der Bauleitplanung 2010“ ist in Bestandsgebieten an Hauptverkehrsstraßen ggf. die Durchführung einer Lärmsanierung erforderlich. Die Beurteilung hierfür richtet sich u.a. nach Maßgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Für das Plangebiet wird vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den zur Straßenseite orientierten Bereichen in Frage stellen, seitens der Verwaltung die Aufstellung eines Lärminderungskonzeptes im Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung geprüft. Darüber hinaus können sich für die betroffenen Gebäude Förderansprüche für passive Schallschutzmaßnahmen aus Landes- und Bundesförderprogrammen ergeben. Zeitpunkt, Art und Umfang derartiger Bezuschussungen unterliegen jedoch haushaltstechnischen und förderpolitischen Erwägungs- und Entscheidungsprozessen, so dass nicht sichergestellt ist, dass Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Umsetzung von Maßnahmen der Lärmaktionsplanung bzw. von passiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

Für das festgesetzte Mischgebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ erfolgt weiterhin, da die Tag-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten werden, eine Festsetzung zum Schutz von Aufenthaltsräumen.

„In den mit „(5)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebiets sind gewerbliche Aufenthaltsräume - hier insbesondere Pausen- und Ruheräume – und auf der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtteilkulturzentrum Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Mitarbeitern dienen 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.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Freizeitlärm

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ wurde die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Beeinträchtigungen untersucht. Grundlage dafür war die zum Ausbau der Kulturinsel Bramfeld vorgelegte Konzept- und Machbarkeitsstudie (ASK, Büro Convent 2010). Nach weiterer Ausarbeitung der Planungen zum Ausbau der Kulturinsel ist auf Grundlage der dann vorliegenden konkreten Planung das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für den vorliegenden Planungsstand der Konzept- und Machbarkeitsstudie sind am Tag aus den Geräuschen des für das Stadtteilkulturzentrum vorgesehenen Parkplatzes und des Außenbereiches der Gastronomie keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Dies gilt auch für die Variante mit einem Bedarfsparkplatz vor dem Gebäude Bramfelder Chaussee 261/263.

In der Nacht treten insbesondere in den westlich und südlich angrenzenden Bereichen des allgemeinen Wohngebiets Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 12 dB(A) auf. Auch das Maximalpegelkriterium (kurzzeitige Geräuscheinwirkungen) wird um 8 dB(A) überschritten. Bei der Variante mit Bedarfsparkplatz betragen die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm am benachbarten Gebäude sogar 15 dB(A). Daraus folgt, dass der Betrieb des Stadtteilkulturzentrums prinzipiell möglich ist, zum Schutz der umliegenden Wohnungen jedoch nachts, nach 22:00 Uhr Einschränkungen in Bezug auf die Parkplatznutzung bestehen können. Um die Einschränkungen gering zu halten, erfolgt für die westlich der Fläche für den Gemeinbe-

darf Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ gelegene Fläche des neuen Baugebiets die Festsetzung, die den zu gewährleistenden Innenraumpegel regelt.

In den mit „(1)“ bezeichneten Bereichen 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.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Bei der Prüfung auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren ist eine Sonderfallprüfung nach Nummer 3.2.2 der TA Lärm durchzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die benachbarten Gebäude aufgrund der Festsetzung zum passiven Schallschutz einen erhöhten Schallschutz aufweisen und das Stadtteilkulturzentrum eine besondere Standortbindung und soziale Adäquanz aufweist (Nummer 3.2.2 Abs. b – d der TA Lärm).

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) wäre der erforderliche Schallschutz nicht zu gewährleisten, da diese Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung dieser in der Höhe etwa entsprechen müssten und sich städtebauliche nicht einfügen würden.

