

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Sülldorf 3**

## 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>  |
| <b>3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>                                                                          | <b>5</b>  |
| 3.1.1 Flächennutzungsplan .....                                                                                             | 5         |
| 3.1.2 Landschaftsprogramm .....                                                                                             | 5         |
| <b>3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| 3.2.1 Baustufenplan .....                                                                                                   | 6         |
| 3.2.2 Bebauungsplan .....                                                                                                   | 6         |
| 3.2.3 Landschaftsschutzgebiet .....                                                                                         | 6         |
| 3.2.4 Wasserschutzgebiet .....                                                                                              | 6         |
| 3.2.5 Baumschutz .....                                                                                                      | 6         |
| 3.2.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen .....                                                                        | 6         |
| 3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen .....                                                                                     | 7         |
| <b>3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....</b>                                                                  | <b>7</b>  |
| 3.3.1 Programmplan .....                                                                                                    | 7         |
| 3.3.2 Konzeptausschreibung Klima-Modellquartier Osterfeld .....                                                             | 7         |
| 3.3.3 Gutachten und umweltrelevante Untersuchungen .....                                                                    | 8         |
| <b>3.4. Angaben zum Bestand .....</b>                                                                                       | <b>8</b>  |
| <b>4. Umweltbericht .....</b>                                                                                               | <b>10</b> |
| <b>4.1 Vorbemerkungen .....</b>                                                                                             | <b>10</b> |
| 4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung .....                                                              | 10        |
| 4.1.2 Alternativen .....                                                                                                    | 10        |
| 4.1.3 Standort und Untersuchungsraum .....                                                                                  | 11        |
| 4.1.4 Fachgutachten .....                                                                                                   | 11        |
| 4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Beschreibung von<br>technischen Verfahren ..... | 11        |
| <b>4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander .....</b>                              | <b>12</b> |
| 4.2.1 Schutzgut Luft .....                                                                                                  | 12        |
| 4.2.1.1 Bestandsbeschreibung .....                                                                                          | 12        |
| 4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....                                        | 12        |
| 4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen .....                            | 12        |
| 4.2.2 Schutzgut Klima .....                                                                                                 | 13        |
| 4.2.2.1 Bestandsbeschreibung .....                                                                                          | 13        |
| 4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....                                        | 13        |
| 4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen .....                            | 13        |
| 4.2.3 Schutzgut Wasser .....                                                                                                | 13        |
| 4.2.3.1 Bestandsbeschreibung .....                                                                                          | 13        |
| 4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....                                        | 14        |

|             |                                                                                                    |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.3.3     | Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen                 | 15        |
| 4.2.4       | Schutzgut Boden .....                                                                              | 15        |
| 4.2.4.1     | Bestandsbeschreibung .....                                                                         | 15        |
| 4.2.4.2     | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....                       | 17        |
| 4.2.4.3     | Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen                 | 17        |
| 4.2.5       | Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....                        | 18        |
| 4.2.5.1     | Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen .....                                                      | 18        |
| 4.2.5.2     | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....                       | 20        |
| 4.2.5.2.1   | Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten .....                                  | 20        |
| 4.2.5.3     | Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen                 | 22        |
| 4.2.6       | Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....                                                              | 24        |
| 4.2.6.1     | Bestandsbeschreibung .....                                                                         | 24        |
| 4.2.6.2     | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....                       | 24        |
| 4.2.6.3     | Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen                 | 25        |
| 4.2.7       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....                                                              | 26        |
| 4.2.7.1     | Bestandsbeschreibung .....                                                                         | 26        |
| 4.2.7.2     | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....                                              | 26        |
| 4.2.7.3     | Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen                 | 26        |
| 4.2.8       | Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....                                  | 27        |
| 4.2.8.1     | Bestandsbeschreibung .....                                                                         | 27        |
| 4.2.8.2     | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....                                              | 27        |
| 4.2.8.3     | Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen                 | 28        |
| <b>4.3</b>  | <b>Überwachung (Monitoring) .....</b>                                                              | <b>28</b> |
| <b>4.4</b>  | <b>Zusammenfassung des Umweltberichts .....</b>                                                    | <b>28</b> |
| <b>5.</b>   | <b>Planinhalt und Abwägung .....</b>                                                               | <b>29</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>Baugebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Flächen nach Baugesetzbuch (BauGB) .....</b> | <b>30</b> |
| 5.1.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                                    | 30        |
| 5.1.2       | Bauliche Ausnutzung der Grundstücke und räumliche Verteilung der baulichen Nutzung .....           | 31        |
| <b>5.2</b>  | <b>Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 Baugesetzbuch (BauGB) .....</b>         | <b>34</b> |
| <b>5.3</b>  | <b>Straßenverkehrsflächen .....</b>                                                                | <b>35</b> |
| <b>5.4</b>  | <b>Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen .....</b>                                          | <b>35</b> |
| <b>5.5</b>  | <b>Gehrechte .....</b>                                                                             | <b>36</b> |
| <b>5.6</b>  | <b>Bahnanlage .....</b>                                                                            | <b>36</b> |
| <b>5.7</b>  | <b>Erhaltungsbereich .....</b>                                                                     | <b>36</b> |
| <b>5.8</b>  | <b>Gestalterische Festsetzungen .....</b>                                                          | <b>38</b> |
| <b>5.9</b>  | <b>Technischer Umweltschutz .....</b>                                                              | <b>38</b> |
| <b>5.10</b> | <b>Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung) .....</b>                                       | <b>40</b> |

