

**BEGRÜNDUNG  
ZUM  
VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN**

**Othmarschen 44**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.1.4	Kampfmittelverdacht.....	4
3.1.5	Baumschutz .....	4
<b>3.2</b>	<b>Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	4
3.2.1.1	„Vertrag für Hamburg“ und Wohnungsbauprogramm .....	4
3.2.2	Grundstücksvergabe .....	5
3.2.3	Artenschutzuntersuchung.....	5
3.2.4	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag .....	5
3.2.5	Freiflächenkonzept.....	5
3.2.6	Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Stufe 1 .....	5
3.2.7	Entwässerungskonzept .....	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Reines Wohngebiet</b> .....	<b>9</b>
5.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise ....	10
5.2.3	Abstandsflächenunterschreitungen .....	12
<b>5.3</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b> .....	<b>14</b>
<b>5.4</b>	<b>Stellplätze / Tiefgaragen</b> .....	<b>14</b>
<b>5.5</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>14</b>
<b>5.6</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>15</b>
5.6.1	Private Grünfläche .....	15
5.6.2	Private Grünfläche - Spielplatz .....	15
<b>5.7</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> .....	<b>16</b>
5.7.1	Baumschutz .....	16
5.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	16
<b>5.8</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>20</b>

5.8.1	Brutvögel.....	20
5.8.2	Fledermäuse .....	22
5.8.3	Auswirkungen.....	22
5.8.4	Artenschutzprüfung .....	23
5.8.5	Vermeidungsmaßnahmen und Anregungen für Kompensation .....	23
<b>5.9</b>	<b>Abwägungsergebnis.....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen.....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>25</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben.....</b>	<b>25</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben .....</b>	<b>25</b>

## **1 Anlass der Planung**

Hamburg hat das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Ziel ist dabei unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, gut erschlossenen Lagen.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner integrierten Lage und der Nähe zu bestehenden Infrastrukturen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an. Durch die Bebauung soll daher ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern entspricht. Bereits der Rahmenplan Othmarschen sieht im Plangebiet die Entwicklung von Wohnungsbau vor.

Die Nutzung des Sportplatzes am Trenknerweg wird zum Sportplatz an der Baurstraße verlagert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Othmarschen 44 hat daher die konkrete Zielsetzung, im Bereich des Sportplatzes am Trenknerweg familiengerechten Wohnungsbau mit einer dem Standort angemessenen baulichen Dichte zu ermöglichen, dabei jedoch zugleich den ortsbildprägenden Baumbestand möglichst weitgehend zu erhalten.

Da die planerische Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), welcher die Planung konkretisiert. Der Durchführungsvertrag, der ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, enthält ergänzende Regelungen (siehe Ziffer 6) sowie eine Umsetzungsverpflichtung.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor (siehe Ziffer 4).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 07/16 vom 21. September 2016 (Amtl. Anz. S. 1769) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 21. November 2016 (Amtl. Anz. S. 2086) am 7. Dezember 2016 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2017 (Amtl. Anz. S. 1814) in der Zeit vom 13. November 2017 bis einschließlich 13. Dezember 2017 stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den räumlichen Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den räumlichen Geltungsbereich das Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Gebiet den Biotopentwicklungsraum „Sonstige Grünanlage“ (10e) dar.

Die Darstellung des Landschaftsprogramms wird in das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig“ berichtet. Die Karte Arten- und Biotopschutz wird in den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen mit parkartigen Strukturen“ berichtet.

### 3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Der Baustufenplan stellt den östlichen Teil als Sportplatz dar; diese Darstellung wurde nicht in neues Planungsrecht übergeleitet, so dass hier §34 BauGB gilt. Der westliche Teil ist als Wohngebiet in offener, zweigeschossiger Bauweise (W2o) ausgewiesen. Zusätzlich regelt das geltende Recht einen besonderen Schutz für das Wohngebiet. Für das besonders geschützte Wohngebiet ist ein Verbot jeglicher Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften festgesetzt.

### 3.1.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### 3.1.5 Baumschutz

Für den gesamten Geltungsbereich 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).

## 3.2 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

#### 3.2.1.1 „Vertrag für Hamburg“ und Wohnungsbauprogramm

2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu gebauten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungen auf 10.000 Wohnungen erhöht. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 30% dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, erarbeiten die Bezirke jährlich jeweils ein

Wohnungsbauprogramm. Der Bezirk Altona strebt mit einem mit der Politik, und den Fachbehörden diskutierten und in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Altona“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 900 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirks unterstützen.

Im Wohnungsbauprogramm ist die Entwicklungsfläche am Trenknerweg aus dem von der zuständigen Behörde erstellten städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzept, dem Rahmenplan Othmarschen von Juni 2012 übernommen worden. Mit rund 50 neuen Wohneinheiten soll die in der Umgebung des Plangebietes bestehende Wohnnutzung ergänzt werden.

### 3.2.2 Grundstücksvergabe

Das im städtischen Besitz befindliche Plangebiet wurde 2015 vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zum Verkauf ausgeschrieben. Um eine möglichst qualitätsvolle Bebauung des Gebiets sicherzustellen, musste von den Kaufinteressenten für die beabsichtigte Bebauung ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept vorgelegt werden. Es wurde ein Entwurf prämiert, der den städtebaulichen Anforderungen des Standortes gerecht wird und sich in die Wohnbebauung der Umgebung einfügt. Dieser Entwurf wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 44 planungsrechtlich umgesetzt. Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption ist in Ziffer 5.1 der Begründung dargestellt.

### 3.2.3 Artenschutzuntersuchung

Im Sommer 2015 wurden für das Vorhaben eine faunistische Bestandserfassung für Vögel und Fledermäuse durchgeführt und die Artenschutzuntersuchung erfolgte im Februar 2017.

Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.8 der Begründung dargestellt.

### 3.2.4 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet ist 2017 ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Erfassung des Baumbestandes durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in Ziffer 3.3 der Begründung dargestellt.

### 3.2.5 Freiflächenkonzept

Für das Bauvorhaben wurde in 2017 ein Freiflächenkonzept entwickelt. Die Ergebnisse sind in den Ziffern 5.6 und 5.7 dargestellt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen.

### 3.2.6 Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Stufe 1

Für das Plangebiet wurde im September 2014 ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.5 der Begründung dargestellt.

