

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Othmarschen 36**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
3.1    RECHTLICH BEACHTLICHE TATBESTÄNDE .....	5
3.1.1    Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2    Landschaftsprogramm .....	5
3.2    ANDERE RECHTLICH BEACHTLICHE TATBESTÄNDE .....	5
3.2.1    Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2    Denkmalschutz .....	6
3.2.3    Baumschutz .....	6
3.2.4    Kampfmittelverdachtsflächen .....	6
3.2.5    Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Hamburg-Finkenwerder .....	6
3.3    ANGABEN ZUM BESTAND .....	6
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>7</b>
4.1    VORBEMERKUNGEN .....	7
4.1.1    Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung .....	8
4.1.2    Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante) .....	8
4.1.3    Standort und Untersuchungsraum.....	8
4.1.4    Fachgutachten .....	8
4.2    BEARBEITUNG DER SCHUTZGÜTER EINSCHLIEßLICH DER WECHSELWIRKUNGEN UNTEREINANDER .....	8
4.2.1    Schutzgut Luft.....	8
4.2.2    Schutzgut Klima .....	9
4.2.3    Schutzgut Wasser.....	10
4.2.4    Schutzgut Boden.....	10
4.2.5    Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	11
4.2.6    Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	12
4.2.7    Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	14
4.2.8    Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	15
4.3    ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	16

4.4	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS .....	16
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>17</b>
5.1	BAUGEBIETE NACH BAUNVO.....	17
5.2	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN .....	23
5.3	ERHALTUNGSBEREICHE .....	23
5.4	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....	27
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	27
5.6	GRÜNFLÄCHEN.....	28
5.7	MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	28
5.7.1	Baum- und Landschaftsschutz .....	28
5.8	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG SOWIE BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ .....	30
5.9	ABWÄGUNGSERGEBNIS .....	30
5.9.1	Zusammenfassung.....	32
5.10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	32
5.11	KENNZEICHNUNGEN.....	32
5.12	HINWEIS.....	32
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>33</b>

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A1/09 vom 4. Mai 2009 (Amtl. Anz. S. 798) mit der Änderung vom 27. April 2011 (Amtl. Anz. S. 1199) eingeleitet. Eine öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 9. Juni 2009 (Amtl. Anz. S. 1049) am 17. Juni 2009 im Gymnasium Othmarschen stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde nach der Bekanntmachung vom 10. Mai 2011 (Amtl. Anz. S. 1199) vom 23. Mai 2011 bis 24. Juni 2011 durchgeführt. Aufgrund von Änderungen des Entwurfs erfolgte eine zweite öffentliche Auslegung in der Zeit vom 5. September 2012 bis zum 19. September 2012 nach der Bekanntmachung vom 24. August 2012 (Amtl. Anz. S. 1683). Es ergaben sich weitere Änderungen, die zu einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 29. Oktober 2012 bis einschließlich 21. November 2012 führten.

## **2. Anlass der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur der bestehenden Wohngebiete, die überwiegend von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen straßenbegleitenden Bebauung mit Vorgärten und großflächigen hinteren Gartenbereichen und einem wertvollen Laubbaumbestand geprägt sind, geschaffen werden. Diese parkartige Wohnsituation ist charakteristisch für den Stadtteil Othmarschen. Das Plangebiet ist von strukturellen Veränderungen des Bebauungscharakters durch den Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer Vielzahl von Wohneinheiten betroffen, welche die besondere städtebauliche Struktur nachhaltig verändern und zu negativen Effekten führen, wie z. B. eine erhebliche Beeinträchtigung der parkartigen Grünstrukturen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zum Schutz vor derartigen städtebaulichen Fehlentwicklungen werden eine Reihe von strukturerhaltenden Festsetzungen bezüglich der Bebauungs- und Grünstruktur getroffen, die eine maßstäbliche Weiterentwicklung des Bestands und maßvolle Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf städtebaulich geeigneten Flächen berücksichtigen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt werden außerdem in Teilbereichen Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt.

Neben dem Erhalt der Bebauungsstruktur soll in einem Teilbereich die Zulässigkeit von über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie z. B. Kindertageseinrichtungen ermöglicht werden, um dem Bedarf wohnortnaher Infrastruktureinrichtungen und so dem Wandel der Wohn- und Lebensbedürfnisse der Bewohner Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll die ruhige Wohnlage der übrigen Bereiche geschützt werden und eine schleichende Verdrängung des Wohnens durch andere Nutzungen verhindert werden.

Der bislang gültige Baustufenplan bietet keine ausreichende Absicherung der Bebauungsstruktur. Außerdem schließt dieser eine Zulässigkeit von anderen Nutzungen neben dem

Wohnen (besonders geschütztes Wohngebiet) aus. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um zum einen die besonderen Bebauungs- und Grünstrukturen des Gebiets zu sichern und zum anderen eine Ergänzung des Nutzungsspektrums in Teilbereichen zu ermöglichen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbaufläche dar. Außerdem werden im Osten des Plangebiets entlang der Autobahn ein Streifen Grünfläche und am nördlichen Rand des Plangebiets die Trasse der Schnellbahn dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ und für Teilbereiche die milieuübergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ dar. Die Grünfläche in der Walderseestraße und der Böschungsbereich zur Autobahn werden als Parkanlage dargestellt. Die Darstellung der bestehenden S-Bahn-Trasse am nördlichen Rand des Plangebiets erfolgt als „Gleisanlage, oberirdisch“.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) „mit parkartigen Strukturen“ dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Baustufenstufenplan Groß Flottbek / Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), sieht für das Plangebiet besonders geschütztes Wohngebiet (Verbot jeglicher Art von gewerblichen und handwerklichen Betrieben, Läden und Wirtschaften) in zweigeschossiger offener Bauweise sowie Grünfläche öffentlicher Art vor.

Für das Plangebiet gelten außerdem vier Fluchtlinienpläne. Aufgrund der Umwandlung von Acker- und Weideland in Siedlungsgebiete mit Landhäusern und Villen wurden Ende des 19. Jahrhunderts diese Fluchtlinienpläne aufgestellt, die das Gebiet mit einem Straßengitter überplanen und noch heute erkennbare Baufluchten beinhalten.

- Bahrenfeld 14 – Gottorpstraße, 1898
- Bahrenfeld 18 – Reventlowstraße, 1899
- Bahrenfeld 30 – Noerstraße, 1903
- Bahrenfeld 47 – Bosselkamp, 1908
- Othmarschen 34 – Walderseestraße, 1903

Die östlich gelegene Grünfläche in der Waldseeestraße war zuvor im Bebauungsplan Othmarschen 13 vom 23. Juni 1969 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501), und Othmarschen 15 vom 30. April 1968 (HmbGVBl. S. 103) als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Mehrere Gebäude im Plangebiet sind als Denkmäler geschützt – für sie gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142). Hierzu gehören

- das Gebäude Gottorpstraße 1 (Flurstück 132) als Ensemble sowie
- die Gebäude Gottorpstraße 3, 5 und 7 (Flurstücke 137, 136 und 138) als Einzelanlagen.

Das Ensemble Gottorpstraße 1 war bereits seit dem 4. Dezember 2006 (Amtl. Anz. S. 3080) nach dem damals geltenden Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragen, seit dem 25. November 2010 (Amtl. Anz. S. 2433) war das Gebäude mit seinem Garten als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen. Heute wird es unter der ID-Nummer 29491 in der Denkmalliste geführt. Die Gebäude Gottorpstraße 3, 5 und 7 wurden mit der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste aufgenommen und sind gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes als Denkmäler geschützt (ID-Nummern 17125, 17124 und 17123).

### **3.2.3 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund ist vor Beginn der Arbeiten der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren, um die Kampfmittelfrage zu klären. Hierzu muss durch den Grundeigentümer oder eine von ihm beauftragte Person ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der GEVK (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### **3.2.5 Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Hamburg-Finkenwerder**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder. Für alle baulichen Vorhaben gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt. Für die Errichtung von Bauwerken ab einer Höhe von 23 m über Grund ist eine luftrechtliche Zustimmung erforderlich.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein parkartiges Wohngebiet, das vorwiegend eine Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise entlang klarer Baufluchten aufweist. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird vor allem durch zweige-

schossige gründerzeitliche Wohnhäuser und Villen aus dem späten 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert, den gärtnerisch gestalteten Vorgärten und den großen parkartigen hinteren Gartenbereichen bestimmt. Im westlichen Teil der Gottorpstraße konzentrieren sich außerdem einige Backsteingebäude aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts. Nachkriegszeitliche Gebäude finden sich vereinzelt im gesamten Gebiet. Hierbei handelt es sich zu meist um eingeschossige Einfamilienhäuser oder um größere Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss. Einige kleinere Mehrfamilienhäuser älteren Baualters mit jeweils etwa drei Wohneinheiten finden sich vereinzelt entlang der Gottorpstraße und der Walderseestraße.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im gesamten Gebiet ist außerdem teilweise eine Nutzung durch verschiedene freie Berufe vorhanden. Der Teilbereich an der Reventlowstraße auf Höhe des Statthalterplatzes weist darüber hinaus noch weitere Nutzungen auf, wie ein Hotel, Gastronomie und eine Kindertagesstätte auf.

Im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Parkanlage in der Walderseestraße (Flurstück 803 der Gemarkung Othmarschen).