|             |                                                                                            |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.11</b> | <b>Grünflächen .....</b>                                                                   | <b>41</b> |
| 5.11.1      | Private Grünflächen .....                                                                  | 41        |
| 5.11.2      | Öffentliche Grünfläche .....                                                               | 42        |
| <b>5.11</b> | <b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>                         | <b>43</b> |
| 5.11.1      | Baum- und Landschaftsschutz, Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....                | 43        |
| 5.12.2      | Boden- und Grundwasserschutz .....                                                         | 45        |
| 5.12.3      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 46        |
| <b>5.13</b> | <b>Abwägungsergebnis .....</b>                                                             | <b>48</b> |
| <b>5.14</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                                     | <b>50</b> |
| <b>5.15</b> | <b>Kennzeichnungen .....</b>                                                               | <b>50</b> |
| <b>6</b>    | <b><i>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....</i></b>                             | <b>50</b> |
| <b>7</b>    | <b><i>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</i></b>                | <b>50</b> |
| <b>8</b>    | <b><i>Flächen- und Kostenangaben .....</i></b>                                             | <b>50</b> |
| 8.1         | Flächenangaben .....                                                                       | 50        |
| 8.2         | Kostenangaben .....                                                                        | 51        |

## **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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und gestalterische Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1/93 vom 8. Juni 1993 (Amtl. Anz. S. 1185) eingeleitet. Der vorgenannte Aufstellungsbeschluss wurde mit Datum vom 23. April 2014 geändert (Amtl. Anz. S. 1050). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. April 1993 (Amtl. Anz. S. 802) sowie vom 10. Juni 2014 (Amtl. Anz. S. 1052, 1053) stattgefunden.

Des Weiteren wurde am 17. April 2001 eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan durchgeführt. Aufgrund des langen Zeitraums zwischen der Öffentlichen Plandiskussion und der Fortführung des Verfahrens wurde die Öffentlichkeit erneut über die aktuellen Planungsziele informiert.

Aufgrund der Einwendungen wurde der Plan in Bezug auf die Breite des nördlichen Bereichs der „Privaten Grünfläche Anger“ überarbeitet. Die Grünfläche wurde um 4,5 m verbreitert um eine Verbesserung der Sichtachse zu erreichen. Daraufhin wurde gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 ein Anschreibeverfahren durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 11.09.2014 im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag in dem vor allem klimaschonende Baumaßnahmen und gestalterische Anforderungen an die neu zu errichtende Bebauung auf den Flurstücken 3444, 3447 und 3454 (Osterfeld tlw.) geregelt werden.

Die Feststellung des Bebauungsplans Sülldorf 3 wurde am 27. November 2014 durch die Bezirksversammlung beschlossen.

## **2. Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen für neuen Wohnungsbau ausgewiesen. Auf den Flurstücken 3444, 3447 und 3454 der Gemarkung Sülldorf (einem Teil des sogenannten Osterfeldes) sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für ein zweigeschossiges Wohnquartier mit Reihen- und Doppelhäusern sowie einem Mehrgenerationshaus geschaffen werden. Hierbei wird das Ziel verfolgt, einen vorbildlichen Beitrag zum Klimaschutz und zum ressourcenschonenden Bauen zu leisten. Die Planung ist das Ergebnis eines städtebaulichen Konzeptverfahrens, welches im Juni 2012 zur Veräußerung des städtischen Grundstückes von der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt wurde. Im westlichen Bereich dieser Neubebauung wird eine private Grünfläche festgesetzt, die einen grünbetonten Korridor zur Sülldorfer Feldmark im Norden sichert.

