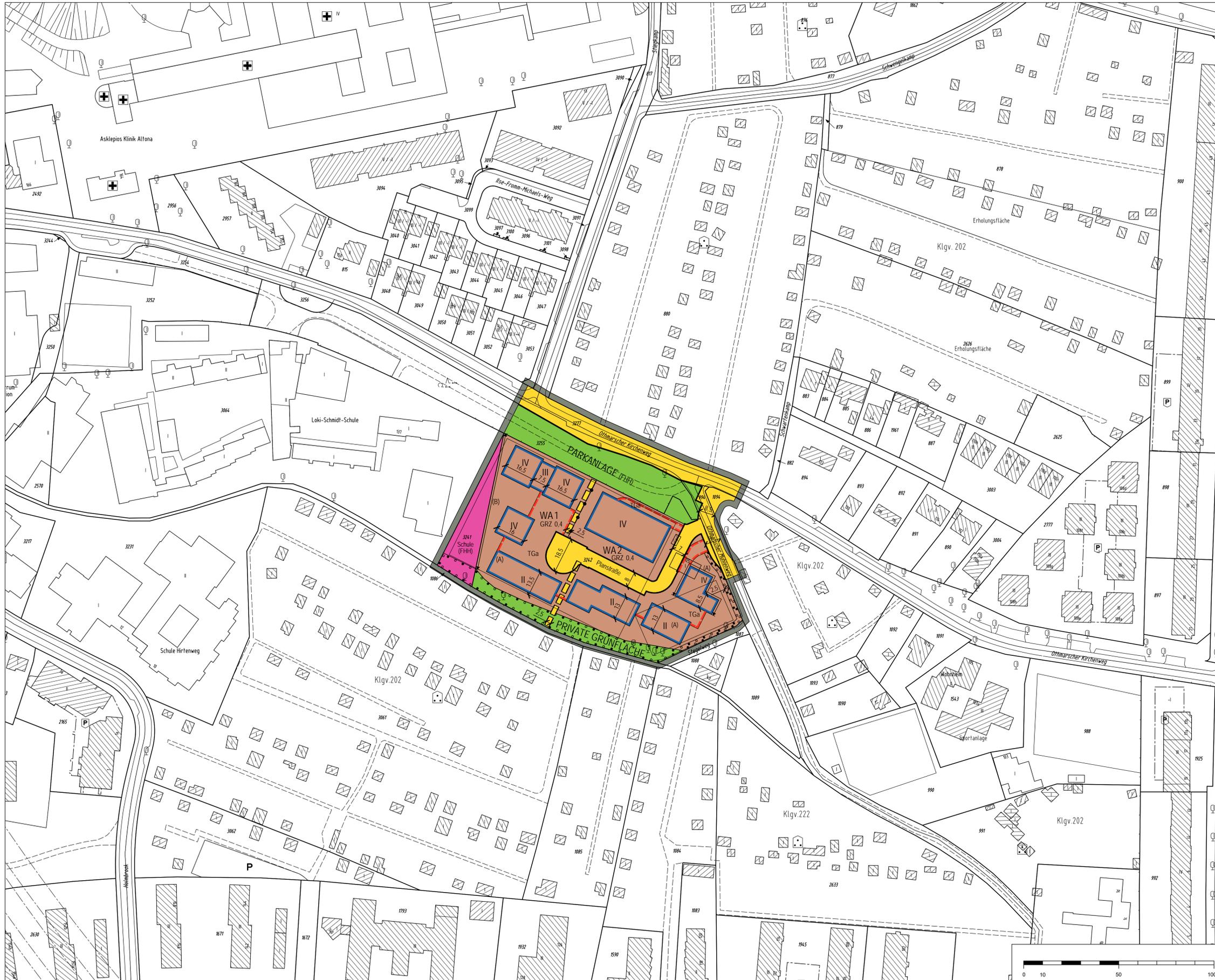


Bebauungsplan Othmarschen 42



Festsetzungen

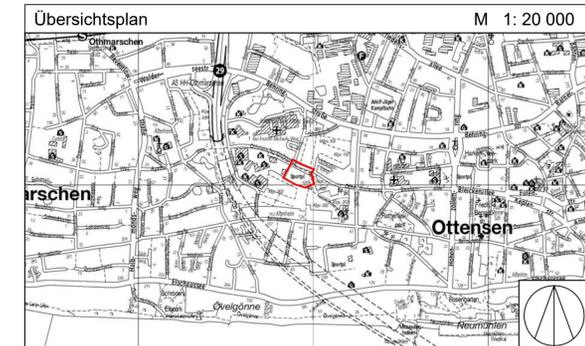
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen

-  vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2019 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS 89 in der UTM Abbildung



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Othmarschen 42
 Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Altona
Ortsteil 219

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 22	FREITAG, DEN 8. APRIL	2022
Tag	Inhalt	Seite
29. 3. 2022	Verordnung über den Bebauungsplan Othmarschen 42.	245
29. 3. 2022	Vierzehnte Verordnung zur Änderung der Pauschalförderungsverordnung 2126-1-1	247
13. 3. 2022	Bekanntmachung der Niederlegung von amtlich nicht veröffentlichten Bekanntmachungen sachverständiger Stellen im Staatsarchiv neu: 2130-1-1a	248

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den Bebauungsplan Othmarschen 42 Vom 29. März 2022

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), sowie § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Othmarschen 42 für den Geltungsbereich südlich des Othmarscher Kirchenwegs sowie westlich des Othmarscher Mühlenweges (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 3241, über die Flurstücke 3255 und 3277 (Othmarscher Kirchenweg), Nordgrenze des Flurstücks 3277 (Othmarscher Kirchenweg), über die Flurstücke 3277 (Othmarscher Kirchenweg) und 1094, über das Flurstück 994 (Othmarscher Mühlenweg), Ostgrenze des Flurstücks 994, über das Flurstück 994 (Othmarscher Mühlenweg), Nordost-, Südost- und Südgrenze des Flurstücks 3242, Südgrenze des Flurstücks 3241 der Gemarkung Othmarschen.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann eine Entschädigungsberechtigte oder ein Entschädigungsberechtigter

ter Entschädigung verlangen. Es kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeigeführt werden, indem die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der oder dem Entschädigungspflichtigen beantragt wird. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihemittelhäuser) errichtet werden, bis 0,6 überschritten werden.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb von vier festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten müssen Dach- und Technikaufbauten mindestens 1,5 m hinter den Fassaden zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse durch Dach- und Technikaufbauten ist um höchstens 1,5 m zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn die Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen und mehr als 2,5 m von der nächst liegenden Grundstücksgrenze entfernt sind. Für die mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen und Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 2 m zugelassen werden, im Übrigen können Überschreitungen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen, die als E-Ladestationen ausgeführt werden, ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
8. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
9. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgarageneinfahrten, die Tiefgaragenentlüftungen sowie erforderliche Treppenaufgänge.
10. Entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist für die Energieversorgung des Gebietes ein Energiezaun aus zweiteiligen Kollektorelementen mit einer Höhe von maximal 1,4 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Energiekollektoren sind beidseitig durch Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Das erforderliche Betriebsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² kann außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden und ist dauerhaft zu begrünen.
11. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in den allgemeinen Wohngebieten darf ein 2,5 m breiter Übergang für Fußwege errichtet werden.
12. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen – im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
13. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
14. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist für je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
15. In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen nur Einfriedungen in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen, in die gartenseitig durchbrochene Holzzäune oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
16. Standplätze für Abfall- und Sammelplätze sind zu mindestens zwei Seiten mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 70 cm einzugrünen.
17. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen des obersten Geschosses als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v. H. zu begrünen. Sie sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszuführen.

18. In den allgemeinen Wohngebieten sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen, auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und nach oben und zu den äußeren Grünflächen und Baumbeständen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- mausspaltkästen mit Quartierseignung sowie zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. In dem zu erhaltenden Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens vier Fledermausspaltkästen mit Quartierseignung sowie vier Nischenbrüterhöhlen in unmittelbarer Nähe der Fledermausspaltkästen an fachlich geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
19. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind in die Außenfassaden der Wohngebäude jeweils zwei Fleder-
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

§ 3

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 29. März 2022.

Vierzehnte Verordnung zur Änderung der Pauschalförderungsverordnung

Vom 29. März 2022

Auf Grund von § 22 Absatz 4 des Hamburgischen Krankenhausgesetzes vom 17. April 1991 (HmbGVBl. S. 127), zuletzt geändert am 17. Dezember 2018 (HmbGVBl. 2019 S. 5, 8), wird verordnet:

§ 1

Die Pauschalförderungsverordnung vom 17. April 2007 (HmbGVBl. S. 141, 202), zuletzt geändert am 9. März 2021 (HmbGVBl. S. 144), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - 1.1 In Nummer 3 wird das Komma am Ende durch das Wort „und“ ersetzt.
 - 1.2 Nummer 4 erhält folgende Fassung:

„4. die Bemessung der Fördermittel bei wesentlich abweichendem Bedarf im Ausnahmefall.“
 - 1.3 Nummer 5 wird gestrichen.
2. § 5 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Die im Rahmen der besonderen Versorgung gemäß § 140a des Fünften Buches Sozialgesetzbuch (SGB V) vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), zuletzt geändert am 18. März 2022 (BGBl. I S. 473), erbrachten Fälle werden nicht berücksichtigt.“
3. § 6 wird wie folgt geändert:
 - 3.1 Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Entsprechend Absatz 1 werden für das Jahr 2022 folgende Pauschalbeträge festgelegt:

 1. für die Fälle nach § 5 Satz 1 Nummern 1 und 2: 58,80 Euro je effektiver Bewertungsrelation,
 2. für die Fälle nach § 5 Satz 1 Nummer 3: 68,50 Euro je Fall.“

3.2 Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Der Anpassung der Pauschalbeträge nach Absatz 3 werden die Krankenhausleistungen gemäß § 5 zugrunde gelegt. Wenn die Leistungszahlen des dem Vorjahr des Anpassungszeitraums vorangegangenen Jahres nicht vorliegen, werden die Leistungszahlen des zuletzt verfügbaren Jahres herangezogen. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie und damit einhergehenden gesunkenen Krankenhausleistungen wird im Jahr 2022 erneut auf die Datenbasis des Jahres 2019 abgestellt.“

4. § 8 wird wie folgt geändert:

4.1 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Fördermittel werden jährlich auf Antrag des Krankenhauses bewilligt. Im Antrag sind die vergüteten Krankenhausleistungen (ohne die im Rahmen des § 140a SGB V vergüteten Leistungen der besonderen Versorgung) anzugeben. Die im Antrag angegebenen Krankenhausleistungen sind durch eine Wirtschaftsprüferin bzw. einen Wirtschaftsprüfer zu bestätigen.“

4.2 In Absatz 2 wird die Zahl „2021“ durch die Zahl „2022“ ersetzt.

§ 2

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2022 in Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 29. März 2022.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB **für den Bebauungsplan Othmarschen 42 - Othmarscher Kirchenweg -**

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungsbau am Othmarscher Kirchenweg / Othmarscher Mühlenweg und die Sicherung der vorhandenen Knickstrukturen im Süden und der öffentliche Parkanlage im Norden. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist zur Deckung des Erweiterungsbedarfs der angrenzenden Grundschule eine Gemeinbedarfsfläche für den Ausbau von Sportflächen festgesetzt.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Landschaft, Artenschutz, Baumschutz und Wasserwirtschaft vor.

Für das Schutzgut Mensch entstehen negative Auswirkungen durch die Abnahme von erholungswirksamen Freiräumen, die durch die Verlagerung der Sportnutzungen in den Sportpark Baurstraße bereits ausgeglichen wurden. Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird planungsrechtlich gesichert. Die Lärmemissionen im Plangebiet und auf dessen Umgebung verringern sich zukünftig.

Relevante Luftschadstoffbelastungen sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und fehlender Betriebe mit erhöhten Luftschadstoffemissionen im Plangebiet und im Umfeld nicht anzunehmen. Die Umsetzung der Planung führt nicht zu erheblichen Belastungen des Schutzgutes Luft.

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser kommt es durch die Umwandlung der bereits siedlungsvorgeprägten Flächen zu geringen Auswirkungen. Die Wohnbaupotenziale werden durch Nachverdichtung und Umnutzung in zentraler Lage geschaffen und die bestehende Parkanlage neu ausgewiesen, sodass es sich um eine nachhaltige Flächenentwicklung handelt. Durch den Teilausbau des Othmarscher Mühlenwegs kommt es zu einer geringfügigen Zunahme der Bodenversiegelung. Durch die Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzungen werden vegetationsbestandene, offene Flächen als aktive Bodenzonen gesichert. Für das Schutzgut Wasser können durch begrünte Freiflächen auf bisherigen Sportflächen, Retentionsdächer und Speicherraum auf nicht überbauten Tiefgaragendecken leichte Verbesserungen erzielt werden.