Durch den geringen Versiegelungsgrad, den hohen Grünanteil und den dichten, teilweise sehr alten Baumbestand haben die Gärten einen hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Charakteristisch für das Plangebiet ist das gartenbezogene Wohnen mit einem großen parkartigen Freiflächenanteil. Die Gärten sind geprägt durch den dichten Bestand alter Laubbäume und Ziersträucher sowie straßenbegleitender Hecken als Grundstückseinfriedungen. Die zahlreichen Großbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild besonders von Bedeutung.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Erschließung entsprechend im gesamten Plangebiet gesichert.

In den Straßen- und Wegeflächen befinden sich Niederdruck-Gasleitungen, Wasserrohre, Mischwassersieie sowie Kabel der Strom- und Fernmeldeversorger. Außerdem liegt im Verlauf der Grünfläche an der Walderseestraße ein Regenentlastungssiel, das der Entlastung der Mischwassersieie dient.

Im Kreuzungsbereich Gottorpstraße / Noerstraße befindet sich nördlich des Flurstücks 100 der Gemarkung Bahrenfeld im öffentlichen Straßenraum eine Netzstation mit zu- und abführenden Kabeln vorhanden.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Der Umweltbericht wird auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die bestehende und gleichzeitig zukünftige Beanspruchung von Grund und Boden durch die verschiedenen Nutzungsarten ergeben sich aus Kapitel 8. Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind in Abschnitt 3.3 der Begründung dargelegt.

#### **4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung**

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in Kapitel 2 näher beschrieben.

#### **4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)**

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen von 1955 weiterhin gelten. Dieser schreibt eine offene zweigeschossige Bauweise vor. Wo der Baustufenplan keine Regelungen trifft, würden Vorhaben im Weiteren nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine zusammenhängende Sicherung der Gehölzbestände und der Grünflächen wäre dabei nur eingeschränkt möglich. Die Grundflächenzahl wäre nicht eindeutig festgelegt. Im Ergebnis wäre eine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes durch eine erhöhte Versiegelung und die teilweise Zerstörung der Grünstrukturen zu befürchten. Entsprechend negativ würden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Boden sowie das lokale Klima ausfallen.

#### **4.1.3 Standort und Untersuchungsraum**

Die allgemeinen Angaben zum Standort sind in Abschnitt 3.3 der Begründung dargelegt. Der Untersuchungsraum deckt sich in der Regel mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, kann aber je nach dem zu betrachtenden Aspekt eines Schutzgutes (z. B. Landschaftsbild, Fauna), auch darüber hinausgehen.

#### **4.1.4 Fachgutachten**

Für die Umweltprüfung liegt folgendes Fachgutachten vor:

- Gehölzerfassung und -bewertung des Büros EGL, Hamburg (Stand: Oktober 2010).

#### **4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander**

Maßstab für die Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen sind diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuchs, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben sowie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Für die einzelnen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes.

##### **4.2.1 Schutzgut Luft**

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), ist die Luft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden und Wasser. So können Luftschadstoffe als Depositionen aus der Atmosphäre in den Boden übergehen. Über den Luftpfad können auch schädliche Einwirkungen auf die Menschen übertragen werden.

### Bestandsbeschreibung

Mögliche Quelle für Luftschadstoffe sind in erster Linie die umgebenden Straßen. Es sind diesbezüglich keine erhöhten Belastungen durch Luftschadstoffe bekannt.

Entlang der Durchfahrtsstraßen und der S-Bahn-Trasse liegen im Bestand erhöhte Geräuschbelastungen vor. Diese liegen allerdings unterhalb der Gesundheitsgefährdung.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Negative Einwirkungen auf die Luftqualität sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Der Erhalt der Grünstrukturen wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus, da durch die Pflanzen verstärkt z. B. Stäube gebunden werden können.

Eine Erhöhung der Lärmsituation ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude und Grundrissgestaltung im Bebauungsplan für Teilbereiche wird für zukünftige Neubauten eine Verbesserung der Geräuschbelastung in den Wohn- und Schlafräumen verfolgt. Außerdem sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

## **4.2.2 Schutzgut Klima**

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG ist auch das Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Insbesondere gilt dies für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden und Wasser. Beispielsweise wird durch die natürliche Verdunstung von Bodenwasser das Mikroklima positiv beeinflusst.

### Bestandsbeschreibung

Der Teilplan Naturhaushalt Klima / Luft des Landschaftsprogramms Hamburg stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets das Klimatop Pflege – Stadtrandbebauung dar. Es handelt sich dabei um Bereiche mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion sowie einer mäßigen Beeinflussung der Klimaelemente mit punktuell starker Beeinträchtigung durch baulich urbane Elemente und Flächen.

Entlang der Autobahn und der Walderseestraße weist es das Klimatop Entwicklung – Durchgangsstraßen aus. Hierbei handelt es sich um einen allgemeinen bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsraum mit wesentlichen Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland. Der Ausbildung von warmen Inseln, z. T. starken Windfeldstörungen, einer hohen Schadstoffbelastung der Luft und einem problematischen Luftaustausch.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Infolge der Realisierung des Bebauungsplans werden keine besonderen Klimaschutzfunktionen gemindert. Da die bestehende Bebauungs- und Grünstruktur durch den Bebauungsplan erhalten werden soll, erfolgt keine negative Beeinflussung des Mikroklimas. Vielmehr wird eine Sicherung der klimatischen Funktion verfolgt. Es werden auch keine Luftaustauschbahnen oder Entstehungsorte für Kaltluft beeinflusst.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die textlichen Festsetzungen nach § 2 Nummern 7 bis 11 sowie die Festsetzungen in der Planzeichnung zum Erhalt der Grünstrukturen dienen mittelbar auch der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas.

#### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser.

Gemäß § 1a Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 8. April 2013 (BGBl. I S. 734, 741), sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollen unterbleiben. Entsprechend § 1 Absatz 3 Nummer 3 BNatSchG sind Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Insbesondere gilt dies für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Dem vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einem ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

#### Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

Laut Aussage des Teilplans Naturhaushalt – Oberflächennahes Grundwasser / Stauwasser sind die Flächen im Westen des Plangebiets entlang der Reventlowstraße als grundwasserbeeinflusst, bzw. grundwassernah zu beschreiben, während der Teil des Plangebiets östlich der Noerstraße als Fläche mit Stauwasserkörpern ausgewiesen wird.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Verluste von Oberflächengewässern werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

Die mögliche Zunahme versiegelter bzw. bebauter Flächen im Änderungsgebiet bedingt eine Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitigem Entzug von Sickerwasser. Der Bebauungsplan erhöht jedoch insgesamt nicht das Maß der Versiegelung, wie es nach der geltenden planrechtlichen Situation möglich wäre. Insofern führt der Bebauungsplan nicht zu zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Eine Veränderung der örtlichen Wasserverhältnisse soll durch Festsetzung § 2 Nummer. 11 vermieden werden. Die Festsetzung hat zum Ziel, die bestehenden Grund- und Stauwasser- verhältnisse, an die die vorhandenen Gehölze angepasst sind, weitestmöglich zu erhalten.

#### **4.2.4 Schutzgut Boden**

Nach § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann. Nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren,

oder, soweit eine Renaturierung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für weitere Schutzgüter (z. B. Grundwasser) erhaltenswert.

#### Bestandsbeschreibung

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend aus Geschiebelehm, bzw. –mergel (Grundmoräne) entstanden. Entlang der Waldseestraße befinden sich über der Grundmoräne in einer ehemaligen Abflusrinne Abschlamm-Massen (Talsande).

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bebaubare Fläche im Vergleich zum bisher geltenden Planrecht nicht erhöht. Der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen setzt eine offene zweigeschossige Bauweise, jedoch keine eindeutige Grundflächenzahl (GRZ) fest. Ohne den Bebauungsplan wären daher grundsätzlich höhere Versiegelungsraten möglich, als dies mit der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 bis 0,3 nun möglich sein wird. Auf den Grundstücken, auf denen die geplante GRZ noch nicht erreicht ist, sind Erweiterungen im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen möglich, gehen aber kaum über das vorher bereits im Rahmen von Baugenehmigungen mögliche Maß hinaus.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,2 bis 0,3 begrenzt. Die überbaubare Fläche wird auf den Grundstücken mittels Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 2 Nummer 10 ist der wasser- und luftdurchlässige Bau von Fahr- und Gehwegen vorgeschrieben. Damit bleiben die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten.

### **4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

#### Bestandsbeschreibung

Die Qualität des Landschafts- sowie Ortsbilds ist wichtig für die Erholungsfunktion der Landschaft und das Wohlbefinden des Menschen. Diese Wechselwirkungen werden beim Schutzgut Mensch angesprochen.

Die aktuelle Qualität des Landschafts- bzw. Ortsbilds im Umkreis des Plangebiets liegt in der kleinteiligen offenen Bebauung auf großen Gartengrundstücken mit einem wertvollen Großbaumbestand, teilweise in Gehölzgruppen, und einer reichen Gliederung durch Strauch- und Heckenstrukturen.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das vorhandene Landschafts- und Ortsbild soweit als möglich geschützt. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans werden z. B. die besonders erhaltens-

werten Bäume und Gehölzgruppen besonders geschützt und Hecken zur Einfriedung der Grundstücke vorgeschrieben.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die textlichen Festsetzungen nach § 2 Nr. 1 und Nr. 7 bis 12 sowie die Festsetzungen in der Planzeichnung zum Erhalt der Grünstrukturen dienen mittelbar auch der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

#### **4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

Gemäß § 1 Absatz 2 Nummern 1 bis 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Nach § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

#### Bestandsbeschreibung

Auf eine umfassende Kartierung und Bewertung des vorhandenen Tier- und Pflanzenbestands konnte verzichtet werden, da im Hinblick auf den bestandsbewahrenden Charakter des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar sind.