Für den südlich angrenzenden Bereich des bestehenden Wohngebietes erfolgt keine Festsetzung, die den Innenraumpegel regelt. Hier ist der erforderliche Lärmschutz bei einer Umsetzung der Planungen zur Kulturinsel und den dazugehörenden Stellplätzen durch Gebäudeanordnung oder aktive Schallschutzmaßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Stadtteilkulturzentrum“ herzustellen. Aufgrund der aktuellen Planungen zum Ausbau der Kulturinsel und des im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Gebäudebestandes kann hier der in Bezug auf den Freizeitlärm erforderliche Schallschutz absehbar in einem nachfolgenden Bauantragsverfahren zum Ausbau der Kulturinsel umgesetzt werden.

5.7 Fläche für die Wasserwirtschaft

In der Vorplanung „Gewässerausbau Bramfelder Dorfgraben, Gebietsentwässerung Bramfeld 64“ wurden die zur Oberflächenwasserableitung und -rückhaltung erforderlichen Flächenbedarfe ermittelt. Grundlage dafür waren die aus dem Umfeld prognostizierten und in den Bramfelder Dorfgraben einzuleitenden und die aus dem Plangebiet selbst zu erwartenden Einleitmengen sowie die möglichen Ableitmengen in das Einlaufbauwerk vor der Fabriciusstraße (Abfluss).

Die für den verlegten Bramfelder Dorfgraben ermittelten Flächenbedarfe werden als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Für den verlegten Bramfelder Dorfgraben ist eine leicht schwingende Grabenausbildung mit differenzierten Neigungen der Uferböschungen, Bereichen mit Dauerwasserstand und Röhricht und sowie einzelnen Gehölz- und Gebüschpflanzungen vorgesehen. Aufenthaltsbereiche am Gewässer sollen der Erholung dienen.

5.8 Oberflächenentwässerung

Das in der Vorplanung für die neu zu erschließenden Flächen erstellte Entwässerungskonzept sieht vor, dass auf den neuen Wohnbauflächen anfallende Oberflächenwasser in einem oberflächennahen System aus Mulden bis zum Vorfluter (Bramfelder

Dorfgraben) zu führen (siehe Ziffer 5.9 zur Festsetzung von offenen Gräben und Mulden). Die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen der Vorplanung untersucht. Die Auswertung der vorhandenen Bodenuntersuchungen und Bohrkatasterdaten zeigt eine von Osten nach Westen fallende Schicht. Im östlichen Bereich sind über dieser Sperrschicht nur wenige Dezimeter Oberboden und Auffüllungen vorhanden. Im westlichen Bereich befindet sich zwischen der Sperrschicht und dem Oberboden eine Sandlage, die Grundwasser führt. Aufgrund der vorliegenden Hinweise ist davon auszugehen, dass eine flächendeckende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der geplanten Bebauung nicht möglich ist, ohne die bereits angespannten Grundwasserverhältnisse und deren Wechselwirkung mit baulichen Anlagen der Nachbarschaft zu verschärfen.

Das aus von den Wohnbauflächen nördlich der Planstraße A abzuleitende Oberflächenwasser gelangt in Mulden direkt in den Bramfelder Dorfgraben. Die Mulden verfügen über eine natürliche Rückhaltung. Der Vorfluter (Bramfelder Dorfgraben) und das Regenklärbecken weisen gemeinsam ausreichend Rückhaltevolumen auf, um den Abfluss aus dem nördlichen Bereich ohne zusätzliche Retention einzuleiten. Für das südlich der Planstraße A gelegenen Baugebiet sieht das Konzept zur Pufferung der Wasserabflusses zwei tiefergelegene Polder mit einem Volumen von 200 m³ und 150 m³ vor. Aus den Poldern kann das gesammelte Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden. In der Regel kann das Wasser über den Vorfluter frei abfließen, nur bei außergewöhnlichen Abflüssen staut das Regenwasser in den Poldern. Eine Nutzung der Flächen auch als Kinderspielflächen (Doppelnutzung) ist daher möglich. Rückschlagklappen können verhindern, dass Wasser aus dem Bramfelder Dorfgraben in die Polder gelangt.