Durch den Verlust von Teilen des Baum- und Gehölzbestandes werden negative Veränderungen der Schutzgüter Klima sowie Tiere und Pflanzen hervorgerufen, die vor allem durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden. In Bezug auf das Klima werden mit den öffentli-

chen und privaten Grünflächen unbebaute Flächen in Vernetzung mit den benachbarten Kleingärten freigehalten, so dass weiterhin ein klimawirksamer Austausch mit dem Umfeld stattfinden kann. Es ist nicht von erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen auszugehen.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch den Verlust von Lebensräumen betroffen. Dieser wird durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen, Anpflanzgeboten und künstlichen Ersatzquartieren kompensiert. Durch die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung werden negative Effekte durch Lichtquellen für die Fauna gemindert.

Die Planausweisungen von privaten und öffentlichen Grünflächen, der Erhalt von Gehölzflächen und Maßnahmen zu Durchgrünung mindern darüber hinaus die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Insgesamt wird sich das Stadt- und Landschaftsbild dem siedlungsgeprägten Erscheinungsbild des näheren Umfelds anpassen. Auf Denkmalschutzbelange und sonstige Sachgüter bestehen keine Auswirkungen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden auf die vorgegebene Einleitbegrenzung für Regenwasser, der vorhandene Grundwasserschaden und die damit verbundenen Grundwasser-Messstellen hingewiesen. Zudem wurde das Überflutungsvolumina im Entwässerungskonzept als nicht ausreichend erachtet. Darüber hinaus hat die zuständige Fachbehörde die Aufnahme von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezüglich zu fällenden Bäumen, die von einem Fachmann auf Höhlen von Fledermäusen, Vögeln und Eichhörnchen zu untersuchen sind, gefordert. Diese Stellungnahmen wurden berücksichtigt und Begründung, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Entwässerungskonzept überarbeitet.

In einer Stellungnahme wird die Planung von Wohnungsbau abgelehnt, da damit in das Grüne Netz Hamburgs im Freiraumverbundsystem eingegriffen und der Eingriff in die Schutzgut Pflanzen und Tiere als erheblich angesehen wird durch den Eingriff in die Gehölz- und Baumumrandung des Sportplatzes und die Überplanung von Kleingärten und der damit verbundene Entfall strukturreicher Lebensräume für u.a. Fledermäuse und dem Gartenrotschwanz. Die dargelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sei nicht nachvollziehbar und Gründächer seien nur als Minderungsmaßnahme anzuerkennen. Die Lage der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen in Wedel wird kritisiert.

Das Plangebiet und damit die Wohnbauflächen wurden nach Beteiligung der Behörden zugunsten des Erhalts der Kleingartenanlage verkleinert. Damit wurde der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere minimiert und die außerhalb des Plangebietes erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind entfallen. Der Eingriff in den Baum- und Strauchbestand wird durch Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen entlang des Plangebietes entgegengewirkt. Die übergeordnete Grünverbundfunktion wird durch die Ausweisung der Parkanlage erhalten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Anpassung der Baugrenze im WA 2 an das aktuelle Bauvorhaben gefordert. Zudem wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung Befürchtungen hervorgebracht, dass durch das Bauvorhaben, mögliche Bodenaufschüttungen und die vorgesehene Tiefgarage der Grundwasserspiegel mit kontaminiertem Wasser durch den vorliegenden Grundwasserschaden ansteigt und bzw. der Regenwasserabfluss beeinträchtigt wird und durch Lärmbelastungen und Erschütterungen während der Bauphase Beschädigungen an Nachbargebäuden entstehen könnten. Zudem wurden Beeinträchtigungen

der Igel-, Brutvogel- und Fledermauspopulation und des wertvollen Baum- und Heckenbestandes im Süden befürchtet.

Die Baugrenze im WA 2 wurde nach erneuter eingeschränkter Beteiligung geringfügig verändert. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden durch Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich soweit berücksichtigt, so dass keine erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen verbleiben werden. Geländeaufhöhungen im Bereich der Kronenbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölzgruppen sind gemäß der Verordnung des Bebauungsplans unzulässig. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass direkte Auswirkungen des Bauvorhabens während der Bauphase in den nachgelagerten Genehmigungsebenen zu regeln sind.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind im Rahmen einer städtebaulich-landschaftsplanerischen Funktionsplanung untersucht worden. Der Bebauungsplan basiert auf dem Funktionsplan, der im Vergleich zu den anderen Planungsmöglichkeiten die Anforderungen an ein qualitativvolles Wohnquartier unter Berücksichtigung eines umfangreichen Erhalts der Bäume und Gehölze am umfassendsten berücksichtigt. Unter Umweltgesichtspunkten wurde angestrebt, den prägenden Baum- und Gehölzbestand möglichst weitgehend zu erhalten. Unter Berücksichtigung der weiteren genannten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen ergeben sich keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