### 3.2.7 Entwässerungskonzept

Für das Bauvorhaben wurde in 2017 ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.5 dargestellt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

#### **Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am Trenknerweg im Stadtteil Othmarschen im Bezirk Altona, etwa 7 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt und jeweils knapp 2 km Luftlinie vom Bezirkszentrum Altona und Stadtteilzentrum Othmarschen entfernt. Im Norden grenzt der Geltungsbereich rückwärtig an Bestandsgrundstücke des Trenknerwegs, im Osten an das Gelände der Grundschule Trenknerweg und im Westen an die Straße Trenknerweg. . Die Plangebietsgröße beträgt etwa 1,2 Hektar.

#### **Gebäude- und Nutzungsbestand**

Das Plangebiet wird derzeit als Sportplatz genutzt und ist überwiegend als Grandplatz befestigt. Dieser wird fast vollständig von einem baumbestandenen Gehölzstreifen eingerahmt. Im Südwesten des Sportplatzes ist ein eingeschossiges Gebäude vorhanden, das als Umkleide- und Sanitärgebäude genutzt wird.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Außerdem befinden sich Kabelanlagen auf dem betroffenen Flurstück 3155 der Gemarkung Othmarschen, welche auch weiterhin benötigt werden.

#### **Naturräumlicher Bestand**

Die Randbereiche des Plangebietes sind dicht bewachsen und weisen einen weitestgehend erhaltenswerten Baumbestand auf, der das Grundstück einrahmt und von der Umgebung abschirmt.

Entlang des Trenknerwegs stehen auffallend gut entwickelte Linden, Buchen und Hainbuchen mit Stammdurchmessern von 25 bis 60 cm. Sie bilden eine dichte Reihe mit Unterwuchs aus Haselnuss, Schneebeere und anderen Sträuchern.

Am Nordrand besteht die Baumreihe aus einer Mischung aus Hainbuche, Trauben-Kirschen, Feld-Ahorn und Apfel. Eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,80 m prägt den Gehölzbestand. Einige Bäume weisen viel Totholz auf und ein Pflegeschnitt ist erforderlich. Da die Baumreihe hier lückenhaft ist, hat sich ein dichter Strauchbestand aus Ziergehölzen und naturnahen Gehölzen entwickelt mit u.a. Hartriegel, Forsythien, Holunder, Brombeeren und Schneebeere.

Die Abgrenzung zur Schule wird aus Hainbuchen und Feld-Ahorn gebildet.

Feld-Ahorn, Kiefer und Eiche mit weit ausladenden Kronen stehen im südlichen Gehölzstreifen entlang des Erschließungsweges, mit einem dichten Unterwuchs aus Rhododendron und Eiben, welche an der Fahrbahn als Hecke geschnitten werden.

Zusammen mit den Bäumen auf dem Schul- und Kitagelände sowie den südlich angrenzenden Grundstück Elbchaussee 180 und 182 besteht hier eine größere zusammenhängende Gehölz- und Baumfläche, die sich bis zur Elbchaussee erstreckt. Die Bäume und Sträucher sind wertvoll als landschaftsgliederndes Element sowie als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen, Nestbau).

Insgesamt liegt der Sportplatz durch einen abschirmenden Pflanzstreifen mit großen Bäumen von den umgebenden Baugebieten getrennt. Im Norden befindet sich ein flacher, breiter Erdwall entlang der Gärten der Wohnbebauung des Trenknerweges 120 bis 128.

Das Plangebiet liegt mitten im bebauten Siedlungsbereich und ist naturräumlich der Geest

zuzuordnen. Das Plangebiet ist relativ eben und fällt nur leicht von Südosten nach Nordwesten ab. Es weist Höhen zwischen 37,6 m über Normalhöhennull (NHN) im Südosten und 36,0 m über NHN im Norden auf. Die Bodenaufschlüsse zeigen einen nur schwer wasser-durchlässigen Untergrund aus Geschiebemergel/-lehm mit im westlichen Bereich gering-mächtigen Sandlagen. Der Versiegelungsgrad im Gebiet ist bereits relativ hoch. Nur ca. 35% der Fläche sind unversiegelt (Rasen, Gehölzflächen). Der freie Grundwasserleiter liegt zwischen 20 - 25 m unter Flur.

Prägend für das Gebiet sind die Bäume entlang des Sportplatzgrundstücks.

Das Plangebiet bietet das typische Bild eines Grand-Sportplatzes im Siedlungsbereich. Einen räumlichen Abschluss nach allen Seiten bilden die dichten Reihen aus Bäumen und Sträuchern, die den Blick auf den Platz verhindern.

### **Umfeld des Plangebiets**

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Nur im Osten schließt die Grundschule Trenknerweg unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Umgebung ist überwiegend durch Einzelhäuser geprägt. Im weiteren Verlauf des Trenknerwegs ergänzen im Westen Reihenhäuser die Bebauung. Daran anschließend gibt es im Strehlowweg eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist die Bebauung jedoch eher kleinteilig und nur entlang der großen Verkehrsachsen wie der Bernadottestraße und der Elbchaussee sind größere Bebauungsstrukturen vorzufinden, die zum Teil Wohnfolgenutzungen anbieten.

In Hinblick auf die Höhenentwicklung ist die benachbarte Bebauung überwiegend mit einem Geschoss, zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, ausgebildet. Südlich des Plangebiets und im weiteren Verlauf des Trenknerwegs sind außerdem zweigeschossige Gebäude im Bestand vorzufinden, die ebenfalls mit einem Staffelgeschoss versehen sind.

### **Erschließungssituation**

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner in den bestehenden Siedlungsraum integrierten Lage über eine gute Erschließung. Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Trenknerweg. Der Anschluss des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an das überörtliche Straßennetz erfolgt vom Trenknerweg über die Bernadottestraße an das überörtliche Verkehrsnetz und an die Bundesautobahn A7.

In fußläufiger Nähe befinden sich die Bushaltestellen Philosophenweg, die durch den Metro Bus 15 bedient wird. Weitere Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung. Zwar befinden sich somit in der näheren Umgebung zum Plangebiet ausschließlich Bushaltestellen, da die Busse zur Hauptverkehrszeit jedoch etwa alle 5 bis 10 Minuten verkehren, und der Bahnhof Altona je nach Verkehrslage in zirka 10 Minuten zu erreichen ist, ist eine gute Anbindung des Plangebietes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

## **4 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und setzt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche fest,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Die Grundsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß §1a BauGB sind in der Abwägung zu beachten.

Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), bleiben unberührt.