In der Planzeichnung werden die für Mulden und Polder aufgezeigten Flächen als „unverbindliche Vormerkung, vorgesehene Oberflächenentwässerung“ gekennzeichnet. Die unverbindlichen Vormerkungen haben deklaratorischen Charakter, sowohl ihre Lage, Abgrenzung und Größe sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären, bei deren Erarbeitung auf die bereits sehr detaillierten Ergebnisse der Vorplanung zurückgegriffen werden kann.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.9.1 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes werden für neun Bäume, davon eine Buche (Standort Bramfelder Chaussee nordöstlich der Hausnummer 253), eine Linde (Standort westlich an dem zur Zeit als Kita genutzten landwirtschaftlichen Gebäude), zwei Weiden südlich des Grundstückes Seekamp 17, eine Esche (Standort in der Mitte zwischen dem als Kita genutzten ehemals landwirtschaftlichen Gebäude und der südöstliche Ecke des Kitagrundstückes an der Fabriciusstraße) und die vier Kopflinden auf dem Grundstück Bramfelder Chaussee 261, 263, 265 Erhaltungsgebote festgesetzt. Der Großbaumbestand ist sowohl ökologisch wertvoll und prägend für das Orts- und Landschaftsbild aufgrund seiner Erscheinung und seines Alters. Er soll über die Baumschutzverordnung hinaus durch das Erhaltungsgebot geschützt werden, womit auch eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung im Falle eines Abganges verbunden ist. Die vier Kopflinden sind Teil des auf dem Grundstück befindlichen Denkmal-Ensembles und sind aus diesem Grund (Denkmalschutz) zu erhalten.

Verbot von Abgrabungen und Aufhöhungen im Bereich von Bäumen

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kro-

nenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Die Festsetzung dient dem Schutz des Wurzelraumes der Bäume vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen, aber auch durch Geländeaufhöhungen, die zu einer Verdichtung des Wurzelraumes führen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt der Bäume in Baugebieten und Grünflächen gesichert.

5.9.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Tiefgaragenbegrünung

„In den mit (A) und (C) bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets muss die Oberkante von Tiefgaragen mindestens 50 cm unter der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf der Tiefgarage muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“ (§2 Nummer 17 der Verordnung)

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die Tiefgaragen unauffällig und harmonisch in die Gesamtanlage einfügen. Die Stärke des Substrataufbaus ermöglicht eine Bepflanzung auch mit Gehölzen und somit eine Anpassung an den durchgrünten Charakter des Plangebietes. Die Überdeckung von Tiefgaragen mit Bodensubstraten fördert die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und schafft die Grundlage für eine nachhaltige Begrünung auch mit Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Die erhöhten Anforderungen an den Substrataufbau bei Baumpflanzungen ist erforderlich, um eine ausreichende Verankerung der Bäume durch ihr Wurzelwerk und die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen langfristig sicher zu stellen.

Dachbegrünung

„In den mit „(A)“ und „(C)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind die Dachflächen mit einer Neigung von höchstens 10 Grad auszubilden, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Durch Begrünung von Dächern werden ökologisch wirksame Vegetationsflächen und (Ersatz-) Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Gleichzeitig wird der Abfluss anfallender Niederschläge verzögert und das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben positiv beeinflusst. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet gemindert. Die Begrünung von Dachflächen belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen und führt darüber hinaus zu einer Minderung der Abwassergebühren. Von der Begrünungspflicht werden Ausnahmen ermöglicht, um u.a. wohnungsbezogene (Dach-) Terrassen oder technische Aufbauten zu ermöglichen. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sollen nach Möglichkeit in die Dachbegrünung integriert werden. In der Kombination von aufgestellten Photovoltaik-Modulen und einer Dachbegrünung besteht der Vorteil, dass durch die Dachbegrünung ein natürlicher Kühlungseffekt entsteht, wodurch der Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module erhöht wird.

Begrünung von Stellplatzanlagen

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen. Die Festsetzung findet nur in den Bereichen Anwendung, in denen oberirdische Stellplatzanlagen zulässig sind (vgl. § 2 Nr. 10 der Verordnung).

Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke

„Für je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet.