Für den nordöstlichen Teil des Osterfeldes (Flurstück 3440) ist ein Gebäude zur Erweiterung des vorhandenen Therapiezentrums Op'n Hainholt 88 geplant. Für diese gemeinnützigen Einrichtungen werden daher Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen / Arbeitstherapie“ ausgewiesen. Zur Schaffung einer straßenunabhängigen, öffentlichen Wegeverbindung zwischen den Wohngebieten im Osten und dem Bahnübergang im Westen wird eine öffentliche Parkanlage nördlich der Schnellbahnstrecke festgesetzt. Die Situation für Radfahrer und Fußgänger auf der Straße Op'n Hainholt kann damit optimiert werden. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird auf einem Grundstück der Freien und Han-

sestadt Hamburg (Flurstück 2409) ein Spielplatz ausgewiesen, um die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen zu verbessern. Darüber hinaus wird die Festwiese auf dem westlich angrenzenden Grundstücksteil als Parkanlage festgesetzt. Auf dem Flurstück 34 wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen, die ein Rückhaltebecken und ausreichende Erweiterungsflächen hierfür umfasst.

Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan die bereits vorhandenen Gebäude und Straßen größtenteils entsprechend ihrer Bebauung und Nutzung ausgewiesen und wertvolle Gehölzstrukturen mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Die Bahnstrecke der S-Bahnlinie Blankenese – Wedel, die sich im Süden des Plangebiets befindet, wird als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

### **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 westlichen Bereich des Bebauungsplans „Dorfgebiete für Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Gartenbaubetriebe“ und den östlichen Bereich als „Wohnbauflächen“ dar. Nördlich der Straße Op'n Hainholt werden das Regenwasserrückhaltebecken und die Biotope als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. An der Südgrenze des Plangebiets ist die vorhandene S-Bahn gekennzeichnet.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „Parkanlage“ (im Westen), „Gartenbezogenes Wohnen“ (Mitte und im Osten) mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, parkartig“ und „Grüne Wegeverbindung“ im Süden nördlich der Bahn dar. Im Westen grenzen das Milieu „Dorf“ und im Norden das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ an. Das Plangebiet liegt im Westen noch innerhalb, sonst südlich der „Sülldorfer Achse“, einer wesentlichen „Landschaftsachse“ der Hansestadt Hamburg. Der die schmale Westgrenze des Plangebiets bildende Sülldorfer Kirchenweg ist als „Grüne Wegeverbindung“ gekennzeichnet. Das Flurstück 34 mit dem Regenwasser-Rückhaltebecken liegt im Landschaftsschutzgebiet Sülldorf und ist als Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist die S-Bahn als „Oberirdische Gleisanlage“ mit Schnellbahnhaltestelle dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet komplett innerhalb des Wasserschutzgebiets Boursberg.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz ist der Westteil des Plangebiets als Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10 a) dargestellt. Die Fläche des Regenwasser-Rückhaltebeckens gehört zu den „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem“ (9b) und ist als wertvolles Einzelbiotop „Kleingewässer“ ausgewiesen. Des Weiteren verläuft hier eine anzustrebende Biotopvernetzung von „Biotoptypen der Knicks und Säume“ übergreifend zwischen der westlich gelegenen Rissener Feldmark und der östlich gelegenen Osdorfer Feldmark. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als „Offene Wohnbebauung (11a) mit parkartigen Strukturen“ dargestellt, nur ein kleiner Teil im Nordosten im Bereich des Franziskus-Heims ist als „offene Wohnbebauung“ (11a) ausgewiesen.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Baustufenplan**

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme der Flurstücke 2939, 2940 und 1950 der Gemarkung Sülldorf, innerhalb des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 61, 62). Der Baustufenplan setzt für den westlichen Planbereich „besonders geschütztes Wohngebiet – nur landwirtschaftliche Bauten zulässig“ mit eingeschossiger offener Bauweise fest. Der östliche Teil wird als Außengebiet ausgewiesen. Die Bahn im Süden des Plangebiets ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **3.2.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Sülldorf 8 vom 9. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 238) setzt für die Flurstücke 2939 und 2940 der Gemarkung Sülldorf „Baugrundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum“ fest. Als Bedarfsträger ist die Ev. Luth. Kirchengemeinde Sülldorf angegeben. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Für das bestehende Flurstück 1950 setzt der Bebauungsplan Sülldorf 8 größtenteils Gemeinschaftsstellplätze und Anpflanzungsgebote für immergrüne Sträucher fest. Ein schmaler Streifen im Norden wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

### **3.2.3 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207) in der Fassung vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. Nr. 18, S. 350, 359 und 366).

### **3.2.4 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Baurberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17) in der Fassung vom 06. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414). Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets.

### **3.2.5 Baumschutz**

Bäume und Baumgruppen sowie Hecken außerhalb des Landschaftsschutzgebiets unterliegen den Bestimmungen 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).

### **3.2.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen**

Gemäß dem Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten, dem Altlasthinweiskataster der FHH, liegen im Plangebiet keine planungsrelevanten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Die bereits abgeprüfte Fläche 5238-128/00 Op'n Hainholt, Flurstück 34 (Regenrückhaltebecken) wurde 1992 nach Auflösung der Laubmülldeponie bis in 1 m Tiefe untersucht. Es wurde

keine Schadstoffbelastung des Bodens festgestellt, die eine Gefährdung der planrechtlich zulässigen Nutzung darstellt.