Das Biotopkataster Hamburgs beschreibt für das Plangebiet folgende Biotoptypen:

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als „lockere Einzelhausbebauung“ (BNE, Biotopwert 4) beschrieben. Hier stehen Wohngebäude in offener Bauweise auf überwiegend großen Gartengrundstücken. Der Bereich des bestehenden Hotels im Nordwesten besitzt eine hohe Flächenversiegelung und wird daher dem Biotoptyp „Einzelhausbebauung, verdichtet, starke gewerbliche Nutzung“ (BNO, Biotopwert 2) zugewiesen. In der Grünanlage entlang der Walderseestraße handelt es sich um eine „kleinteilige Grünanlage, naturnah“ (EPA, Biotopwert 4). Die Reventlowstraße wird als Biotoptyp „Wohn- oder Nebenstraße“ (VSS, Biotopwert 2) beschrieben. Die Bahnanlage im Norden des Plangebiets wird bezüglich des Biotoptyps aufgrund der dichten begleitenden Gehölzstrukturen als „sonstiges Kleingehölz“ (HGZ, Biotopwert 4) klassifiziert.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Othmarschen 36 werden keine nach Naturschutzrecht besonders geschützten Gebiete oder gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt.

Eine mögliche geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die zulässige Bebauung führt zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere auf den gärtnerisch gestal-

teten Grundstücksflächen. Der Umfang der Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung ist jedoch geringer als dies bislang nach Baustufenplan zulässig war (s. die Erläuterung in Abschnitt 4.2.4).

Durch die Zielsetzung des Bebauungsplans zum Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur und sehr geringfügigen Erweiterung der Bebauung werden die Zielformulierungen des Landschaftsprogramms nicht tangiert. Es erfolgt kein Verlust besonders wertvoller Biotoptypen.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts dienen z. B. die Erhaltungsfestsetzungen von Gehölzen und die Festsetzungen § 2 Nummern 7 und 8.

Als Einfriedungen werden gemäß § 2 Nummer 9 Hecken vorgeschrieben. Diese bieten einem wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wie z. B. gebüschbrütenden Vogel.

Eine ausführliche Begründung der schutzgutbezogenen Festsetzungen findet sich im Abschnitt 5.7.

#### **4.2.6.1 Artenschutz**

Es ist darzustellen, ob die Planung mit den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG in Konflikt gerät. Hiernach sind Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten wie z. B. die Tötung oder Verletzung, die erhebliche Störung, die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Entnahme von Pflanzen verboten. Für die, wie vorliegend, nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB zulässigen Vorhaben beschränkt sich das zu untersuchende Artenspektrum gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG im Wesentlichen auf die Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie), Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997, sowie alle europäischen Vogelarten.

Nach fachlicher Einschätzung können von den zu prüfenden Arten im Plangebiet lediglich europäische Vogelarten sowie Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Auf eine gezielte Erfassung der Einzelarten wurde verzichtet, weil angesichts der sehr geringen Stärke der möglichen negativen Veränderungen Aussagen auch pauschal für die genannten Artengruppen getroffen werden können.

#### Tötungs- und Verletzungsverbot

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG dürfen Tiere der betreffenden Arten nicht gefangen, verletzt oder getötet, bzw. ihre Entwicklungsformen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans gehen erkennbar keine Wirkungen aus, die eine systematische Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisiko bedeuten würden.

Nur auf dem Flurstück 134 der Gemarkung Bahrenfeld (nördlicher Teil Gottorpstraße 3) schafft der Bebauungsplan ein unmittelbares Baurecht, das mit Auswirkungen verbunden sein kann. Tötungen oder Verletzungen von Brutvogelarten durch eine Bebauung sind aber auszuschließen, wenn die ggf. erforderlich werdende Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird. Ein entsprechendes Verbot ist nach § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG grundsätzlich zu beachten.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich außerhalb des gesetzlichen Schutzzeitraums Fledermäuse in Baumhöhlen aufhalten. Hier kann der Verbotstatbestand nur dadurch vermieden werden, indem Bäume vor der Fällmaßnahme auf Baumhöhlen und ggf. auf Besatz durch Fledermäuse überprüft werden. Bei Besatz ist vorrangig das Ende der Quartiersnutzung abzuwarten (bei Winterquartieren ca. bis Ende April), notfalls sind die Tiere unter fachkundiger Begleitung umzusetzen. Eine Umsiedlung ist bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Abteilung Naturschutz - zu beantragen.

#### Störungsverbot

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG dürfen wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern würde.

Störungen der betreffenden Arten könnten beispielsweise durch eine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens, durch den Bau neuer Wegeverbindungen oder durch eine erhebliche Bevölkerungszunahme im Plangebiet auftreten. Aufgrund des lediglich bestandserhaltenden Charakters der Festsetzungen sind jedoch keine erheblichen Störungen zu befürchten.

#### Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dieses Verbot kann z. B. eintreten, wenn durch die Fällung eines Baumes Baumhöhlen oder wiederkehrend genutzte Nester größerer Vogelarten (hier: Greifvögel oder Eulen) beseitigt werden. Bei den im Siedlungsbereich vorkommenden größeren Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass diese in der Lage sind, sich beim Erhalt älterer Gehölze im Umfeld auf oder in anderen Altbäumen neue Nistmöglichkeiten zu suchen. Gegebenenfalls müssten Ersatzhöhlen durch Nistkästen angebracht werden. Bei der Ortsbegehung wurden im gebäudenahen Umfeld keine besonderen Horstbäume oder Altbäume mit Höhlungen bemerkt. Insofern tritt voraussichtlich kein Verbotstatbestand ein, da die nach § 44 Absatz 5 BNatSchG geforderte ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies ist auch erfüllt, wenn bei vorhandenen Baumhöhlen unter fachkundiger Begleitung Ersatz in Form von Nistkästen für Brutvögel bzw. Fledermauskästen geschaffen wird. Dieses ist ebenfalls bei der o. g. Dienststelle zu beantragen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Bebauungsplan zu keinen unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Verboten führt und damit durchführbar ist.

#### **4.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Gemäß § 1 Absatz 4 Nummer 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Der Begriff Kulturgut umfasst neben den durch das Denkmalschutzgesetz geschützten Teilen des kulturellen Erbes auch sonstige aus kulturellen Gründen erhaltenswerte Objekte, Orte, Landschaften oder Raumdispositionen.

Der Begriff „Sonstige Sachgüter“ knüpft an die körperlichen Gegenstände des § 90 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an. Im Sinne der Umweltprüfung sind wie bei den Kulturgütern nur solche Sachgüter zu betrachten, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Auch müssen die möglichen Auswirkungen umweltbezogen sein.

#### Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind vier Denkmäler vorhanden. Diese sind in den Abschnitten 3.2.2 und 5.3 eingehend beschrieben.

Als Sachgüter bestehen im Plangebiet zahlreiche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Kultur- und Sachobjekte ist nicht erkennbar.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sachgüter, die Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wären, sind ebenfalls nicht zu erkennen.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Denkmäler werden durch den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Durch § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen, vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich, zu schützen und zugänglich zu machen.

Das Schutzgut Mensch ist über zahlreiche Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern verbunden. Menschen beziehen ihre Nahrung aus der landwirtschaftlichen Produktion und sind letztlich von den Bodeneigenschaften abhängig. Über die Atemluft sind Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft vorhanden. Auswirkungen, die zunächst bei anderen Schutzgütern erscheinen, können über die Nahrungskette oder über die Trinkwassergewinnung Rückwirkungen auf die Menschen haben. Zwischen der Erholungsnutzung und dem Schutzgut Landschaft (Teilfunktion Landschaftsbild) besteht zudem ein enger Zusammenhang.

### Bestandsbeschreibung

Das Gebiet liegt auf dem Geesthang oberhalb des Elbufers innerhalb des Ortsteils Othmarschen. Es handelt sich um ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet mit großen Gärten und einem parkähnlichen Charakter. Das Ortsbild wird überwiegend von zweigeschossiger Einzelhausbebauung und großen Gärten mit zahlreichen Strauch- und Heckenstrukturen und einem dichten Großbaumbestand geprägt.

Die Qualität der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion in dem zu betrachtenden Raum wird erheblich durch den parkartigen Charakter des Wohngebiets geprägt.

Hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in dem Planungsraum keine nennenswerten Belastungen festgestellt worden.

Immissionen gehen insbesondere von den das Plangebiet umgebenden Verkehrswegen wie Straßen und S-Bahn-Trasse, sowie vom Flugverkehr im Zusammenhang mit dem in Finkenwerder liegenden Airbus-Werk aus.

Die Reventlowstraße und die Walderseestraße sind im Konzept zum Freiraumverbundsystem des Landschaftsprogramms Hamburg als Grünverbindung vorgesehen, welche auf Fuß- und Radwegen erlebbar sind.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Erhaltung der städtebaulichen Strukturen hat keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind vorhanden und bleiben erhalten.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird die derzeit günstige Wohnumfeld- und Erholungsfunktion gesichert. Außerdem werden Immissionsschutzfestsetzungen (§ 2 Nummer 6) getroffen (siehe Begründung Abschnitt 5.5).