## 5 Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Grundstücksvergabe durch den LIG wurde das Grundstück an einen Vorhabenträger veräußert, der das überzeugendste Gesamtkonzept für die Bebauung der Fläche vorgelegt und großen Wert auf die Einbindung des erhaltenswerten Baum- und Grünbestands, der das Plangebiet einrahmt, gelegt hat.



Abbildung: städtebauliches Konzept / Stand Juli 2017

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet greift die im baulichen Umfeld vorhandenen Gebäudetypologien auf und verdichtet sie zu einem Konzept aus Stadtvillen und Reihenhäusern, so dass eine städtebauliche Dichte entsteht, die das Grundstück optimal ausnutzt und sich dennoch in die Umgebung einfügt. Der Entwurf sieht konkret eine Bebauung mit Stadtvillen und Reihenhäusern vor, die sich um zwei Gemeinschaftshöfe gruppieren. Zusätzlich ist ein Quartiersplatz in das Bauungskonzept integriert.

Zur Abschirmung der Bebauung wird der Grünsaum, der das Grundstück umgibt, erhalten und erforderlichenfalls aufgewertet. Außerdem sind an mehreren Stellen im Quartier Höfe und Freiflächen sowie ein Spielplatz vorgesehen, die als Begegnungsraum für die Bewohner dienen sollen und das Angebot an privaten Freiflächen ergänzen. Dadurch entsteht ein Quartier, das für 50 neue Wohneinheiten durch seine Durchgrünung ein hohes Maß an Wohnqualität bietet.

Im gesamten Plangebiet ist eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen geplant, wobei jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss realisiert werden soll. Mit der vorgesehenen Gebäudehöhe fügt sich die geplante Neubebauung in das bauliche Umfeld ein.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt das zu realisierende Gesamtkonzept der geplanten städtebaulichen Entwicklung dar und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bauungsplans.

## 5.2 Reines Wohngebiet

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die planerische Zielsetzung für die Errichtung von Wohnungsbau wird über die Festsetzung des Baugebietes reines Wohnen gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) erreicht.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets kann die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ ermöglicht und zugleich für die Nachbarschaft planungsrechtlich gesichert werden, dass sich der Gebietscharakter ihres Umfeldes nicht verändert.

Auch in einem reinen Wohngebiet ist ein gewisses Spektrum von Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Um die Realisierung des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und um den planungsrechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im reinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bauungsplans widersprechen.

Folglich wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung sowohl im Bauungsplan als auch im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wieder, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden muss. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Be-

trachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Projektgebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Die gemäß § 3 BauNVO in einem reinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich mit der Planung städtebaulich verträglich und werden daher nicht von einer Zulässigkeit ausgenommen. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt angesichts der langen Nutzungsdauer der Immobilien deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl an Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Durch die Kombination dieser Festsetzungen mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen, wird das zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

Das reine Wohngebiet (WR) erfordert zur Realisierung der geplanten Baukörper einschließlich Terrassen und Balkonen entsprechend der Vorhabenplanung eine GRZ von 0,5. Mit der festgesetzten GRZ von 0,5 wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO für reine Wohngebiete festgelegte Regelobergrenze von 0,4 überschritten. Diese Überschreitung wird ausschließlich aufgrund der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,00 m sowie durch die Planung großzügiger Tiefgaragen für die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs notwendig. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Dabei darf die für das Gebiet festgesetzte Grundfläche von 0,5 um bis zu 50% überschritten werden. In der vorliegenden Planung ergibt sich daher gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,65 für Nebenanlagen und Tiefgaragen. Die theoretisch rechnerisch zulässige GRZ von 0,75 wird somit eingehalten.

Das Bebauungskonzept führt dennoch formal zu einer geringen Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für reine Wohngebiete definierten Obergrenze. Diese Überschreitung ist gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt:

- Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden.
- Durch die heutige Nutzung ist das Plangebiet bereits im Bestand als Grandplatz versiegelt. Durch die Planung einer wohnbaulichen Nutzung auf dem ehemaligen Sportplatz wird somit eine bereits versiegelte, innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, was der Überplanung einer Grünfläche vorzuziehen ist.

Die hohe bauliche Dichte wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Entlang der Ränder des Grundstücks werden die baubestehenden Grünstrukturen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Das städtebauliche Konzept sieht großzügige private Grünflächen vor, so dass dadurch trotz der höheren GRZ eine verträgliche Dichte erreicht werden kann. Die als Grünflächen festgesetzten Bereiche werden nicht für die Berechnung der GRZ herangezogen, so dass das städtebauliche Konzept ein stärker durchgrüntes Quartier vorsieht, als es aufgrund der Festsetzung der GRZ den Anschein macht und ausschließ-

lich deshalb und aufgrund der großzügigen Terrassen die Ausweisung einer höheren GRZ von 0,5 notwendig wird.

- Durch die geplante Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie durch Anpflanzungsgebote auf den zu begrünenden Grundstücksflächen wird bei gleichzeitigem Erhalt der wertgebenden Baumbestände das Grünvolumen im Quartier erhöht.

Diese vorangestellten Umstände und Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend sollen im Süden des Plangebiets Reihenhäuser realisiert werden, um durch eine Variation aus verschiedenen Gebäudetypologien (Reihenhäuser, Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser) ein Quartier zu schaffen, das von einer Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Altersgruppen geprägt ist. Hierdurch wird dem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Ziel, „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ zu berücksichtigen, gefolgt.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, das geplante Bebauungskonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude sowie Tiefgaragen-Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen auch über das geplante Vorhaben hinaus. Zusätzlich muss der Realisierung von Reihenhäusern bei der Festsetzung der maximal zulässigen GRZ Rechnung getragen werden. Der Gebäudetypologie eines Reihenhauses entsprechend, sind Grundstücke von sogenannten Reihemittelhäusern zu einem größeren Anteil bebaut als Grundstücke von sogenannten Reihenendhäusern. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Ausnahmeregelung in Bezug auf die maximal zulässige GRZ:

*„Im reinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihemittelhäuser) errichtet werden, bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Auch die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse in Kombination mit den an dem städtebaulichen Entwurf orientierten Baufeldern und der festgesetzten Gebäudehöhe von 48 m über Normalhöhennull (NHN) stellen sicher, dass ausschließlich eine maßstabsgerechte Bebauung realisiert werden kann.