Vor Baubeginn ist generell zu prüfen, ob Altlasten vorliegen. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Bodenschutz und Flächensanierung des Bezirksamtes Altona aufzunehmen.

### **3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach dem Stand vom April 2013 sind im 3A Web Auskunftsdienst Hamburg die Flurstücke 3440, 3444, 3447, 3454, 3459 (Osterfeld) und 1228 (Sülldorfer Knick) als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Bauvorhaben/ Eingriffen in den Baugrund muss der Grundstückseigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag der Gefahrenerkundung/ Luftbildauswertung bei der Behörde für Inneres und Sport – Feuerwehr Hamburg-Kampfmittelräumdienst, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GE V), Billstraße 87, 20539 Hamburg, gestellt werden.

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Programmplan**

Der Programmplan von Sülldorf-Iserbrook sieht für den Planbereich Mischgebiet (mit Markt, Ausstellung, Festplatz), Gewerbegebiet (Geschoßflächenzahl 1,0), Parkanlage (mit Spielplatz und Fußgänger Verbindung) und Bahnanlage oberirdisch mit S-Bahnhaltestelle vor. Entlang des Sülldorfer Kirchenweges ist eine Fußwegverbindung gekennzeichnet.

### **3.3.2 Konzeptausschreibung Klima-Modellquartier Osterfeld**

Im Frühjahr 2012 wurde im Rahmen einer Konzeptausschreibung ein geeigneter Investor für die Bebauung des Osterfeldes gesucht. Ziel war es, ein überzeugendes Konzept für ein sogenanntes „Klima-Modellquartier“ zu entwickeln, das einen vorbildlichen Beitrag zu den Themen Ressourcenschutz und Energieeffizienz im Wohnungsbau leistet. Mit dem Projekt „Klima-Modellquartiere“, das von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt initiiert wurde, werden bestimmte Bauvorhaben bezeichnet, die beispielhafte Maßnahmen zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel leisten.

Die Ausschreibung richtete sich an Interessenten, die sich mit einem zukunftsweisenden Konzept an der qualitativen Entwicklung des Wohnungsbaus in Hamburg beteiligen wollen und überdies überzeugend darlegen, dass ihr Projekt von hoher architektonisch-gestalterischer Qualität ist und sich durch eine hervorragende Wohnqualität auszeichnet.

Ausgewählt wurde der Vorschlag eines Investors, der ein Konzept für den Bau von ca. 50 Wohneinheiten vorsieht. Hierbei handelt es sich um zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser sowie um ein Mehrgenerationenhaus, die mit einem innovativen energetischen Standard errichtet werden sollen. Bei dem Bau sollen recycelte Materialien verwendet werden und erneuerbare Energien eingesetzt werden.

Die Gestaltung der geplanten Wohnhäuser orientiert sich an einer modernen Interpretation der vorhandenen ländlich geprägten Gebäude. So sind geneigte Dächer (Satteldächer) vorgesehen. Für die Außenwände soll als Baumaterial Backstein und Holz verwendet werden.

Das Ergebnis der Ausschreibung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Festsetzungen entsprechen dem ausgewählten und leicht veränderten Entwurf. Zur Realisierung des Konzept-

tes wurde zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Investor geschlossen. In diesem Vertrag werden Maßnahmen zum Klimaschutz und gestalterische Anforderungen an die Bebauung geregelt.

### **3.3.3 Gutachten und umweltrelevante Untersuchungen**

In Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans sind folgende Gutachten zu nennen:

- Stadtbilduntersuchung Sülldorfer Ortskern, Milieuvorschlag Nr. 40 (Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Landesplanungsamt / G. Kotzke, Oktober 1980)
- Milieuschutzbericht, Milieugebiet Sülldorfer Ortskern (Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde 1985)
- Auszug aus dem Biotopkataster (Freie und Hansestadt Hamburg, Digitale Stadtgrundkarte (DSGK) 5238, Kartierungsstand 2002 und 2010)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Sülldorf 3, (Landschaftsarchitekt Wolfram Fischer im Auftrag des Bezirksamts Altona, 2014)
- Schallimmissionsberechnung Schienenverkehr Tag und Nacht (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, September 2013)
- Entwässerungsplanung des Bebauungsplangebiets Sülldorf 3. Planungsunterlage zum Ausbau von Gewässern II. Ordnung, Wohnerschließung im Bebauungsplan Sülldorf 3 Op'n Hainholt, Oberflächenentwässerung (Planung im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH, Bokel, Schlussverschickung 2004 mit Aktualisierung)
- Funktionsplan mit Freiflächen für das Projekt Wohnen am Osterfeld-Klimamodellquartier mit den dazugehörigen Erläuterungsberichten für die Freianlagen und öffentliche Erschließung (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Oktober 2013)
- Sonnenlichtstudie für das Projekt Wohnen am Osterfeld-Klimamodellquartier (eins:eins architekten, Februar 2014)
- Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung für das Projekt Wohnen am Osterfeld (KED Ingenieure, Juni 2013)
- Erläuterungen zum Projekt Wohnen am Osterfeld-Klimamodellquartier bezüglich Energiekonzept, Bauen mit Recyclingmaterialien und Haustypen (eins:eins architekten, Behrendt Wohnungsbau, März 2014)