## **4.3 Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

## **4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für das Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch. Er stellt selbst keine Abwägung mit anderen Belangen, sondern die fachliche Bewertung der Umweltbelange dar. Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser rechtlichen Abwägung sind die Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht zu bewerten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt betrachtet von nur geringer Erheblich-

keit. Hauptsächlich resultiert dies aus der bestandssichernden Zielsetzung des Bebauungsplans. Die Bauflächenausweisung orientiert sich am baulichen Bestand sowie an dem zum Teil sehr wertvollen Baumbestand. Der Bebauungsplan löst kein zusätzliches Ausgleichserfordernis aus, da die Eingriffe bereits auf der Grundlage des Baustufenplans zulässig waren.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms werden durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche dauerhafte Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der parkähnlichen Grünstrukturen. Um die bestehende städtebauliche Struktur zu sichern, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren.

Durch eine Kombination verschiedener Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, soll eine Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur erreicht werden. Die gegenwärtige städtebauliche Struktur zeichnet sich durch die kleinteilige Bebauung mit Villen, Einfamilien- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken mit Vorgärten und hinteren Gartenbereichen und einem insgesamt parkähnlichen Charakter aus. In Teilbereichen des Plangebiets wurden bereits mehrere für das Gebiet untypische Mehrfamilienhausanlagen gebaut, die einen starken Eingriff in das gestalterische Erscheinungsbild und die charakteristische Maßstäblichkeit des Wohnquartiers bedeuten und zu negativen städtebaulichen Veränderungen führen, wie z. B. verringerte Freiflächen, erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie fehlende Infrastrukturen für die Bewohner. Maßvolle Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden daher nur auf städtebaulich geeigneten Flächen berücksichtigt.

Außerdem soll die Zulässigkeit von über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen wie sozialen Einrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen in Teilbereichen ermöglicht werden, um den sich wandelnden Wohn- und Lebensbedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen und dem Bedarf an Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Kindertageseinrichtungen, wohnortnah nachkommen zu können. Gleichzeitig soll die ruhige Wohnlage in den übrigen Teilbereichen gesichert und das Wohnen vor einer schleichenden Verdrängung durch andere Nutzungen geschützt werden.

### **5.1 Baugebiete nach BauNVO**

#### Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Der Bebauungsplan Othmarschen 36 setzt für den überwiegenden Teil reines Wohngebiet nach § 3 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), fest. Die Ausweisung als reines Wohngebiet entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und der bisherigen Festsetzung als besonders geschütztes Wohngebiet im Baustufenplan, da neben dem Wohnen im Gebiet nur einige freiberufliche Nutzungen vorhanden sind, die hier gemäß § 13 BauNVO zulässig sind.

Durch die Festsetzung als reines Wohngebiet soll der Gebietscharakter gesichert und die vorherrschende Wohnnutzung vor einer schleichenden Verdrängung durch andere Nutzun-

gen geschützt werden. Die bestehende ruhige und attraktive Wohnlage wird so entsprechend der Zielsetzung dieser Bebauungsplanaufstellung geschützt und die Wohnnutzung gestärkt.

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

An der Reventlowstraße auf Höhe des Statthalterplatzes bis zur Einmündung der Gottorpstraße wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Teilgebiet bestehen bereits über das Wohnen hinausgehende Nutzungen wie ein Hotel, Gastronomie, Büronutzungen und eine Kindertagesstätte.

Durch diese vorhandene Durchsetzung des Wohnens mit den verschiedenen Nutzungen in diesem Bereich, besteht hier bereits der Charakter eines allgemeinen Wohngebiets. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Absatz 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind nach § 4 Absatz 2 BauNVO auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Städtebaulich eignet sich dieser Teilbereich des Plangebiets auch durch die Lage am Verkehrsknotenpunkt am Statthalterplatz mit S-Bahn-Haltepunkt und Anschluss an diverse Buslinien, sowie durch die Nähe zum Nahversorgungsbereich in der Waitzstraße zur Unterbringung von Wohnfolgenutzungen.

Die bestehende kleine Kindertagesstätte (Kita) mit derzeit 22 betreuten Kindern ist als Anlage für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässig. Eine Erweiterung der Kita ist gewünscht, um damit der Bedarfssituation im Einzugsgebiet Rechnung tragen zu können.

Die zulässige Größe einer Kita richtet sich nach dem festgesetzten Baugebietscharakter unter Berücksichtigung der dieses Baugebiet prägenden anderen zulässigen Nutzungen, als auch nach der Verträglichkeit mit umliegenden Wohngebieten. Nach gängiger Rechtsprechung wird eine Kita in einem WA als verträglich angesehen, soweit wesentliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohngebiete, wie einem angrenzenden reinen Wohngebiet (WR) ausgeschlossen werden können. Aufgrund einer Änderung der BauNVO 1990 vom 11. Juni 2013 sind inzwischen auch in reinen Wohngebieten Anlagen zur Kinderbetreuung, die insbesondere den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Daraus ergibt sich eine weiter verringerte Beeinträchtigung der Nachbarschaft, hier des reinen Wohngebiets, durch die vorgesehene Kita im allgemeinen Wohngebiet.

Im Regelfall erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzung durch eine Kita. Der von Kindertageseinrichtungen ausgehende Lärm ist gegenüber anderen Lärmemissionen wie Gewerbe- oder Verkehrslärm grundsätzlich anders einzustufen. Technische Regelwerke zur Beurteilung von Lärmeinwirkungen wie die TA Lärm sind grundsätzlich für die Beurteilung der Zumutbarkeit der von Kindern ausgehenden Geräusche nicht anwendbar. Die Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Jahr 2011 hat dies in § 22 Art. 1a BImSchG deutlich gemacht: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Auch der Grundsatz des § 6 des Hamburgischen Lärmschutzgesetzes vom 30. November 2010 (HmbGVBl. S. 621) trifft zu Geräuschen aus Kindertageseinrichtungen folgende Klarstellung: „Durch kindliches Spielen hervorgerufene Geräusche im Bereich von Kindertageseinrichtungen sind notwendige Ausdrucksform und Begleiterscheinung des kindlichen Spielens, die nicht generell unterdrückt oder auch nur beschränkt werden kann. Geräusche von spielenden Kindern sind daher als selbstverständlicher Ausdruck kindlicher Entfaltung hinzunehmen und grundsätzlich verträglich mit anderen Nutzungen, insbesondere in Wohngebieten. Erziehung zur Rücksichtnahme ist Bestandteil des pädagogischen Auftrages von Kindertageseinrichtungen.“

Dennoch ist Rücksichtnahme im Sinne des § 15 BauNVO gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft geboten. Um zu beurteilen welche Größe einer Kita mit den umliegenden Wohngebieten verträglich ist, sind zahlreiche Faktoren zu betrachten. Hierzu zählen insbesondere die Eignung des Grundstücks bezüglich Größe, Lage, und Ausrichtung, Bebauungsdichte auf dem Grundstück und in Nachbarschaft und der Abstand zu den Nachbarn. Außenspielflächen sollten mit größtmöglicher Rücksichtnahme zum Nachbarn angeordnet werden. Auch die Verfügbarkeit von ausreichend großen Außenspielflächen auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung in Bezug zur Anzahl der betreuten Kinder ist ein wichtiger Beurteilungsfaktor. Diese Faktoren sind im Genehmigungsverfahren individuell zu beurteilen und dementsprechend ist die mögliche Größe der Kita zu bestimmen.

Der durch eine größere Kindertagesstätte an der Reventlowstraße zusätzlich entstehende Verkehr ist ebenfalls als verträglich zu beurteilen. Da es sich bei der Reventlowstraße um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen handelt, ist durch den zusätzlichen Verkehr der Bring- und Abholfahrten keine relevante Erhöhung des Verkehrslärms zu erwarten. Um einer wesentlichen Verschlechterung der Park- und Haltesituation entgegenzuwirken, ist auf dem Grundstück der Kindertageseinrichtung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen herzustellen (siehe auch Abschnitt 5.2). Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Anzahl der auf dem Grundstück vorhandenen bzw. herstellbaren Stellplätze ausreichend ist. Sollte dies nicht der Fall sein, so sind sonstige Möglichkeiten verkehrslenkender Maßnahmen zu untersuchen, die einen reibungslosen Ablauf insbesondere des Hol- und Bringverkehrs ermöglichen können, beispielsweise die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Straßenraum als Haltebuchten für den Hol- und Bringverkehr während der Öffnungszeiten der Kita. Eine Finanzierung sollte im Wege der gemäß § 49 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), notwendigen Ausgleichsabgabe für Stellplätze erfolgen.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 2, 4 und 5 BauNVO sind für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen (§ 2 Nr. 2). Dabei handelt es sich um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen entsprechen aufgrund ihrer Größe und städtebaulichen Eigenart und einem starken An- und Abfahrtsverkehr nicht dem bereits vorhandenen Gebietscharakter und können das vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiet, das mit vereinzelt ergänzenden, wohngebietsverträglichen Nutzungen ausgestattet ist, nachhaltig beeinträchtigen.