Die geplanten Gebäude sollen sich möglichst gut in die Höhenentwicklung sowie die bauliche Dichte der umliegenden Wohnbebauung integrieren und gleichzeitig die modernen Anforderungen an eine kompakte, flächensparende Bauweise erfüllen. Die bestehende Bebauung ist als aufgelockert zu bezeichnen und überwiegend durch ein Vollgeschoss in Kombination mit einem darüber liegenden Geschoss in einem symmetrisch geneigten Satteldach geprägt. In einigen Bereichen sind auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüber liegenden Staffelgeschoss vorzufinden. Um zeitgemäße Wohnflächengrößen bei möglichst flächensparendem Bauen erzielen zu können, bedarf es einer größeren Gebäudehöhe als der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung in der Umgebung. Daher setzt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Durch die Möglichkeit von Staffelgeschossen können zeitgemäße und aktuell nachgefragte Wohnflächengrößen bei gleichzeitig größtmöglicher Integration in den umliegenden Bestand realisiert werden. Die Gebäudehöhe ist auf 48 m über NHN begrenzt. Die Geländehöhe der Straße liegt bei etwa 36,6 m über NHN. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von knapp 11 m. Um technische Aufbauten z.B. für Aufzüge oder Zu- und Abluftanlagen auf den Dächern über der festgesetzten Gebäudehöhe zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im reinen Wohngebiet sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 3).*

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich ebenfalls am ausgearbeiteten Bebauungskonzept, das der Vorhaben- und Erschließungsplan darstellt. Sie vollziehen die Dimensionierung der Grundflächen der Gebäude sowie deren Lage im Plangebiet nach. Hierdurch werden die grundsätzliche Beibehaltung des Bebauungskonzepts sowie die kleinteilige Bebauung des Plangebietes gewährleistet.

Alle Wohnungen sollen private Freiräume erhalten. Während durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen mit Bautiefen von 11m bis 16m die Möglichkeit geschaffen werden soll, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und Loggien sowie die Wohnungen in den Endetagen mit Dachterrassen auszustatten, werden die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet. Um Terrassen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Im reinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen bis zu 3 m und den mit „(B)“ bezeichneten Flächen bis zu 1,5 m durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 4).*

So werden für die Phase der hochbaulichen Planung die Spielräume für die Schaffung von Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und ohne diese Festsetzung außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden könnten, vergrößert.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein konkretes städtebauliches Konzept zugrunde, welches im Detail die Größe der jeweiligen Terrassen darstellt. Der Bebauungsplan trifft eine differenzierte Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen, um das vorliegende Konzept planungsrechtlich zu sichern.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist durch ein konkretes, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag gesichertes Bebauungskonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für städtebaulich verträglich befunden worden. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

### 5.2.3 Abstandsflächenunterschreitungen

Da das Bebauungskonzept nicht nur verhältnismäßig detailliert durch Baukörperfestsetzungen geregelt wird, sondern zusätzlich ein Vorhaben- und Erschließungsplan die Ausschöpfung der überbaubaren Flächen vorsieht, handelt es sich bei der Baukörperfestsetzung um zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19). Demnach haben im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen Vorrang. Im Plangebiet werden die Baukörper dennoch so positioniert, dass sie die Abstandsflächen mit dem sonst üblichen Maß von 0,4 H überwiegend einhalten können. Allerdings müssen, zum Schutz des wertvollen Baumbestandes, die westlichen Gebäude möglichst weit von den zu erhaltenden Bäumen entlang des Trenknerwegs abgerückt werden. Dies hat zur Konsequenz, dass an zwei Stellen das übliche Abstandsflächenmaß von 0,4 H nicht eingehalten werden kann:

- Im Norden des Plangebiets ist zwischen der Stadtvilla und dem östlich angrenzenden Gebäude eine Unterschreitung der Abstandsflächen unumgänglich.
- Ebenso zwischen den beiden Reihenhauszeilen im Südwesten des Plangebiets.