### **3.4. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Einzugsbereich der Schnellbahnhaltestelle Sülldorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch den Sülldorfer Kirchenweg begrenzt. Die Straßen Op'n Hainholt und Sülldorfer Knick dienen zur weiteren Erschließung des Plangebiets. Die südliche Plangrenze wird durch die Schnellbahnlinie S1 Blankenese –

Wedel mit der Haltestelle Sülldorf gebildet. Nördlich der Bahnlinie liegt die in Ost-West-Richtung verlaufende unterirdische Fernwärmeleitung des Energieunternehmens Vattenfall.

### Siedlungsstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen dem schützenswerten, historischen Dorfkern von Sülldorf mit seinen landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten und dem urbanen, dicht bebauten Teil Sülldorfs im Südosten. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr vorhanden, dennoch wird das Landschaftsbild durch die nördlich angrenzende Feldmark mit ihren Wiesen und Ackerflächen dörflich geprägt. Im Westen befindet sich eine Festwiese, die extensiv als Grünland und gelegentlich für Veranstaltungen, wie Feuerwehrreste, genutzt wird. Auf dem Flurstück 45 steht ein zweigeschossiges Wohnhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende sowie ein später gebautes eingeschossiges Wohngebäude. Aufgrund des Ortsbildprägenden Charakters, wird für dieses Ensemble ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) festgesetzt.

Auf dem Flurstück 3382 befindet sich eine zweigeschossige Reihenhaussiedlung, die 2004/2005 errichtet wurde. An diesem Standort befand sich zuvor ein Betonsteinwerk. Die Flurstücke 48 und 49 sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Nördlich der Straße Op'n Hainholt (Flurstücke 2939 und 2940) befindet sich ein Therapiezentrum. Das im Osten angrenzende Flurstück 1950 ist mit einer zweigeschossigen Reihenhaussiedlung bebaut.

### Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am flachen Nordausläufer eines höheren, für Besiedelung und Infrastruktur genutzten Geestrückens, der um den alten Dorfkern Sülldorf herum in die weitläufige Sülldorfer Feldmark mit zahlreichen Knicks und dem Niederungsbereich der Wedeler Au übergeht. Charakteristisch für das Plangebiet selbst ist eine lockere Durchmischung derjenigen Landschaftselemente, die auch in den unterschiedlichen angrenzenden Bereichen jeweils Orts- und landschaftsprägend sind:

Im Westen des Plangebiets, angrenzend an das dörfliche Sülldorf, befindet sich eine als Grünland genutzte Festwiese mit einigen Altbäumen, an die sich östlich, als weitere typisch dörfliche Elemente, Gartenland mit Obstbäumen und Hecken um ältere Siedlerhäuser mit entsprechenden Nebengebäuden anschließen. Teilweise eingefasst von Bäumen und Hecken liegt im mittleren Bereich des Plangebiets ein neueres, um eine zentrale Erschließung gruppiertes Reihenhaussiedlungsquartier und angrenzend nach Osten zwei ältere Einzelhäuser auf tiefen Grundstücken mit zahlreichen älteren Laub- und Nadelbäumen in den Gärten. Der Ostteil zwischen Bahn und Op'n Hainholt kann noch als Teil der offenen Sülldorfer Feldmark wahrgenommen werden und weist ein von Schafen und Ponys beweidetes Grünland auf. Eine auf diese Fläche wirkende Baumreihe mit älteren Eichen und Birken liegt bereits außerhalb der Ostgrenze des Plangebiets und bindet das angrenzende Siedlungsquartier ein. Nördlich der Straße Op'n Hainholt liegen eingefasst von Knicks mit mächtigen Altbäumen ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken mit nördlich angrenzenden Gartenflächen. Östlich hiervon befindet sich die im Norden und Osten von einem Knick gesäumte soziale Einrichtung „Franziskus“. Der leicht erhöht liegende Bereich an der Südgrenze des Plangebiets wird entlang der S-Bahnlinie von einer markanten Baumreihe mit älteren Birken geprägt. Dieser setzt sich mit einem unterschiedlich breiten, als Schafweide mit Hütten und Futtereinrichtungen genutztem Grünlandstreifen bis an die Westgrenze des Plangebiets fort.