Das Planungsziel dieses Bebauungsplans ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur der bestehenden Wohngebiete, die überwiegend von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen straßenbegleitenden Bebauung mit Vorgärten und großflächigen hinteren Gartenbereichen geprägt sind – diesem Ziel entsprechen die hier ausgeschlossenen Anlagen nicht. Üblicher-

weise kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aber auch vereinzelte nicht störende Gewerbebetriebe einen hohen Flächenbedarf aufweisen, der der vorhandenen, schützenswerten städtebaulichen Struktur nicht entspricht. Auch wären diese Anlagen, insbesondere aufgrund ihrer Bauart, Kubatur und der notwendigen baulichen Anlagen in den meisten Fällen nicht konform mit dem geltenden Erhaltungsgebot nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB, gemäß dem die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage versagt werden darf, falls die städtebauliche Eigenart des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (siehe § 2 Nummer 1 der Verordnung sowie Kapitel 5.3). Darüber hinaus sind durch diese Anlagen Lärmbelastungen und weitere Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung insbesondere aufgrund der spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufe nicht auszuschließen. Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen hingegen können ausnahmsweise zugelassen werden – sie entsprechen eher der spezifischen örtlichen Situation und können den Anforderungen, die aufgrund des Planungsziels zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur entstehen, entsprechen. Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme sind Beherbergungsbetriebe bis zu einer Zahl von etwa 100 Betten gegenüber der umgebenden Nutzungen als nicht störend einzuschätzen. Für den vorhandenen Hotelbetrieb mit derzeit 90 Betten, der seit Jahren im Plangebiet ansässig ist und im Sinne einer Sicherung von Arbeitsplätzen an diesem Standort weiterhin bestehen bleiben soll, bedeutet dies eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit.

#### Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden zusätzlich der Charakter und die Struktur der bestehenden kleinteiligen Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern gesichert. Einer bereits beginnenden Überformung dieses ruhigen, parkähnlichen Wohngebiets mit größeren Mehrfamilienhäusern soll so Einhalt geboten werden. Für Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen wird daher die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohnungen und bei einem Vollgeschoss auf zwei Wohnungen festgesetzt.

Da auch diese Festsetzung den Strukturertalt der kleinteiligen Bebauung mit wenigen Wohneinheiten verfolgt, wird diese Festsetzung nur in jenen Bereichen angewandt, in denen die erhaltenswerte Bebauungsstruktur mit Gebäuden bis zu drei Wohneinheiten noch besteht. Diese kleinteilige Einzelhausbebauung auf großen Gartengrundstücken gilt es zu sichern.

#### GRZ und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstmaß erfolgt gemäß der Dichte im Bestand und entspricht der Zielsetzung, das Gebiet vor einer ungewollten unmaßstäblichen baulichen Verdichtung und stärkeren Bebauung der Grundstücke zu sichern. Bauliche Erweiterungen sind in diesem Rahmen in geringem Umfang möglich. Maßstab ist die aufgelockerte Bebauung mit großen Grün- und Gartenflächen.

Im Bereich einer rückwärtigen Bebauung (Gottorpstraße 1b bis 33a, Reventlowstraße 62 und Walderseestraße 6a und 10a) wird die Geschossigkeit mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Beschränkung dient dem Schutz der städtebaulichen Struktur sowie dem Erhalt des charakteristischen Stadtbilds im Plangebiet. Hiermit wird eine Höhenbegrenzung

für die Innenbereiche verfolgt und überdimensionierte bauliche Eingriffe sollen vermieden werden.

Die Grundflächenzahl gibt nur den abstrakten Anteil am Baugrundstück wieder, der maximal bebaut werden darf. Die konkrete bebaubare Fläche wird durch die Baugrenzen örtlich auf den Grundstücken selbst bestimmt (s. u. Abschnitt „Baugrenzen“).

#### Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO

Unter § 2 Nummer 3 der Verordnung wird festgesetzt, dass bei Neu- und Anbauten die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mittel höchstens bis zu 1,0 m über gewachsenem Gelände herzustellen ist.

Erhöhte Sockelgeschosse mit einer Höhe von etwa 0,8 bis 1,2 m gegenüber der Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche entsprechen dem typischen Erscheinungsbild der vorhandenen historischen Villenbebauung. Gemittelt hieraus wird die Maximalhöhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 1,0 m festgesetzt.

Diese Festsetzung dient dem Strukturertalt im Plangebiet. Durch sie soll ein starkes Herausragen der Kellergeschosse über das Gelände und somit das Entstehen überdimensionierter Baukörper vermieden werden.

#### Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 2 Nummer 4). Für diese gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude straßenseitig nur 20 m betragen darf. Die abweichende Bauweise wird nach § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt und stellt eine Abweichung von § 22 Absatz 1 BauNVO dar.

Im Plangebiet sind in den meisten Fällen dem Bestand entsprechend Einzelhäuser festgesetzt. In einigen Teilbereichen, in denen ein oder mehrere Doppelhäuser bestehen, werden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Einer unmaßstäblichen Bebauung z. B. mit Reihenhäusern soll so vorgebeugt werden.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und entsprechen damit der bestehenden Bauweise. Sie ergänzen ebenfalls die Festsetzungen zum Strukturertalt im Plangebiet und sollen die offene Bebauungsstruktur und die kleinteilige Bebauung im Plangebiet sichern.

#### Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt zusätzlich zur Beschränkung der Grundflächenzahl (s. o.) überwiegend parallel zum Straßenverlauf große, grundstücksübergreifende Baufelder durch Baugrenzen fest. Sie orientieren sich weitestgehend an der Lage der Bestandsbebauung auf den Grundstücken, den bestehenden Baufluchten, die einen Abstand zur Straßenfläche einhalten und die rückwärtigen Gartenbereiche freihalten, sowie an den Grenzen der Fluchtlinienpläne. Die langen Baufelder geben die charakteristische, schützenswerte städtebauliche Struktur der versetzt zur Straße liegenden und dieser folgenden Bebauung mit teilweise gleichmäßigen Abständen zueinander wider. Aus diesem Grund kann hier auf die großen zusammenhängenden sogenannten „Baustangen“ zurückgegriffen werden - Einzelkörperfestsetzungen sind somit hier nicht notwendig. Darüber hinaus entsteht für die betroffenen Grundstücke Gleichbehandlung. Die Baufelder besitzen überwiegend je nach Grundstücksgröße eine Bautiefe von 12 bis 16 Metern, die geringfügige bauliche Erweiterungen auf den Grundstücken ermöglicht.

Nur in einem Fall wird ein kleinteiligeres grundstücksübergreifendes Baufeld festgesetzt, darüber hinaus werden vereinzelt auch grundstücksbezogene Baufelder festgesetzt oder Baukörperfestsetzungen getroffen.

In Einzelfällen, bei denen das Bestandsgebäude in seiner Lage stark von der Lage der übrigen benachbarten Gebäude abweicht, wird das neu ausgewiesene Baufeld an der Umgebung orientiert, um langfristig einen städtebaulichen Zusammenhang des Teilquartiers wiederherstellen zu können.

Neue oder deutlich größere Baufelder werden nur vereinzelt auf bisher unbebauten oder verhältnismäßig großen Grundstücken festgesetzt, ebenfalls unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden die Standorte, Wurzel- und Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, um deren dauerhafte Erhaltung zu gewährleisten.

An der Gottorpstraße 1b bis 33a und der Reventlowstraße 62 (Flurstücke 124, 133-135, 137, 139, 142, 143, 2521 und 147 der Gemarkung Bahrenfeld) sowie an der Walderseestraße 6a und 10a (Flurstücke 2516 und 2552 der Gemarkung Bahrenfeld) ist eine Bebauung in der zweiten Reihe vorhanden. Diese Bebauung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert und eine geringfügige Weiterentwicklung ermöglicht. In Einzelfällen wird durch eine veränderte Lage des Baufeldes gegenüber dem Bestand die Struktur dieser Bebauung optimiert. In den weiteren rückwärtigen Grundstücksbereichen des Geltungsbereichs sind allerdings keine Nachverdichtungen aus städtebaulicher Sicht gewünscht, da dem Schutz der städtebaulichen Struktur mit seiner lockeren Villenbebauung und den großen Grünstrukturen Vorrang gegenüber Nachverdichtungspotenzialen eingeräumt wird.

Im WA werden zum Schutz der bestehenden Bebauungsstruktur ausschließlich einzelne Baufelder je Grundstück festgesetzt oder Baukörperfestsetzungen getroffen. In diesem Bereich sind bereits einige über das Wohnen hinausgehende Nutzungen vorhanden und es bestehen konkrete Erweiterungsinteressen. Durch die Festsetzung der einzelnen Baufelder soll die zu erhaltende Bebauungsstruktur mit Einzelbaukörpern aufgrund des hohen Nutzungsdrucks besonders gesichert werden, damit hier keine Nutzungen mit größeren baulichen Anlagen entstehen, die über die bestehende Parzellierung hinaus gehen.

Um den vorhandenen Erweiterungsinteressen in diesem Bereich dennoch Raum zu geben, werden auf den Flurstücken 127 bis 129 der Gemarkung Bahrenfeld, die eine sehr große Tiefe aufweisen, Baufelder von bis zu 20 m Tiefe festgesetzt. So sind hier rückwärtige Erweiterungen möglich, wie für die hier befindliche Kita. Auf den nördlich daran angrenzenden Flurstücken des Hotelbetriebs wird die Bestandsbebauung mit Baukörperfestsetzung versehen, da es sich hierbei um bereits größere Gebäude handelt, die nicht erheblich erweitert werden sollen. Damit sollen überdimensionierte Gebäude in Bezug auf die ortsbildprägende Bebauung vermieden werden. Zudem ist bereits eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden, welche ebenso mittels einer Baukörperfestsetzung gesichert wird. Die Bebauung des Flurstücks 130 der Gemarkung Bahrenfeld wird mit einer Baugrenze gesichert, die dem Bestand folgt. Aufgrund der vorhandenen Gebäudegröße, der geringeren Grundstückstiefe und der unmittelbaren Nähe zum Denkmal-Ensemble Gottorpstraße 1 sollen keine rückwärtigen Erweiterungen zugelassen werden. Das zuletzt genannte trifft auch für das Flurstück 131 der Gemarkung Bahrenfeld zu. Zudem wird der Bestand mit einer Baukörperausweisung versehen, da der Zuschnitt des Eckgrundstücks keine Erweiterung zulässt.