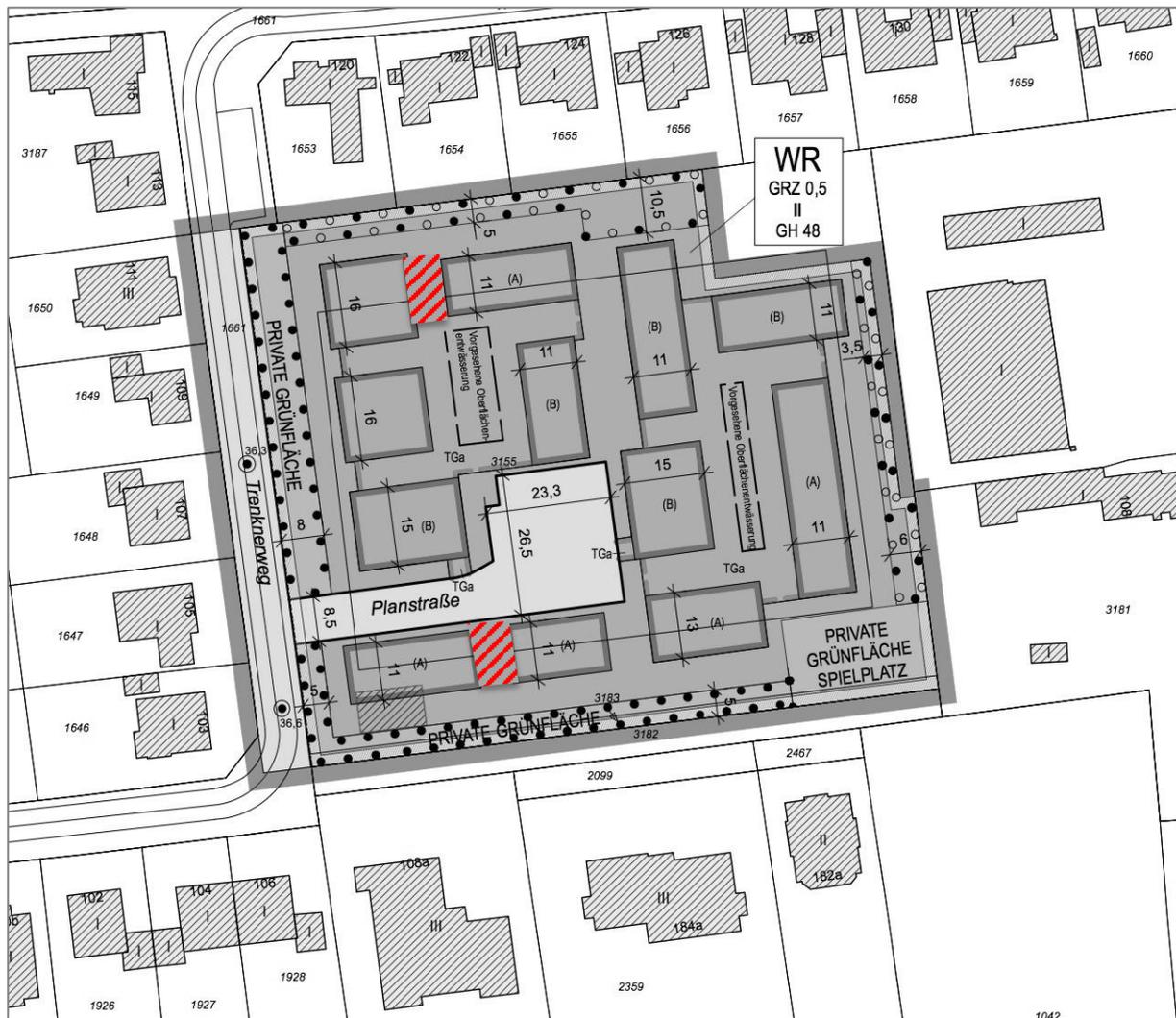


Abbildung: Kennzeichnung der Bereiche in denen Abstandsflächen unterschritten werden

Aufgrund der engen Rahmenbedingungen, die bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs gesetzt wurden, um den prägenden Baumbestand zu erhalten und ein durchgrüntes Quartier zu schaffen, ist eine Einhaltung der Abstandsflächen nicht in allen Bereichen vollumfänglich möglich. Insbesondere die Zielsetzung, den gesamten Baumbestand, der das Plangebiet umrahmt zu erhalten, schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks stark ein.

Dennoch ist sichergestellt, dass für die geplante Wohnnutzung trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen an den beschriebenen Stellen keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. In den Bereichen der Abstandsflächenunterschreitung sind ausschließlich Nebenräume angeordnet, bzw. Räume, die über eine Belichtung über ein zweites Fenster an einer von der Unterschreitung nicht betroffenen Fassadenfläche verfügen. Diese Grundrissorganisation wird über den Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Außerdem ist sichergestellt, dass trotz Unterschreitung der Abstandsflächen, der Mindestabstand von 5 m eingehalten wird, um einen möglichen Brandüberschlag zu verhindern. Insgesamt ist somit die partielle Überlappung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden vertretbar, da durch sie keine städtebaulichen Spannungen begründet werden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen an anderer Stelle im Plangebiet ist durch die baukörperähnliche Ausweisung der überbaubaren Flächen nicht erforderlich.

### 5.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straße Trenknerweg wird bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Auch die umliegenden Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den Mehrverkehr, der sich aus der Realisierung von rund 50 neuen Wohneinheiten ergibt, ausreichend leistungsfähig abwickeln zu können.

Entsprechend des Bebauungskonzepts wird eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche zur internen Erschließung des Plangebiets (Planstraße) festgesetzt, die in einer Wendekehre endet. Die Höhe der Straße im Bereich der Wendekehre wird nach Baufertigstellung eine Höhe von 36,25 m über NHN betragen. Die Straßenverkehrsfläche zur innergebietslichen Erschließung wird mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt. Die Wendekehre, die als Quartiersplatz ausgebildet werden soll, ist mit 23,30 mal 26,50 m entsprechend dem Erschließungskonzept so dimensioniert, dass sie problemlos von Müll- und Lieferfahrzeugen befahren werden kann und zugleich Spielräume für eine hochwertige Straßenraumgestaltung bereit hält.

Die Planungen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert.

### 5.4 Stellplätze / Tiefgaragen

Mit der zulässigen Bebauung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Zwar ist mit Inkrafttreten der Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Januar 2014 die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Wohngebäuden aufgehoben worden, doch soll angesichts der angespannten Parkplatzsituation in der näheren Umgebung des Plangebiets Vorsorge getroffen werden, um diese durch die Nachverdichtung nicht noch zu verschärfen. Sämtliche Stellplätze der Neubebauung sollen daher ausschließlich innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil im Wohngebiet zu erreichen, ist die vollständige Verlagerung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 5).*

Die Lage der Tiefgaragen soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzungen der Gebäude kaum Spielraum zur ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen zulässt. Es sind zwei Tiefgaragen geplant, die von jeweils einer Gebäudegruppe aus zugänglich sind. Die Einfahrten der Tiefgaragen befinden sich an der Planstraße und am geplanten Quartiersplatz. Es sind mindestens 60 Stellplätze in den Tiefgaragen vorgesehen. Das Stellplatzkonzept, das Aussagen zu Anzahl der Stellplätze, Lage der Tiefgaragen und ihren Zufahrten macht, wird über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

### 5.5 Oberflächenentwässerung

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit jedoch nicht für eine Versickerung von Regenwasser geeignet.

Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, dürfen insgesamt nur 17 l/s\*ha Niederschlagswasser über die vorhandenen Regenwassersiele im Trenknerweg eingeleitet werden. Aufgrund der reduzierten Einleitmenge und den nicht vorhandenen Möglichkeiten zur Versicke-

rung, wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erforderlich, die eine gedrosselte Wasserabgabe sicherstellt. Dazu tragen auch die begrünten Dachflächen bei.

Das geplante Entwässerungskonzept sieht vor, das Regenwasser von den begrünten Dachflächen verzögert in die dafür vorgesehenen Wasserbecken auf dem Gelände einzuleiten. Zur Einleitung dienen offene Rinnen, die in das Freiraumkonzept integriert werden und über Schöpfstellen verfügen, an denen die Bewohner des Quartiers Wasser für die Gartenbewässerung entnehmen können.

Die auf den jeweiligen Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln. Das Baukonzept sieht zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Regenwassers zwei Becken vor, die als offene Wasserflächen zusätzlich der Freiraumgestaltung dienen. Zudem ist im Südwesten des Plangebietes eine unterirdische Rückhalterigole für die Entwässerung der beiden angrenzenden Baufelder geplant. Die Flächen der Wasserbecken sowie der Rückhalterigole sind im Bebauungsplan über eine unverbindliche Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung) gekennzeichnet. Das Entwässerungskonzept und seine Berechnungen der Regenrückhalteräume wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

## **5.6 Grünflächen**

### **5.6.1 Private Grünfläche**

Im Bebauungsplan sind westlich und südlich des Baugebiets private Grünflächen ausgewiesen. Über diese Festsetzungen der Grünstrukturen soll zum einen ein Mindestmaß an Eingrünung des neuen Quartiers geschaffen werden. Außerdem soll über die Ausweisung der Erhalt der prägenden Grünstrukturen inklusive des Baumbestandes sichergestellt werden, so dass ein lebenswertes Wohnquartier mit qualitativ hochwertigen Freiräumen entsteht.