## **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.

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

Ziel und Absicht des Bebauungsplans ist die maßvolle weitere Entwicklung einer zweigeschossigen, zukunftsorientierten Wohnbebauung mit Reihenhäusern am Rande zur Sülldorfer Feldmark unweit des alten dörflichen Ortskernes und die Bereitstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Soziale Einrichtung zum betreuten Wohnen). Darüber hinaus sollen öffentliche und private Grünflächen zur Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung und von Spielplätzen nördlich der Bahn festgesetzt werden. Das Flurstück 34 wird entsprechend des Eigentums und seiner Nutzungsfunktion als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert. Daneben soll die vorhandene Bestandsbebauung gesichert werden. Ein Flurstück im westlichen Plangebiet wird aufgrund eines dorftypischen, in der Gründerzeit errichteten Gebäudes als Erhaltungsbereich festgesetzt. Der südliche Bereich umfasst die Darstellung einer oberirdischen S-Bahnanlage einschließlich des Bahnhofes Sülldorf.

Die Entwicklung der neuen Bebauung auf dem „Osterfeld“ (Flurstücke 3444, 3447, 3454) soll im Rahmen eines „Klimamodellquartiers“ mit Häusern mit CO<sub>2</sub>-minimierter Energieversorgung über Eisspeicher und Solarthermie vorgenommen werden. Zur Errichtung der Gebäude sollen dabei so weit wie möglich Recycling-Materialien und nachwachsende Rohstoffe Verwendung finden.

Damit erfolgt eine sinnvolle und behutsame bauliche Entwicklung, mit der in der Nähe der Schnellbahnhalttestelle Sülldorf neuer Wohnraum geschaffen wird. Bei der Planung wird der besonderen städtebaulichen Lage Rechnung getragen und die geplanten neuen Baukörper vermitteln in Größe, Lage und Form zwischen dem Charakter des alten Dorfkerns Sülldorf und der bestehenden östlich gelegenen Reihenhausbauung.

Das Plangebiet an der Sülldorfer Landschaftsachse ergänzt und stützt mit seinen Festsetzungen für eine öffentliche Parkanlage und von Spielplätzen auf öffentlichen und privaten Grünflächen das Naherholungsgebiet der Rissen-Sülldorfer Feldmark, den dörflichen Charakter von Sülldorf und stellt wohnungsnahe Grünflächen für die Wohnbebauung im Südosten bereit. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden wichtige Blick- und Wegebeziehungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung zur offenen Landschaft und den benachbarten Quartieren gesichert bzw. neu geschaffen. Die Durchgrünung des Gebietes sichert darüber hinaus noch Funktionen für den Biotop- und Artenschutz sowie den Wasserhaushalt, den Bodenschutz und die Klima- und Lufthygiene.

#### **4.1.2 Alternativen**

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungsabsicht ist der Erhalt einer angemessenen städtebaulichen, in diesem Fall auch dörflichen Struktur im Übergang zu stärker bebauten, städtischen Siedlungsgebieten mit ausreichend Freiflächen und die maßvolle Entwicklung von neuen Wohnflächen im Übergangsbereich. Dieser Zielsetzung wird durch die Inanspruchnahme einer bis dato unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche gefolgt. Durch einen Verzicht auf die ermöglichte Wohnbebauung würde eine städtebaulich sinnvolle und

klimapolitisch vorbildliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe zu einem S-Bahnhaltepunkt nicht umgesetzt werden können und es verbliebe hier zunächst eine stark beweidete Grünlandfläche ohne eine öffentliche Wegeverbindung unmittelbar nördlich der Bahn und ohne die Einrichtung eines Spielplatzes.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 6,33 ha und liegt im Stadtteil Sülldorf, Bezirk Altona nördlich der Sülldorfer Landstraße (Bundesstraße 431). Seine Südgrenze verläuft südlich des kleinen Bahnhofsvorfeldes und der S-Bahnlinie nach Wedel.

Es beinhaltet im Wesentlichen Ortsrandlagen von Sülldorf und grenzt im nordwestlichen Teil an den alten, noch in seinen historischen Strukturen erhaltenen Dorfkern Sülldorf. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch kleine Restkoppeln von Grünland, ältere einzeln stehende Wohnhäuser mit kleinen Wirtschaftsgebäuden, Obstbäumen und Nutzgartenanteilen nördlich der S-Bahn Hamburg-Wedel und eine in diese Flächen eingefügte kompakte Bebauung mit Reihenhäusern um eine zentrale Erschließung. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze an der Straße Op'n Hainholt und um die Fläche für ein Regenwasser-Rückhaltebecken, das im Norden als Garten des Franziskus-Heims genutzt wird. Von Op'n Hainholt zweigt die nur schmal ausgebaute Straße Sülldorfer Knick ab, die das bebaute Gebiet von der Feldmark abtrennt und welche die nordöstliche Ecke des Plangebiets bildet. An den Kreuzungsbereich schließt das dicht bebaute Grundstück des Franziskus-Heims, einer sozialen Einrichtung für die Betreuung von Behinderten mit Angeboten für Arbeitstherapie an, auf das entlang der Straße Op'n Hainholt noch eine Reihenhauszeile im Plangebiet folgt. Die Bebauung mit ähnlichen Reihenhauszeilen setzt sich außerhalb des Plangebiets nach Osten fort.