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen erhalten eine Baukörperfestsetzung, d. h. die Lage der Baugrenzen orientiert sich am vorhandenen Baukörper.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien, Veranden und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden (§ 2 Nummer 5) sofern zu erhaltende Gehölze nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Somit werden für eine zukünftige Neubebauung Einschränkungen der Bebaubarkeit durch die Festsetzung von Baufenstern getroffen, die insgesamt der Sicherung der vorhandenen einheitlichen Bebauungsstruktur bzw. der städtebaulichen Neuordnung zur Stärkung dieser erhaltenswürdigen Bebauungsstruktur dienen sollen. Dies gilt sowohl für die Festsetzung der sogenannten Baustangen als auch für die kleineren Baufelder, Baukörperfestsetzungen und die vereinzelt von der Lage der Bestandsgebäude abweichenden Baufelder. Mit diesen teilweise doch sehr konkreten Lagebestimmungen soll das Planungsziel der Sicherung und Stärkung der vorhandenen charakteristischen Bebauungsstruktur und der parkähnlichen Grünstrukturen erreicht werden. Für die Bestandsbebauung besteht trotz der getroffenen Festsetzungen Bestandsschutz.

#### Grundstücksgrößen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen, je nach bestehender überwiegender Grundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup> oder 1000 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung orientiert sich also ebenfalls am Bestand und dient dazu, die bestehende Bebauungsstruktur und insbesondere die großen Gartenbereiche vor einer baulichen Verdichtung zu sichern. Eine Aufteilung der großen Grundstücke in kleine Einheiten, beispielsweise zur Bebauung mit Reihenhäusern, soll so vermieden werden.

### **5.2 Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sieht für die vorhandenen Straßenverkehrsflächen keine wesentlichen Erweiterungen vor, da das Plangebiet ausreichend erschlossen ist. Sie werden entsprechend bestandsgemäß ausgewiesen.

Die vorhandene Grünfläche in der Walderseestraße wird allerdings nun als Grünfläche ausgewiesen. Diese war bereits im Baustufenplan als Grünfläche dargestellt. Die kleinere östliche Grünfläche wurde darauf folgend im Bebauungsplan Othmarschen 13 und Othmarschen 15 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um diesen Bereich für den Bau eines Westzubringers zur Bundesautobahn A7 auszubauen. Die Planung dieses Westzubringers wird heute allerdings nicht mehr verfolgt. Daher werden die beiden Teilflächen als Grünflächen festgesetzt. (siehe auch Abschnitt 5.6)

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen, da im öffentlichen Straßenraum nur in sehr begrenztem Umfang Abstellflächen für Fahrzeuge vorhanden sind. Auch notwendige Stellplätze für Besucher und Kunden sind in ausreichendem Maße auf den Grundstücken unterzubringen.

### **5.3 Erhaltungsbereiche**

Um die vorhandene gebietsprägende Bebauung sowie die städtebauliche Eigenart und Gestalt im Plangebiet zu erhalten, werden Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB festgesetzt.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Grundsätzlich geht es dabei sowohl um den Erhalt der Gebietsgestalt als Ganzes als auch um den Schutz einzelner baulicher Anlagen, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder die sonst städtebaulich, insbesondere (bau-) geschichtlich oder (bau-) künstlerisch bedeutend sind.

Von besonderer Bedeutung sind dabei bestimmte Gestaltmerkmale der baulichen Anlagen, wie z. B. der Gebäudetyp, die Gebäudestellung, die Bauflucht aber auch die charakteristische Fassadengestalt, durch die sie für sich oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen gestaltprägend sind. Die Gebäudegestalt soll, soweit sie das Gebiet städtebaulich prägt, erhalten werden, bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen, soweit sie die vorhandene städtebauliche Gestalt und Eigenart bewahren. Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart sollen sich darüber hinaus Neubauten sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltqualitäten einfügen, sie dürfen die städtebauliche Gestalt und Eigenart im Erhaltungsgebiet also nicht beeinträchtigen.

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen im Plangebiet stellt damit einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben dar. Über die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts des § 172 Absatz 3 BauGB ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen im nachgeordneten Verfahren zu entscheiden. Dabei ist, neben der Baugenehmigung, eine besondere Genehmigung notwendig, bei der geprüft wird, ob die betroffene bauliche Anlage das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Charakteristisch für die städtebauliche Gestalt und damit die Eigenart des Plangebiets ist die aufgelockerte, villenartige Bebauung durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise entlang straßenbegleitender Baufluchten. Gestaltprägend ist bei den Gebäuden insbesondere die Fassadengestaltung und -gliederung mit einer deutlichen Aufteilung in Sockel- und Dachgeschosszonen. Gestaltprägend sind darüber hinaus die großzügigen Grün- und Freiflächen, die insbesondere in den straßenseitig durchgehend vorhandenen, gärtnerisch gestalteten Vorgärten sowie den großzügigen rückwärtigen Gärten zum Ausdruck kommen. Die Vorgärten sowie die hinteren Gartenbereiche mit ihrem reichen Laubbaumbestand geben dem Plangebiet seinen erhaltenswerten, parkähnlichen Charakter und lassen seine historischen Ursprünge erkennen.

Erhaltungsziele im Plangebiet sind daher insbesondere:

- der Erhalt, die Sicherung und die behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Plangebiets,

- der Erhalt der ortsbild-, stadtgestalt- und landschaftsbildprägenden Gebäude durch behutsamen Umgang mit der vorhandenen gestaltprägenden Bausubstanz,
- der Erhalt der aufgelockerten Bauweise / Stellung der Baukörper in Verbindung mit den gestaltprägenden Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen und
- der Erhalt und die Sicherung der ortsbildprägenden Gestalt von Gebäudefassaden insbesondere mit ihren prägenden Sockel- und Dachgeschosszonen.

### Siedlungsentwicklungsgeschichte

Der heutige Stadtteil Othmarschen war lange ein Bauerndorf und entwickelte sich zunächst im späten 18. Jahrhundert zu einem kleinen Vorort mit Landhäusern. Ende des 19. Jahrhunderts wurde der nördliche Teil der Dorfgemarkung systematisch zur Villenanlage „Neu-Othmarschen“ ausgebaut. Hierfür schuf die 1867 eröffnete Eisenbahnstrecke Altona – Blankenese mit dem Haltepunkt Groß-Flottbek-Othmarschen (heute Othmarschen) günstige Voraussetzungen. Die gründerzeitlichen Villen und Wohnhäuser repräsentieren dieses Kapitel der Stadtteilgeschichte Othmarschens.

Eine Ergänzung der Bebauung erlebte das Gebiet in den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Die meist roten Backsteingebäude sind vor allem im westlichen Teil der Gottorpstraße zu finden. Ein Ensemble von Gebäuden aus dieser Bauepoche findet sich in der Gottorpstraße 3-7.

Die Bebauung nach dem Zweiten Weltkrieg bedeutete eine langsam beginnende Veränderung der städtebaulichen Struktur des Gebiets. Während in den vierziger und fünfziger Jahren noch der Bau von schlichten, eher kleinmaßstäbigen Einfamilienhäusern vorherrschend war, wurden ab den sechziger Jahren die ersten größeren Mehrfamilienhäuser im Plangebiet gebaut.

### Beschreibung des Plangebiets und der Erhaltungsbereiche

Der Großteil der unter Erhaltungsgebot gestellten Gebäude sind bauliche Zeitzeugen der Siedlungsgeschichte Othmarschens und stellen einen wesentlichen Teil der Identität des Plangebiets dar. Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche wurden mehrere gebietsprägende Gebäude zu einem Bereich zusammengefasst, auch wenn einzelne in dem Bereich vorhandene bauliche Anlagen nicht erhaltungswürdig sind. Das Erhaltungsgebot wurde nicht auf die einzelne bauliche Anlage bezogen, sondern auf die Wirkung mehrerer Gebäude im Ensemble abgestimmt. Gebäude ohne Ortsbildprägung oder besondere städtebauliche Bedeutung, insbesondere westlich der Straße Bosselkamp, sind nicht in die Erhaltungsbereiche einbezogen worden.

Im Einzelnen werden unter Hervorhebung gestaltprägender Gebäude und Gebäudegruppen die folgenden Straßenzüge im Plangebiet beschrieben:

#### Gottorpstraße bis Bosselkamp

Das Gebäude in der Gottorpstraße 1 stammt aus den 70er Jahren und ist aufgrund seines architekturhistorischen Werts in die Denkmalliste eingetragen. Daran anschließend befindet sich im Westen der Gottorpstraße auf den nördlichen Grundstücken eine Reihe von Wohngebäuden mit Backsteinfassaden aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts. Diese sind überwiegend bezüglich ihres Grundrisses, der Fassadengestaltung und des Fensterbilds weitgehend in ihrem Originalzustand erhalten. Bei den Gebäuden Gottorpstraße 3, 5 und 7 handelt es sich ebenfalls um geschützte Denkmäler.