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von 14 cm. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist für diese und die zu erhaltenden Bäume gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

Die Festlegung der Baumgrößen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstücksverhältnissen und dem Freiflächenanteil vorbehalten. Als kleinkronig gelten hierbei Bäume, die in ausgewachsenem Zustand einen Kronendurchmesser von etwa 6 m erreichen, großkronige Bäume erreichen über 12 m Kronendurchmesser. Die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzung mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Eine Pflanzvorschlagsliste geeigneter, einheimischer Bäume ist im Anhang beigefügt.

Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sichert in den verdichteten Gebieten einen Mindestanteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung. Mit der Mindestpflanzgröße wird bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Mit der Festsetzung des dauerhaften Erhalts inklusive der Ersatzpflanzverpflichtung soll eine nachhaltige Begrünung und Entwicklung der ökologischen Funktionen des Baugebietes erreicht werden. Die Festlegung einer 12 m² großen, offenen Vegetationsfläche dient der Bereitstellung geeigneter Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung der Bäume (Wurzelraum und Wasser- sowie Nährstoffversorgung).

5.10 Maßnahmen zum Grundwasser-, Gewässer- und BodenschutzWasser- und luftdurchlässiger Aufbau Straßen und Verkehrsflächen

„In den Baugebieten sind Fahrwege und ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Die Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt durch Teilversickerung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und

dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs. Die Wasser und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen.

Offene Oberflächenentwässerung

„In den mit „(A)“ und „(C)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser über offene Gräben und Mulden dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen.“ (§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist, die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände möglichst wenig zu beeinträchtigen und abfließendes Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten. Die oberirdische Ableitung führt zu einer verzögerten Ableitung gegenüber der Ableitung über Siele. Zudem erfolgt eine gewisse Vorreinigung des Wassers über die belebte Bodenzone. In den Im Gebiet (C) ist es Ziel, ab einem ungefähr zweijährig eintretenden Regenereignis Teilmengen des in dem Teilgebiet anfallenden Wassers zurückzuhalten und verzögert in den Bramfelder Dorfgraben abzugeben.

Unzulässigkeit von Maßnahmen, die zur Absenkung des Grundwassers führen

„Bauliche und technische Maßnahmen wie zum Beispiel Gebäudedrainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 24 der Verordnung)

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstandes würde eine Drainage zu einer dauerhaften Grundwasserentnahme führen. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Grundwasserstandes und dem Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bäume sowie ausreichender Standortbedingungen für die neu anzupflanzenden Bäume. Neu zu errichtende Gebäude haben baukonstruktiv (z.B. durch die Ausformung „Weißer Wannen“ für die Kellergeschosse) auf die hohen Grundwasserstände zu reagieren.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes

„Für Ausgleichsmaßnahmen werden den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Eingriffsflächen folgende Flächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

- 1. eine etwa 2050 m² große Teilfläche des Flurstücks 8112 der Gemarkung Bramfeld;*
- 2. die Flurstücke 8970 und 8969 der Gemarkung Sasel in der Größe von etwa 8300 m²;*
- 3. eine etwa 9800 m² große Teilfläche des Flurstücks 2638 der Gemarkung Sasel.*

(§ 2 Nummer 25 der Verordnung)

Die zum Ausgleich herangezogenen Flurstücke liegen in Bramfeld und Sasel und befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Bei dem Flurstück 8112 der Gemarkung Bramfeld handelt es sich um ein Grundstück, das zur gartenbaulichen Ausbildung durch einen Ausbildungsträger genutzt wird. Neben kleineren baulichen Nutzungen sind Kompostlagerflächen und gärtnerisch angelegte Bereiche vorhanden. Das in direkter Nachbarschaft zur Seebek als Ausgleichsfläche herzurichtende Teilstück von ca. 2050 m² ist teilweise versiegelt und dient als Erdlagerplatz, Teilflächen sind ruderalisiert. Die Fläche soll entsiegelt und als Obstbaumwiese mit alten Kultursorten hergerichtet und bewirtschaftet werden. Hierdurch wird ein neuer struktureicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere und insbesondere für Vögel geschaffen. Das Landschaftsbild wird durch die vermehrte landschaftliche Struk-

turvielfalt und den Blühaspekt gefördert. Der Bodenhaushalt wird wieder hergestellt und der Wasserhaushalt verbessert.