Auf der privaten Grünfläche soll der bestehende Baumbestand dauerhaft gesichert und erhalten werden. Daher wird dieser Bereich zusätzlich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Um eine gewisse Transparenz zwischen der Nachbarschaft und dem neuen Wohngebiet zu ermöglichen, wird auf eine Erhaltung und Wiederanpflanzung von Sträuchern in diesen Grünflächen verzichtet.

### **5.6.2 Private Grünfläche - Spielplatz**

Im Südosten des Plangebiets wird eine etwa 450 m<sup>2</sup> große Freifläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Während Kleinkinderspielflächen grundsätzlich unmittelbar in der Nähe der Wohnungen vorzuhalten sind, dient die Ausweisung dieser Spielplatzfläche dazu, Spielflächen auch für größere Kinder räumlich konzentriert am Rand der neuen Wohnsiedlung anzubieten. Die Randlage hat den Vorteil, dass die Wohnruhe im Quartier möglichst wenig gestört wird. Diese Fläche ist als private Grünfläche ausgewiesen, da sie der Nutzung durch die Bewohner des Quartiers zugeordnet ist und nicht der Allgemeinheit dient.

Die Pflegemaßnahmen der privaten Grünflächen sowie die Gestaltung der Frei- und Spielflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.7.1 Baumschutz

Für einen Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung (vgl. Ziffer 3.1.5).

Alle Einzelbäume wurden bei der Kartierung im Rahmen der Erstellung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags bewertet. Im Baumbestandsplan sind zusätzlich die zu erhaltenden Einzelbäume markiert.

Der in den Randbereichen des Plangebietes und entlang der Sportanlage vorhandene Baum- und Strauchbestand wird weitgehend in die Planung integriert und mit einem Erhaltungs- und Anpflanzgebot versehen oder als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Zum Erhalt der Bäume und eines ausreichenden Schutzabstandes zum Kronen- und Wurzelbereich wird die künftige Bebauung von den Bäumen etwas abgerückt. Die Baugrenze liegt außerhalb der Kronenbereiche der Bäume. Sofern hier in den Gehölzbestand eingegriffen werden muss, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um danach wieder einen geschlossenen Gehölzriegel mit Bäumen und Sträuchern herzustellen. Dieses gilt auch für Fällungen aus Alters- oder Krankheitsgründen der Bäume. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Ziffer 5.7.2 Erhaltungs- und Pflanzgebote).

### 5.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

#### **Begrünung des reinen Wohngebietes**

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die Durchgrünung des Plangebiets werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Begrünung der Wohnbaufläche getroffen. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Im reinen Wohngebiet sind außerhalb der Fläche für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens fünf kleinkronige Bäume und zwei großkronige Bäume zu pflanzen und mindestens 50 vom Hundert (v. H.) der nicht überbauten Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten“ (vgl. § 2 Nummer 6).*

Diese Festsetzung dient der Begrünung der Wohnbaufläche und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb der Wohnbaufläche bieten. Die Bepflanzung beeinflusst die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, in dem z.B. Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden.

Strukturbildende Anpflanzungen bereichern das Erscheinungsbild der späteren Wohnlage und verbessern die Einbindung ins Umfeld. Auch ist eine Abschirmung gegenüber der Turnhalle (außerhalb des Plangebiets) anzustreben.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. Erhaltungs- und Pflanzgebote).

## **Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

Als Begrünungsmaßnahme sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden begrünte Dachflächen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Die Rückhaltung des Niederschlagwassers entlastet die Siele und Vorfluter. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen weitgehend ungestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten und Vögel. Auch ist nachgewiesen, dass sich der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen auf kühlenden Gründächern erhöht. Zur Sicherung der beschriebenen Vorteile der Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt. Die festgesetzte Dachform eines Flachdaches oder eines flach geneigten Daches mit max. 10 Grad Neigung ermöglicht eine Begrünung ohne aufwändige bautechnische Maßnahmen wie Schubsicherungen und Verankerungen. Um Spielräume für Belichtungsmöglichkeiten und von erforderlichen technischen Anlagen zu schaffen, kann für maximal 40% der Dachfläche auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

*„Im reinen Wohngebiet sind die Dachflächen des obersten Geschosses als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 60 v. H. mit einem mindestens 8 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 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen“ (vgl. § 2 Nummer 7).*

Alle nicht überbauten Tiefgaragen sind mit 60 cm Substrat und in Bereichen für Baumpflanzungen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau abzudecken und intensiv zu begrünen, um die hier entstehenden Versiegelungen teilweise auszugleichen und Standorte für Tiere und Pflanzen herzustellen. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Dadurch wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich und ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum kann die Standfestigkeit gewährleisten. Die Dachbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Baugebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur freiraumplanerischen Gestaltung des Gebiets.

## **Grundstücksabgrenzung**

Im Erdgeschoss sind an den Wohngebäuden private Gartenflächen geplant. Um die Grenzen zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen klar ablesbar zu machen, werden Maßnahmen zur Einfriedung der privaten Grundstücke getroffen. Hecken übernehmen gliedernde und gestalterische Funktionen als Freiraumelemente im Übergangsbereich von privaten zu öffentlichen Flächen und tragen zur Raumbildung der öffentlichen Bereiche bei. Sie dienen auch zur Gliederung der Grundstücke und Eingrünung der Fußwege gegenüber den Terrassenbereichen. Sie tragen zur Anreicherung des Gebiets mit Vegetationsbeständen bei und bilden Verbindungslebensräume zur Biotopvernetzung. Hiermit entstehen auch vielfältige Lebensräume für zahlreiche Kleintiere und sie sind von großer Bedeutung als Brutbiotop für einige Vogelarten. Um eine den jeweiligen Bedürfnissen der Grundeigentümer entsprechende Absicherung des Grundstücks zu ermöglichen, sind Zäune, die gartenseitig in die Hecken integriert werden, zulässig. Sie können z.B. nötig sein, um Haustiere am Verlassen des Grundstücks zu hindern. Daher wird in § 2 festgesetzt:

*„Im reinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grünflächen nur Einfriedigungen in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen, in die gartenseitig transparente Holz- oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 8).*

### **Erhaltungs- und Anpflanzgebote**

Eine Festlegung der Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze ist sinnvoll, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können. Aus diesem Grund werden in § 2 folgende Festsetzungen getroffen:

*„Auf den Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch Strauchunterpflanzungen zu ergänzen, so dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung entsteht. Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben“ (vgl. § 2 Nummer 9).*

*„Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, Gehölze zu verwenden. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 10).*

Durch die Festsetzung einer Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb von befestigten Flächen zur Verfügung steht.