Auf der südlichen und der nördlichen Straßenseite ab der Gottorpstraße 33 befinden sich repräsentative, gut erhaltene Wohnhäuser aus der Gründerzeit. Es handelt sich dabei um ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach. Die hellen und abgetönten Putzfassaden sind mit sparsamen horizontalen Stuckverzierungen besetzt oder mit Fachwerkelementen versehen. Die Gestaltung der Fenster entspricht weitgehend dem Originalzustand. Nur wenige Gebäude wurden in ihrer Fassaden- oder Fenstergestaltung verändert. Neben den Wohnhäusern aus der Gründerzeit sind entlang der Straße vereinzelt gut erhaltene Backsteingebäude aus den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhundert vorzufinden. Die mit Walmdächern versehenen Gebäude passen sich häufig aufgrund ihrer Kubatur in die Struktur der Gründerzeitbauten ein. Nur wenige Backsteingebäude mit steilen Satteldächern und einer kleineren Gebäudekubatur ergänzen das Straßenbild. Zudem wird der Gebäudebestand durch schlichte Einfamilienhäusern aus den 1960er / 70er Jahren mit gelben Klinkerfassaden und Walmdächern sowie neueren Gebäuden sehr vereinzelt ergänzt.

Auf der nördlichen Straßenseite ab der Gottorpstraße 43 prägen Doppelhäuser das Straßenbild. Diese Wohngebäude aus der Gründerzeit weisen alle eine trauf- sowie giebelständige Dachstellung auf. Die hellen und verzierten Putzfassaden sind überwiegend gut erhalten.

Die Gebäude folgen überwiegend einer klaren Bauflucht. In den Vorgärten sind teilweise erhaltenswürdige Einzelbäume vorhanden, die großzügigen hinteren Gartenbereiche weisen insbesondere südlich der Gottorpstraße einen umfangreichen, erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand auf.

Die Gebäude an der Gottorpstraße Ecke Bosselkamp stammen überwiegend aus neueren Bauzeiten und verfügen aufgrund ihrer Baukörperstellung und ihrer Gestaltwirkung nicht über besondere erhaltenswürdige Qualitäten. Sie werden daher nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

#### Reventlowstraße

Die Reventlowstraße ist geprägt durch einen Gebäudebestand aus der Gründerzeit, der durch einzelne neuere Gebäude ergänzt wird. Neben der Wohnnutzung sind häufig Umnutzungen der Gebäude durch Büros, Praxen, eine Kindertagesstätte und ein Hotel entlang der Reventlowstraße vorzufinden. Die ein- bis zweigeschossigen Villen mit Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächern mit hellen und verzierten Putzfassaden sind besonders im Bereich der Einmündung in die Gottorpstraße sowie im nördlichen daran anschließenden Bereich gut erhalten. Auch hier gehören Vorgärten zu den gestaltprägenden Elementen.

#### Noerstraße

Entlang der östlichen Straßenseite der Noerstraße befinden sich ausschließlich Wohngebäude aus der Gründerzeit. Entlang der westlichen Straßenseite stammt nur das Wohnhaus Hausnummer 8 aus dieser Zeit, die übrigen Gebäude sind später errichtet worden. Die überwiegend zweigeschossigen Stadtvillen aus der Gründerzeit stehen entlang einer Bauflucht und sind mit ihren verzierten Putzfassen sowie der Kombination aus Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächern größtenteils gut erhalten.

#### Walderseestraße

Entlang der Walderseestraße stammt der ein- bis zweigeschossige Gebäudebestand überwiegend aus der Gründerzeit sowie den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhundert. Die Wohngebäude aus der Gründerzeit mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und hellen Putzfassaden mit Verzierungen sind weitgehend in gutem und originalem Zustand erhalten.

Die Wohngebäude aus den 20er und 30er Jahren weisen eine rote Backsteinfassade mit Walm- oder Satteldächern auf und sind ebenfalls gut erhalten. Auch hier sind begrünte Vorgärten und großzügige hintere Gartenbereiche mit erhaltenswerten Bäumen gestalterisch prägend.

Die Gebäude an der Walderseestraße Ecke Bosselkamp stammen ebenfalls überwiegend aus neueren Bauzeiten und verfügen aufgrund ihrer Baukörperstellung und ihrer Gestaltwirkung nicht über besondere erhaltenswürdige Qualitäten. Auch sie werden daher nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

#### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

Das vorherrschende Straßenbild im Plangebiet wird geprägt durch große gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche, die den durch große Grünstrukturen geprägten Gesamteindruck des Gebiets unterstützen. Um dieses Erscheinungsbild zu bewahren, werden neben der Bindung der Erhaltung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB zusätzlich überdachte Stellplätze und Garagen in den Vorgärten ausgeschlossen (§ 2 Nummer 12). Dies erfolgt ergänzend zu den Regelungen des § 9 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung, die eine gärtnerische Gestaltung der Vorgärten vorschreibt und Nebenanlagen in diesem Bereich nur unter Wahrung einer gärtnerischen Gestaltung zulässt.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Zur Ermittlung der Lärmbelastung entlang der S-Bahn-Trasse sowie entlang der Straßen im Plangebiet wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung der Freien und Hansestadt Hamburg sowie auf die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes zurückgegriffen (Stand 2012).

Danach ergeben sich entlang der S-Bahnlinie für den  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Werte in Höhe von über 65 bis zu 70 dB(A) und für den  $L_{Night}$  (Nachtlärmindex) Werte von über 55 bis zu 60 dB(A).

Entlang der Durchfahrtsstraßen Reventlowstraße und Walderseestraße ergeben sich für den  $L_{DEN}$  Werte von 65 bis 69 dB(A) und für den  $L_{Night}$  von 55 bis 59 dB(A).

Zur Beurteilung der zumutbaren Verkehrslärmbelastung erfolgt in Hamburg die Orientierung an den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) (vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Für Wohngebiete betragen sie tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Diese Grenzwerte können aufgrund der o. g. festgestellten Lärmpegel nicht überall eingehalten werden. Die Grenze, ab der nach der herrschenden Rechtsprechung Gesundheitsgefahren nicht ausgeschlossen werden können (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts), wird innerhalb des Plangebiets allerdings nicht überschritten.

In den Teilen des Plangebiets, wo die zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten sind, wird der Schutz der Wohnräume durch eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung sichergestellt (§2 Nummer 6). Demnach sind in den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen entlang der S-Bahn-Trasse und der Durchfahrtsstraßen (Reventlowstraße und Walderseestraße) bei Neu-, An- und wesentlichen Umbauten die Wohn- und Schlafräume durch die Anordnung der Baukörper oder durch eine geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Schlafräume sind diesbezüglich vorrangig zu behandeln. Für die Räume auf der lärmzugewandten Seite muss

ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern durch den Eigentümer geschaffen werden.

Durch diese Festsetzung wird zum Ausdruck gebracht, 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 Mehrzimmerwohnungen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet werden müssen, darf hiervon abgewichen werden.

Von einem Einfluss durch Lärm von der im Osten des Plangebiets angrenzenden Bundesautobahn A7 auf die Grundstücke westlich des Bosselkamps wird aufgrund der dort bereits vorhandenen Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der Wohnbebauung durch eine hohe Lärmschutzwand nicht ausgegangen. Aus diesem Grund wird für diese Flurstücke auf die oben genannte Festsetzung zur Grundrissgestaltung verzichtet. Dies betrifft jedoch nicht das Flurstück Bosselkamp 77, hier wirken noch die Lärmimmissionen der Walderseestraße. Darüber hinaus werden durch die geplante Deckelung der Autobahn ( Beginn des Planfeststellungsverfahrens voraussichtlich im März 2016) keine Lärmimmissionen mehr bestehen, die sich auf die betroffenen Flurstücke westlich des Bosselkamps auswirken würden. Bezüglich des Flugbetriebes im Zusammenhang mit dem Werk in Finkenwerder ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Lärmpegel auftreten, die die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten.

## **5.6 Grünflächen**

Das Plangebiet ist stark durchgrünt. Besonders charakteristisch sind die zum Teil sehr großflächigen Gärten mit ihrem alten Laubbaumbestand, die dem Gebiet ein parkartiges Erscheinungsbild verleihen.

Eine Festsetzung privater Grünflächen erfolgt nicht, da der Schutz des wertvollen Grünbestands durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundflächenzahl sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern gewährleistet wird.

Im Plangebiet wird eine öffentliche Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer Größe von ca. 8.066 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese war bereits im Baustufenplan als Grünfläche dargestellt. Die kleinere östliche Teilfläche wurde später allerdings im Bebauungsplan Othmarschen 13 und Othmarschen 15 als Verkehrsfläche festgesetzt, um hier einen Westzubringer zur Bundesautobahn A7 zu bauen. Da diese Planung nicht mehr verfolgt wird, kann der vorhandene Grünstreifen als Grünfläche insgesamt festgesetzt werden.

Im Zuge der geplanten Überdeckelung der A7 bestehen vielmehr Bestrebungen in diesem Bereich eine übergeordnete Grünverbindung in Richtung Westen zu realisieren, für die diese Grünflächen einen wichtigen Baustein darstellen, der somit gesichert wird.

## **5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.7.1 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume haben einzeln und in ihrer Gesamtheit aufgrund ihrer markanten und bedeutenden

Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und werden daher durch diese Festsetzung besonders geschützt.

Der umfangreiche Gehölzbestand ist einer der wichtigsten milieubildenden Faktoren für die städtebauliche Identität des Plangebiets und trägt entscheidend zum hohen Wohnwert des Quartiers bei. Darüber hinaus haben die festgesetzten Bäume eine besondere Bedeutung für das Stadtklima.