Das Flurstück 8970 der Gemarkung Sasel stellt sich zurzeit als Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte dar. Der nördliche Teil des Flurstückes 8970 ist eingezäunt und wird für Hausgärten mitgenutzt. Auf dem Flurstück 8969 der Gemarkung Sasel befindet sich zusätzlich zur Gras- und Staudenflur ein tiefer Grabenverlauf, einzelne Büsche und am westlichen Rand ein Knick mit großem Baumbestand. Das Flurstück wird von einem Trampelpfad durchquert. Durch die Entwicklung von naturnahen Gebüschen mit Lichtungen wird ein strukturreicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere in der Größe von ca. 8300 m² entwickelt. Durch die Erhöhung der Strukturvielfalt wird das Landschaftsbild gefördert.

Auf dem Flurstück 2638 der Gemarkung Sasel befindet sich zum größten Teil eine Ackerbrache. Dazu kommen Baumschulkultur sowie Lagerflächen mit Zufahrt. Auf der Fläche sollen Gebüsch- und Eichenhainbereiche mit Lichtungen entwickelt werden. Hierdurch wird ein strukturreicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere in der Größe von ca. 9.800 m² entwickelt. Durch die Erhöhung der Strukturvielfalt wird das Landschaftsbild gefördert.

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind jeweils mindestens 3 Nischenbrüterhöhlen anzubringen. Dies ist zur Vermeidung des Eintretens des Verbotes nach § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper) erforderlich. Die Nisthöhlen sollen insbesondere für Gartenrotschwanz, Grauschnäpper und Gartengrasmücke, die im Plangebiet ihren Lebensraum verlieren neue Nistmöglichkeiten bieten. Da die neu gepflanzten Gehölze noch keine Brutnischen aufweisen, müssen diese durch die Bereitstellung künstlicher Höhlen geschaffen werden. Hierfür sind je Ausgleichsfläche mindestens drei Höhlen anzubringen.

In der quantitativen Bilanzierung nach dem Hamburger Staatsrätemodell auf Grundlage des Bestandes entsteht im Funktionsbereich Boden ein Überschuss von Punkten und im Funktionsbereich von Pflanzen- und Tierwelt ein Verlust von Punkten. So werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet durch die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Boden überkompensiert und im Bereich Tiere und Pflanzen zu einem erheblichen Teil kompensiert. Es wurden weitere Ersatzmaßnahmen geprüft, diese bringen jedoch nur geringe Aufwertungen und sind wirtschaftlich nicht vertretbar. Das verbleibende Defizit im Bereich Pflanzen und Tiere ist aufgrund der umfangreichen vorgesehenen Ersatzmaßnahmen und der Überkompensation im Bereich Boden zu verantworten. Die Maßnahmen dienen insbesondere auch der Schaffung der erforderlichen Ersatzlebensräume der von der Planung betroffenen europarechtlich geschützten Vogelarten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens des Verbotes nach § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper) von Schaffung von 1 ha strukturreichen Gebüsch und Gehölzpflanzungen und Schaffung neuer Nistmöglichkeiten werden mit diesen Maßnahmen erreicht.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

Die unter dem Abschnitt 3.2.2 der Begründung aufgeführten Denkmale werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

5.13 Kennzeichnungen

Die Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung kennzeichnet Flächen für die vorgesehen Oberflächenentwässerung (vgl. Ziff. 5.7).

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Voraussetzung für die Bereitstellung der neuen Wohnbauflächen südlich und nördlich der Planstraße A ist die Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens und die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen.

Mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Bramfelder Chaussee 253 (Flurstück 3119) befinden sich alle für die Erschließung der neuen Wohnbauflächen und die Umsetzung der ÖPNV-Trasse erforderlichen Flächen, wie auch die zukünftigen Wohnbaugrundstücke, im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Teilfläche des Grundstücks Bramfelder Chaussee 253 ist zur Verwirklichung der Planung durch die Freie und Hansestadt zu erwerben.

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

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie sind zurzeit verpachtet. Zur Verwirklichung der Maßnahmen sind die Pachtverträge für die Flächen bis auf das Flurstück 8112 in Bramfeld zu kündigen. Die Realisierung der Maßnahme auf Flurstück 8112 wird durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Pächter geregelt. Vorbehaltlich der Klärung einer Durchführung der Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens sowie der Herstellung des Regenklärbeckens und der Erschließungsmaßnahmen durch einen Vorhabenträger sind diese Maßnahmen von der Freien und Hansestadt umzusetzen.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden der Baustufenplan Bramfeld vom 14.01.1955 und der Teilbebauungsplan TB 392 vom 26. März 1957 aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 63.000 m². Hiervon werden für Straßen etwa 15.500 m² (davon neu etwa 9.000 m²), für eine Kindertagesstätte etwa 5.500 m², für ein Kulturzentrum etwa 4.500 m², für ein neues Regenklärbecken etwa 800 m² und den verlegten Bramfelder Dorfgraben etwa 2.700 m² benötigt.

Außerhalb des Plangebietes werden Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in der Größe von insgesamt etwa 2 ha zugeordnet.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten für den Grunderwerb der Flächen für das Regenklärbecken sowie Flächen für die Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens und den begleitenden Fußweg und für Straßenerweiterungen in der Bramfelder Chaussee. Die Straßenerweiterungsflächen sind teilweise bebaut.

Kosten entstehen außerdem für die Herstellung der erforderlichen Erschließung, die Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens und die Herstellung des Regenklärbeckens. Vorbehaltlich der Klärung einer Durchführung dieser Baumaßnahmen durch einen oder

mehrere Investoren und einer kosten- und lastenfreie Übergabe der Straßenverkehrsflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft an die Freie und Hansestadt ist eine Übernahme der Baukosten durch die Freie und Hansestadt erforderlich. Die durch den Ausbau der ÖPNV-Trasse entstehenden Kosten sind durch die Freie und Hansestadt zu tragen.

Weiterhin entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen.

ANHANGPflanzenvorschlagsliste**1. Großkronige einheimische Laubbäume**

Name	lat. Bezeichnung	Standort-ansprüche	Höhe in m (je nach Standort)
Spitzahorn	Acer platanooides	A-D	20-25
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	B-D	20-25
Rotbuche	Fagus sylvatica	B, C	25-30
Esche	Fraxinus excelsior	B-D	20-35
Vogelkirsche	Prunus avium	B, C	15-20
Traubeneiche	Quercus petraea	A-B, D	20-35
Stieleiche	Quercus robur	B	30-35
Winterlinde	Tilia cordata	A-B	25-30
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	B, C	30-40
Feldulme	Ulmus minor	B, C	20-35
Flatterulme	Ulmus laevis	B	15-25
Sandbirke	Betula pendula	A, D	8-22
Schwarzpappel	Populus nigra	A-B, C	20-25
Zitterpappel	Populus tremula	A-D	20-25
Silberweide	Salix alba	B, C-D	10-20
Grauweide	Salix cinerea	B, D	10-15
Bruchweide	Salix fragilis	A-B, D	10-15

2. Klein- und mittelkronige einheimische Laubbäume

Name	lat. Bezeichnung	Standort-ansprüche	Höhe in m (je nach Standort)
Feldahorn	Acer campestre	A, C-(D)	8-12
Hainbuche	Carpinus betulus	A-B	5-15
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	A-B	5-10
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	B	6-10
Holzapfel	Malus sylvestris	A-B	5-10
Traubenkirsche	Prunus padus	A-D	6-15
Wildbirne	Pyrus pyraister	B, C	10-15
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	A-B, D	5-12
Schwarzerle	Alnus glutinosa	B, D	8-20
Moorbirke	Betula pubescens	A-D	5-15
Korbweide	Salix viminalis	B, D	4-8
Lorbeerweide	Salix pentandra	B, D	7-12