Eine Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen Funktion des Baumbestandes. Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraumes führen, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht. Die Sauerstoffversorgung der Feinwurzeln wird gestört, und die Zerstörung der belebten Bodenzone wirkt sich negativ auf die Vitalität der Bäume aus. Abgrabungen sind unzulässig, weil sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und in Folge zu einer Schwächung der betroffenen Bäume führen.

Für abgängigen Baumbestand wird geregelt, dass dieser gleichartig zu ersetzen ist, um langfristig an der bisherigen Stelle das Landschafts- und Ortsbild sowie die ökologischen und kleinklimatischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz der sich entwickelnden Bäume vor Veränderungen oder Schädigungen getroffen.

Bei dem Ersatz von Einzelbäumen kann hierbei von dem bisherigen Wuchsstandort im Ausnahmefall geringfügig abgewichen werden, jedoch nicht weiter als der bisherige Kronenradius. Diese Festsetzung gilt für zu erhaltende Bäume:

*„Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nummer 11).*

### Pflanzliste:

Zur Absicherung einer Verwendung einheimischer Pflanzen ist die autochthone Herkunft des Pflanzguts aus der Region „Norddeutsche Tiefebene“ nachzuweisen.

#### Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

#### Kleinkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

#### Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

## Grundwasserschutz

Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 12).*

Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserstandes einschließlich des Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen, die z.B. zur Entwässerung oder zum Anstau von Grundwasser führen.

## 5.8 Artenschutz

### 5.8.1 Brutvögel

Als Untersuchungsmethode kam für Brutvögel die Revierkartierung zur Anwendung. Dazu wurde an bisher 5 Terminen (3. April, 23. April, 11. Mai, 29. Mai, 9. Juni, weitere im Juni und Juli) das Gebiet begangen und anhand von Sichtbeobachtungen oder akustischen Hinweisen der Brutbestand ermittelt.

Die im Frühjahr 2015 vorhandenen Brutvogelarten sind in Tabelle 1 dargestellt. Es wird dargestellt, ob die Art im Untersuchungsgebiet als Brutvogel vorhanden ist, oder ob sie diesen Bereich nur als Teilrevier z.B. zur Nahrungssuche nutzt. Das Teilrevier wird dann angenommen, wenn die Art zwar im Untersuchungsgebiet brüten kann, das Untersuchungsgebiet aber viel zu klein für ein ganzes Revier ist. Die Art muss weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen. Diese Arten sind bei „Arten mit großen Revieren“ aufgeführt.

Tabelle 1: Artenliste der vorkommenden Vogelarten

<b>Art</b>	<b>Status / Anzahl Reviere</b>
Amsel, Turdus merula	2
Blaumeise, Parus caeruleus	ng
Buchfink, Fringilla coelebs	1
Gimpel, Pyrrhula pyrrhula	ng
Grauschnäpper, Muscicapa striata	V - ng
Grünfink, Carduelis chloris	1
Heckenbraunelle, Prunella modularis	1
Klappergrasmücke, Sylvia curruca	1
Kohlmeise, Parus major	ng
Mönchsgrasmücke, Sylvia atricapilla	1

Rotkehlchen,	<i>Erithacus rubecula</i>	1
Schwanzmeise,	<i>Aegithalos caudatus</i>	ng
Singdrossel,	<i>Turdus philomelo</i>	ng
Zaunkönig,	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1
		1

<b>Arten mit großen Revieren &gt; 5ha</b>		<b>Status / Anzahl Reviere</b>
Buntspecht,	<i>Dendrocopos major</i>	ng
Eichelhäher,	<i>Garrulus glandarius</i>	ng
Elster,	<i>Pica pica</i>	ng
Rabenkrähe,	<i>Corvus corone</i>	ng
Ringeltaube,	<i>Columba palumbus</i>	1

V = Vorwarnliste Hamburg und Deutschland;

1 oder 2 = Anzahl der Reviere,

ng = Nahrungsgast

Alle Arten nutzen die Gehölze als (Teil-) Lebensraum. Der Grandplatz ist ohne Bedeutung als Lebensraum. Es kommen insgesamt 20 Arten vor, aber keine Art, die nach Roter Liste Hamburgs (Kernbereich der städtischen Biodiversität – Vögel im Siedlungsbereich Hamburgs. Mitschke 2007) gefährdet ist. Mit dem Grauschnäpper nutzt eine Art der hamburgischen Vorwarnliste das Gebiet. Insgesamt kommt hier eine gewöhnliche Vogelwelt der Gartenstadt vor. Alle Vogelarten sind nach § 7 Absatz 2 Nummer 12 BNatSchG als europäische Vogelarten [gilt besonders für Arten nach §7 Absatz 2 Nummer 12] geschützt.

#### Anmerkungen zu gefährdeten oder Vorwarnliste - Arten

Der Grauschnäpper benötigt einerseits nischenreiche Gehölze, da er ein Höhlenbrüter ist, und andererseits lückige Wälder (oder Parklandschaften), so dass sonnige Kronenbereiche vorhanden sind. Ein Brutplatz konnte im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden, jedoch ein junges Individuum. Wahrscheinlich brütet er in den umgebenden Gärten (z.B. in Nistkästen) und sucht den Gehölzsaum zur Nahrungssuche auf.

Eine Rückgangsursache bei dieser zwar ungefährdeten, aber in Hamburg aufgrund langfristiger Bestandsrückgänge auf der Vorwarnliste verzeichneten Art, ist der Verlust von Brutnischen (Die Brutvögel Mitteleuropas. . Bestand und Gefährdung. Bauer/Berthold, 1996). Nahrungsflächen sind somit nicht limitierend, so dass deren Verlust kompensiert werden kann.

### 5.8.2 Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Zu überprüfen wäre, ob für diese Arten unersetzbare (d.h. für das aktuelle Vorkommen unverzichtbare) Biotop beeinträchtigt werden.