Durch Begutachtung des Baumbestands wurden diejenigen Einzelbäume und Baumgruppen ermittelt, die auf Grund ihres hohen Alters, ihres Stammdurchmessers oder ihrer Gesamtheit eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt im Plangebiet besitzen, so dass die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gerechtfertigt ist. Ein alleiniger Schutz nach Baumschutzverordnung wird nicht für ausreichend angesehen, da das ausgewiesene Bau-recht dem Schutz einzelner Bäume entgegenstehen würde. Die Einzelbäume werden durch die Festsetzung als zu erhaltende Bäume, die Baumgruppen durch die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b geschützt. Diese Festsetzungen machen bereits im Planbild deutlich, dass im Planverfahren eine Abwägungsentscheidung zwischen Baurecht und Baumschutz dahingehend erfolgt ist, dass der jeweilige Baum zu erhalten ist. Bei der Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen sowie von Baumgruppen, insbesondere durch Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, wurde grundstücksbezogen der bauliche Bestand sowie eine angemessene Grundstücksausnutzung im Falle einer Neubebauung geprüft und mit den Zielen der Erhaltung der prägenden Grünstrukturen abgewogen.

Nach § 2 Nummer 7 sind für die zu erhaltenen Bäume und Sträucher sowie Hecken bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Diese Festsetzung über Ersatzpflanzungen dient dazu, die Durchgrünung des Gebiets und die Lebensraumfunktion von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zur dauerhaften Erhaltung der Bäume notwendig, da Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes in der Regel nach einiger Zeit zum Absterben des Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Ebenfalls nach § 2 Nummer 7 sind für Ersatzpflanzungen standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Mit der Festsetzung der Pflanzung standortgerechter Gehölze wird die Zielsetzung verfolgt, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte Arten bieten einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage, da zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten zum Teil sehr enge Verflechtungen bestehen. Zwischen nichteinheimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur im eingeschränkten Maße. Diese Festsetzung dient aus den genannten Gründen auch unmittelbar dem Artenschutz. Durch die Festsetzung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen soll erreicht werden, dass in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen erzielt wird und das Landschaftsbild gewahrt bleibt. Für

die ausreichende Sicherung der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Festsetzung § 2 Nummer 8 weist in Ergänzung der bestehenden Baumschutzverordnung auf den Schutz von Bäumen mit mehr als 80 cm Stammumfang auch innerhalb von Bauflächen hin. Damit wird noch einmal die Zielsetzung des Schutzes des wertvollen Baumbestands im Plangebiet betont.

In den Wohngebieten sind als Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Hecken stellen die typische Einfriedungsart im Plangebiet dar und tragen zum parkartigen Charakter des Wohngebiets bei. Mit dieser Festsetzung soll der Bestand gesichert und eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch technische Grundstückseinfriedungen verhindert werden. Außerdem erfüllt die Heckenstruktur eine wichtige ökologische Funktion als Lebensraum für eine große Anzahl von Insekten- und Singvogelarten und trägt zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer sicheren Einfriedung der Grundstücke, die beispielsweise das Freilaufen von Hunden auf den Grundstücken ermöglicht. Die Zulässigkeit notwendiger Zufahrten und Eingänge stellt die Nutzbarkeit der Grundstücke sicher.

## **5.8 Oberflächenentwässerung sowie Boden- und Grundwasserschutz**

Da der Untergrund des Plangebiets von schwer wasserdurchlässigem Geschiebelehm-/mergel geprägt ist, kann das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert werden. Um die Siele zu entlasten, wird bei Neubebauungen eine gedrosselte und zeitverzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Sielanlagen erforderlich. Die Einleitungen in das Mischsiel werden im weiteren Genehmigungsverfahren bestimmt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10).

Durch diese Festsetzung soll eine Verminderung der zu erwartenden Bodenversiegelung erreicht werden. Die Festsetzung trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und einer Grundwasseranreicherung bei. Damit wird ggf. auch die Wasserversorgung des vorhandenen dichten Baumbestands gesichert. Außerdem wird die natürliche Verdunstung erhalten, die für das örtliche Kleinklima wichtig ist.

Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Festsetzung hat zum Ziel, die bestehenden Grund- und Stauwasserverhältnisse, an die die vorhandenen Gehölze angepasst sind, weitestmöglich zu erhalten.

## **5.9 Abwägungsergebnis**

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die wesentlichen in die Abwägung einzustel-

lenden Belange, wie sie sich aus den Merkmalen dieses Bebauungsplans ergeben, sind im Folgenden aufgeführt.

### Städtebauliche Belange

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans verfolgen den Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Plangebiets. Der bisher geltende Baustufenplan trifft unzureichende Festsetzungen um die bestehenden Strukturen zu erhalten. Dies zeigt sich an der jüngeren Bebauung, die aufgrund ihrer Baukörpergröße und der Vielzahl der Wohneinheiten eine deutlich höhere Dichte realisiert hat, die in erster Linie renditeorientiert ist. Der Plangeber will mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans diesen Entwicklungen entgegenwirken und hat daher eine Vielzahl strukturhaltender Festsetzungen getroffen. Das Plangebiet soll dadurch in seiner hohen Wohnqualität erhalten werden, womit auch wesentlich zum Werterhalt der Gebäude und Grundstücke beigetragen wird.

Diese Festsetzungen beziehen sich nicht allein auf die städtebauliche Struktur, sondern auch auf die wertvollen Grünstrukturen, die zum besonders qualitätsvollen Charakter und Wohnumfeld des Plangebiets beitragen. Auch diese gilt es mit den Festsetzungen insbesondere zu erhalten. Die vorhandenen dichten Gehölzstrukturen auf den rückwärtigen Grundstücken, die Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen und der umfangreiche Großbaumbestand sowie die zusammenhängenden Baumgruppen sind die wichtigsten Grünelemente, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden. Diese sind auch für die mikroklimatischen Eigenschaften im Plangebiet und seiner Umgebung von wesentlicher Bedeutung und tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Für die Art der baulichen Nutzung wurde überwiegend reines Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur, die neben wenigen freiberuflichen Nutzungen ausschließlich durch das Wohnen bestimmt ist, zu sichern. An der Reventlowstraße zwischen Statthalterplatz und Gottorpstraße haben sich bereits einige andere Nutzungen angesiedelt, die mit dem Wohnen verträglich sind. Da dieser Bereich sehr verkehrsgünstig gelegen ist, ist er aus städtebaulicher Sicht besonders dafür geeignet zusätzliche Nutzungen aufzunehmen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Bereich der Reventlowstraße wird die hier bereits erfolgte Entwicklung aufgenommen. Dadurch besteht hier auch die Möglichkeit dem Bedarf wohnortnaher Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise Alten- oder Kindertageseinrichtungen, nachkommen zu können.

### Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand sowie an dem zum Teil sehr wertvollen Baumbestand. Der Bebauungsplan löst kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des Baustufenplans zulässig waren.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen.

Darüber hinaus führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festsetzung nur versickerungsfähiger Bodenbefestigungen und das Verbot von Anlagen, die den Grundwasserspiegel verändern, zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushalts im Vergleich zum bisherigen Planrecht.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms durch seine Festsetzungen planerisch umsetzt.

### **5.9.1 Zusammenfassung**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange untereinander. Stadtentwicklungsrelevante und freiraumplanerische Belange sprechen für die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die naturschutzfachlichen Belange werden bei den gegebenen Vorbelastungen durch Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung soweit berücksichtigt, so dass keine ausgleichspflichtigen, erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden.

### **5.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Die Bahnanlagen der im Norden des Plangebiets verlaufenden S-Bahn-Trasse werden nachrichtlich übernommen.

Die geschützten Denkmäler in der Gottorpstraße werden nachrichtlich übernommen.

Es wird ebenfalls der Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **5.11 Kennzeichnungen**

Zur besseren Lesbarkeit werden Bemaßungen der Baufelder als Kennzeichnungen in der Planzeichnung eingetragen.

### **5.12 Hinweis**

Auf dem Grundstück Gottorpstraße 25 (Flurstück 142 der Gemarkung Bahrenfeld) ist vor einer Neubebauung im neu ausgewiesenen hinteren Baufeld zunächst die heutige rückwärtige Bestandsbebauung zu entfernen.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für den Plangeltungsbereich werden die bestehenden Pläne aufgehoben. Es handelt sich um eine Teilfläche des Baustufenplans Groß Flottbek / Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amt. Anz. S. 61), geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), sowie um Teilflächen der Bebauungspläne Othmarschen 13 vom 23. Juni 1969 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501), und Othmarschen 15 vom 30. April 1968 (HmbGVBl. S. 103). Es werden des Weiteren die Fluchtlinienpläne Bahrenfeld 14, Bahrenfeld 18, Bahrenfeld 30, Bahrenfeld 47 und Othmarschen 34 ganz bzw. in Teilbereichen aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 146.378 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden:

- etwa 8.481 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet,
- etwa 101.988 m<sup>2</sup> als reines Wohngebiet,
- etwa 22.832 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen und
- etwa 8.066 m<sup>2</sup> als Parkanlagen ausgewiesen sowie
- etwa 5.011 m<sup>2</sup> als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, im Rahmen der Überweisung der bisherigen Straßenverkehrsfläche aus dem Verwaltungsvermögen des Managements des öffentlichen Raumes (Bezirksamt Altona) als Grünflächen an das Verwaltungsvermögen Stadtgrün (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) Kosten für die Vermessung.

Darüber hinaus entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.