Südlich von Op'n Hainholt grenzen an das Plangebiet im Osten ältere Zeilen mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern an.

Entlang der S-Bahn, an den Grundstücksgrenzen, besonders an der Ostgrenze des Plangebiets, stocken Baumreihen und teilweise bemerkenswerte Einzelbäume. Das Gelände des Regenwasser-Rückhaltebeckens wird von einem Knick gesäumt, der ebenfalls zahlreiche alte Bäume aufweist. Das Planungsgebiet steht im Bereich dieses Flurstücks unter Landschaftsschutz. Das gesamte Plangebiet ist Teil des Wasserschutzbereichs Baurberg, Schutzzone III.

Das Plangebiet mit seinem Umfeld bildet den Untersuchungsraum für die Schutzgüter. Lediglich für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden einzelne Flächen mit ihrem Umfeld außerhalb des Plangebiets mit betrachtet.

#### **4.1.4 Fachgutachten**

(siehe Kapitel 3.3.3).

#### **4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Beschreibung von technischen Verfahren**

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf. Besondere technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung.

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

### **4.2.1 Schutzgut Luft**

#### **4.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet dem Klimatop „Stadttrandbebauung“ zugeordnet. Aufgrund der Randlage zur Feldmark sind die klimatischen Bedingungen in lufthygienischer Hinsicht jedoch günstiger als die der südlich und östlich angrenzenden Siedlungsräume einzustufen.

#### **Luftgüte / Luftschadstoffe**

Beeinflussungen der Luftgüte durch den Verkehr auf der Sülldorfer Landstraße (B 431) mit einer Belastung von mehr als 20.000 Kraftfahrzeugen pro Tag laut Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm (Seite 112) und Hausfeuerungen sind zu erwarten, jedoch als nicht erheblich im Plangebiet einzustufen. Ein Teil der Emissionen wird durch den Bebauungsriegel und die Gehölze nördlich der Landstraße und entlang der S-Bahn zurückgehalten. Die Entfernung der Wohnbebauung zur B 431 beträgt dabei mindestens 100 m.

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Untersuchungsgebietes ist zu erwarten, dass die Belastung mit Luftschadstoffen im Vergleich zu anderen Teilen des Hamburger Stadtgebiets gering ausfällt. Die Messwerte aus dem Hamburger Luftmessnetz, Messstation Boursberg (ca. 2.000 m Entfernung) zeigen, dass sich die Belastungssituation langfristig auf einem niedrigen Niveau hält (Vgl. Hamburger Luftmessnetz, Online-Daten).

#### **4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen den Erhalt des Bestands der baulichen Struktur und lediglich eine maßvolle weitere bauliche Entwicklung im Ostteil vorsieht, ist davon auszugehen, dass keine planbedingten Veränderungen zum derzeitigen Zustand eintreten werden. Breite Grünflächen sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung sichern eine gute Durchlüftung des Gebietes. Durch die zusätzlichen Wohngebäude ist im Plangebiet keine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

#### **4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Die Sicherung sowie Entwicklung von öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen sowie die Erhaltungsgebote für Bäume, Knicks und Hecken tragen zur Erhaltung der lufthygienischen Funktionen und Minderung von Luftbelastungen bei. Durch Bäume, Gehölze und Grünflächen werden Stäube und Schadstoffe gebunden, Sauerstoff produziert und gleichzeitig wird Kohlendioxid festgelegt. Die Staubbindung und Schadstoffadsorption fördert die Reinhaltung der Luft.

Durch die bauliche Ausführung neuer Gebäude im KfW 55 Standard mit Nutzung von Solarthermie und einer „Eisspeichertechnik“ zur Energieversorgung im Rahmen des „Klimamodellquartiers“ werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden und vermindert.

## **4.2.2 Schutzgut Klima**

### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt den allgemein klimatischen Bedingungen des Großraums Hamburg. Das Klima ist als subatlantisch zu bezeichnen. Es ist sowohl relativ wintermild wie sommerkühl. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar um 0° C, im Juli um 17° C. Die Niederschläge verteilen sich nahezu gleichmäßig über das Jahr, dennoch ist in den Sommermonaten deutlich ein Maximum zu verzeichnen. Über das Jahr gemittelt ergibt sich für die Luftfeuchtigkeit der recht hohe Wert von knapp 80 % (Fuhlsbüttel). Der Wind kommt vor allem bei höheren Windgeschwindigkeiten vorwiegend aus westlichen Richtungen.