Es wurden fünf nächtliche Begehungen nach Sonnenuntergang im Untersuchungsgebiet durchgeführt, bei denen mit Hilfe von Bat-Detektoren und Sichtbeobachtungen nach Fledermäusen gesucht wurde.

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Fledermausarten beobachtet (Tabelle 2).

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet festgestellte Fledermausarten

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Vorkommen	RL-DE	DL-HH
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	jugend	-	-
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	überfliegend	V	3

RL-DE = Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2009)

RL HH = Rote Liste der Säugetiere Hamburgs (SCHÄFERS et al. 2016)

V = Vorwarnliste

3 = gefährdet

Hinweise auf Quartiere wurden nicht gefunden. Jagende Zwergfledermäuse wurden an der Südseite des nördlichen Gehölzrandes festgestellt.

### 5.8.3 Auswirkungen

#### Wirkungen auf Vögel

Die hier vorkommenden Vögel sind alle Gehölzvögel und erleiden zwar einen kleinen Flächenverlust durch die Rodung von Einzelbäumen. Jedoch wird sich langfristig ihr Lebensraum sogar erweitern, denn mit den später neu angelegten Grünanlagen um die Gebäude entstehen langfristig wieder neue Strukturen für die Gehölzvögel, insbesondere auf der für diese Vögel bisher völlig wertlosen Sportfläche. Eine Eingrenzung eines Reviers, so dass seine Funktion als Fortpflanzungsstätte beschädigt wird, ist nicht zu erwarten. Nach Herstellung der neuen Grünflächen erweitert sich ihr Lebensraum geringfügig. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

## Wirkungen auf Fledermäuse

Da keine Fledermausquartiere vorhanden sind, werden keine beschädigt. Das Jagdhabitat von Zwergfledermäusen bleibt erhalten und die Fledermäuse erfahren demnach keine Beeinträchtigung.

### 5.8.4 Artenschutzprüfung

In Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt. Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Im hier vorliegenden Fall sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten zu betrachten.

Vogelortpflanzungsstätten- und Ruhestätten von Vögeln wären dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, in dem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, so beschädigt wird, dass es aufgegeben werden muss. Zu betrachten ist, ob Brutreviere von europäischen Vogelarten so beschädigt werden, dass sie ihre Funktion verlieren. Es werden keine Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten beseitigt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Durch das Vorhaben geht kein Quartier von Fledermäusen verloren. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierte Nahrungsräume handelt. Das ist hier aber nicht der Fall. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Verwirklichung des Bebauungsplans wird nicht auf unüberwindliche artenschutzfachliche Hindernisse treffen.

### 5.8.5 Vermeidungsmaßnahmen und Anregungen für Kompensation

Es ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (1. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Mit Dachbegrünungen werden Flächen mit schütterer Vegetation geschaffen werden. Solche Flächen sind für typische Stadtvögel (Hausrotschwanz, Haussperlinge) attraktiv, die u. a. wegen des Rückgangs solcher Flächen im Bestand stark abgenommen haben und deshalb (im Falle des Haussperlings) auf der Vorwarnliste geführt werden. Ein weiterer Grund für den Rückgang ist der Verlust von Gebäudenischen im Zuge von Gebäudesanierungen. Davon sind generell fast alle in Städten brütenden Vögel und Fledermäuse betroffen.

Um die Artenvielfalt von Höhlenbrütern und Fledermäusen im Plangebiet dauerhaft zu erhalten, wird daher in § 2 folgende Festsetzung getroffen:

*„Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie den Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in dem zu erhaltenen Baumbestand zwölf Nistkästen für Höhlenbrüter und zwölf Kästen für Fleder-*

*mäuse fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen“ (vgl. § 2 Nummer 13).*

## **5.9 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absätze 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Grundsatz in § 1a Absatz 2 BauGB entsprochen, nämlich den schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Insbesondere gut erschlossene und innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen liegende Gebiete, wie das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Othmarschen 44, können dazu beitragen, das Ziel des Senats, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, zu erreichen. Die zentrale Lage mit einer hochwertigen infrastrukturellen Ausstattung macht eine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks aus städtebaulichen Gründen möglich. Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die zentrale Lage des Plangebiets im Bezirk Altona berücksichtigt: ÖPNV, Schulen, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung erreichbar. Die geplanten Gebäudekörper haben für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen, sie fügen sich in die Bestandsbebauung ein. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf die besondere Situation reagiert und es wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich wäre. Gleichzeitig prägt der das Plangebiet rahmende Baumbestand die Wahrnehmung des Quartiers und soll planungsrechtlich gesichert werden. Die benachbarte Wohnbebauung wird durch den geplanten Neubau nicht verschattet.

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben wurde hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen betrachtet. Im Vergleich zum bisherigen Bestand verändern sich die Bodenfunktionen und Lebensraumbedingungen für Tiere und Pflanzen nur geringfügig. Der Umfang der Versiegelung nimmt um ca. 10 % zu. Die Fällung einer geringen Anzahl an Bäumen wird durch Nachpflanzungen an den Rändern kompensiert. Die vorgesehene Dachbegrünung trägt zum Ausgleich für den etwas höheren Versiegelungsumfang bei. Auch die Veränderungen für das Landschaftsbild für den umgebenden Stadtbereich können als unerheblich bezeichnet werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Zum dauerhaften Erhalt der Artenvielfalt im Plangebiet sind Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen zu schaffen.

Die bisherige Nutzung auf der Sportplatzfläche am Trenknerweg kann in den nahegelegenen, fußläufig erreichbaren und um die erforderlichen Kapazitäten vergrößerten Sportplatz an der Baurstraße (außerhalb des Plangebietes) verlagert werden. Durch die Zusammenlegung verschiedener Sportflächen an der Baurstraße können dort neue Synergieeffekte z.B. durch die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur erreicht werden.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum Bebauungsplan wird ein Erschließungs- und ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem der Vorhabenträger sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem zur Erfüllung folgender Punkte:

- Umsetzung des Bebauungs- und Gestaltungskonzepts,
- Umsetzung des Freiflächenkonzepts,
- Umsetzung des Stellplatzkonzepts,
- Grundrissorganisation bei Abstandsflächenunterschreitung,
- Pflegemaßnahmen der Grün- und Freiflächen,
- Herstellung der Erschließung (Planstraße).

## **7 Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 68 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 68 Absatz 2 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 12.200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen ca. 1.900 m<sup>2</sup> auf Straßenverkehrsflächen (davon neu ca. 940 m<sup>2</sup>).

### **8.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.