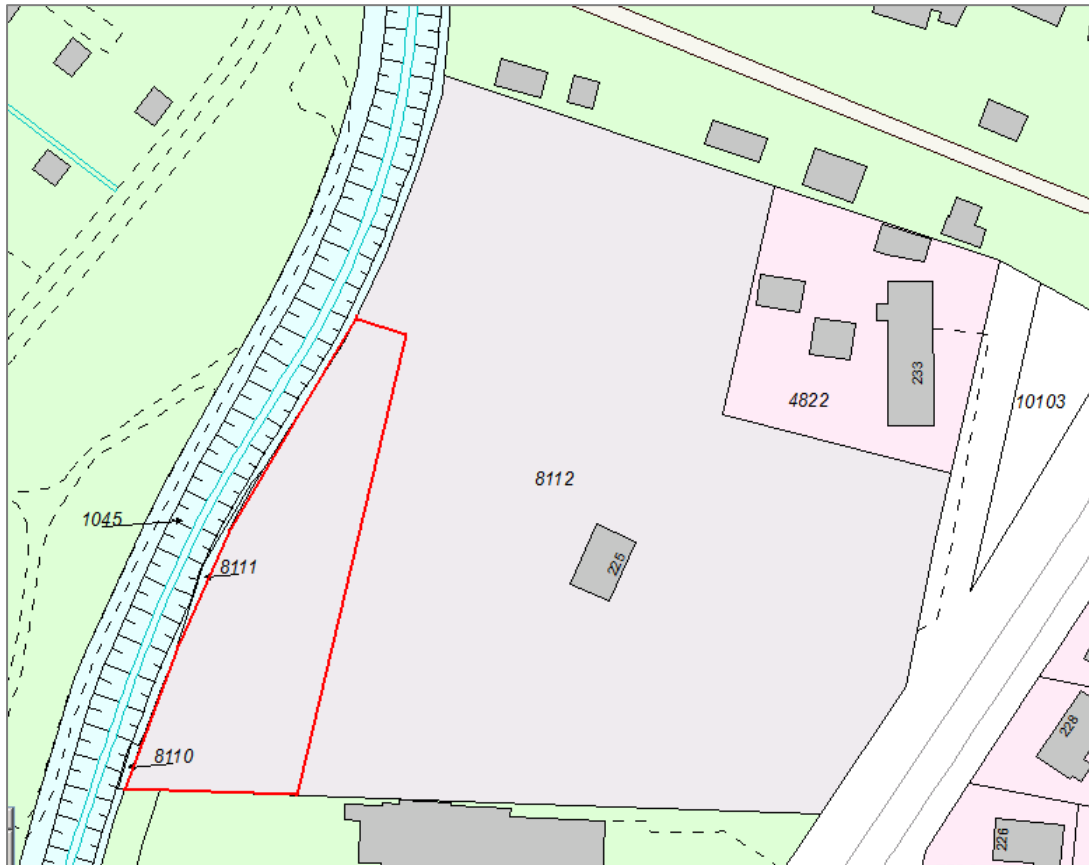
Zeichenerklärung: Standortansprüche

- A: Pflanze bevorzugt eher sandigen, steinigen, nährstoffarmen Boden
- B: Pflanze bevorzugt eher lehmigen, humosen, nährstoffreichen Boden
- C: Pflanze bevorzugt eher kalkhaltigen Boden
- D: Pflanze bevorzugt eher sauren Boden

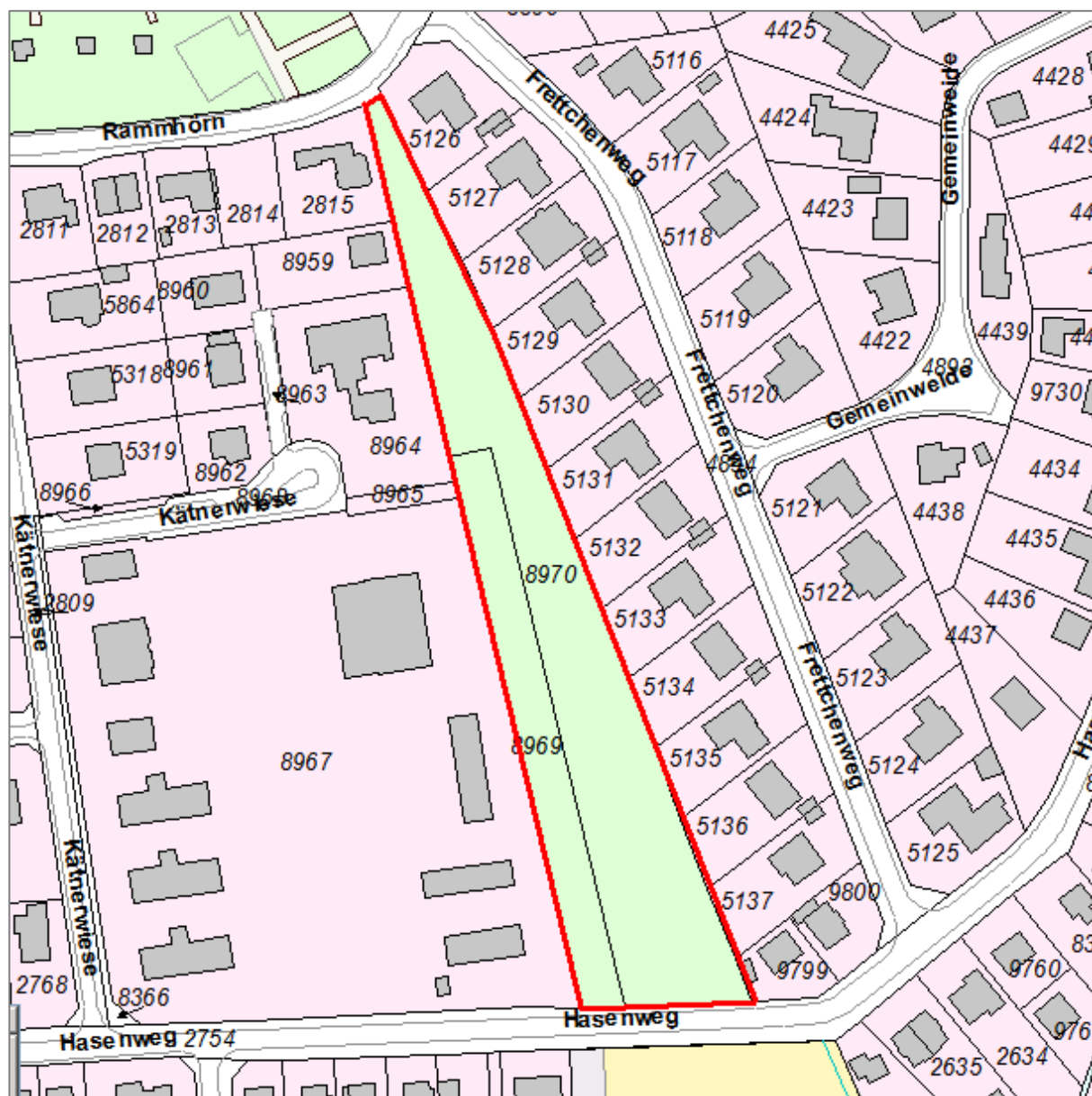
ANLAGE 1

Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

1. Flurstück 8112 (teilweise) in der Gemarkung Bramfeld, Größe ca. 2050 m²



2. Flurstücke 8970 und 8969 in der Gemarkung Sasel, Größe ca. 8300 m²



3. Flurstück 2638 (teilweise) in der Gemarkung Sasel, Größe ca. 9800 m²