Aufgrund der gering bewegten Topographie und der insgesamt geringen Bebauung ist davon auszugehen, dass die Luftaustauschbedingungen im engeren Umfeld des Gebietes in nur geringem Maße beeinträchtigt sind. Die südlich und östlich benachbarten Siedlungsflächen stellen dies nicht grundsätzlich in Frage, da das Plangebiet am Rand der Feldmark liegt. Es kann aufgrund seiner Lage im Übergang zwischen verdichteter, städtischer Bebauung und unbebautem Offenland zwar nicht als stadtklimatischer Entlastungsraum bezeichnet werden, aufgrund seiner gegliederten und durchgrünzten Struktur trägt es jedoch nicht zu einer erheblichen Belastung des Schutzguts Klima bei.

### **4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Auswirkungen auf die überörtlichen Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die klimatische Ausgangssituation wird durch die mit der Planung mögliche, maßvolle Ergänzung der Bebauung trotz eines geringfügigen Verlustes kleinklimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen nicht erheblich verändert.

### **4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Der Erhalt klimatisch wirksamer Offenland- und Gehölzstrukturen wie der Festwiese und weiterer Grünflächen sowie von Einzelbäumen, Hecken und Knicks und des Regenwasser-Rückhaltebeckens trägt zur Aufrechterhaltung der wichtigen Klimafunktionen bei. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Stellplätze sowie von Garagen und Carports beeinflussen die kleinklimatischen Verhältnisse positiv, indem Temperaturextreme und Aufheizeffekte durch die Vegetation gemildert und der Wasserabfluss verzögert wird. Schattenwurf und Verdunstungskälte sorgen für einen klimatischen Ausgleich. Die Herstellung der Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vermindert eine starke Aufheizung befestigter Flächen.

Auch für das Schutzgut Klima werden durch die bauliche Ausführung neuer Gebäude im KfW 55 Standard mit Nutzung von Solarthermie und einer „Eisspeichertechnik“ zur Energieversorgung im Rahmen des „Klimamodellquartiers“ nachteilige Auswirkungen vermieden und vermindert.

## **4.2.3 Schutzgut Wasser**

### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

#### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der Regenwasser-Rückhalteeinrichtung nicht vorhanden. Im Bereich der Bestandsbebauung mit Reihenhäusern

liegt allerdings ein offenes Muldensystem zur Aufnahme, Versickerung und Ableitung des hier anfallenden Niederschlagswassers vor.

Straßenbegleitende Gräben wurden im Plangebiet weitgehend verrohrt. Lediglich an der Straße Sülldorfer Knick gibt es noch eine Grabenmulde zur Aufnahme des Niederschlagswassers von der Straße.

### **Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit Oberflächengewässer**

Der Regenwasserrückhaltebereich weist in seiner naturnahen Ausführung auch als gesetzlich geschütztes Biotop eine Schutzwürdigkeit gegenüber Beeinträchtigungen auf, soweit diese über die Funktionserfüllung als Rückhaltebereich für Oberflächenwasser hinausgehen und die natürlichen Gewässerfunktionen und die naturnahe Struktur übermäßig negativ verändern.

### **Besielung**

Im westlichen Plangebiet besteht ein 2005 erneuertes in Regen- und Schmutzwasser getrennt geführtes Abwassersystem. Nach Auskunft der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) sind die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Regenwassersiele für den derzeitigen Bebauungsgrad hydraulisch ausreichend bemessen. Das Regenwassersiel im westlichen Bereich der Straße Op'n Hainholt führt das Oberflächenwasser von den westlichen Flurstücken in das naturnah gestaltete Regenwasser-Rückhaltebecken im Plangebiet ab. Im östlichen Bereich des Plangebiets fehlt bisher ein Regenwassersiel, hier liegt nur ein Schmutzwassersiel in der Straße.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Boursberg.

Nach Information aus dem Geoportal Hamburg betrug der minimale Flurabstand im Jahr 2008 im Süden über 10 m, im Norden über 5 m unter Flur. Das Gebiet ist damit als nicht grundwassernah anzusprechen. Die Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung für die Neubebauung (KED Ingenieure, Juni 2013) bestätigt dieses: Hiernach liegt der Grundwasserstand auf den Flurstücken 3440, 3444, 3447, 3454, 3459 zwischen 7 und 11 m unter Flur. Stau- und Schichtenwasser ließ sich entsprechend des Gutachtens jedoch auch schon zwischen 1,6 und 5,4 m unter Flur feststellen. Die Staunässeineigung des Gebiets wird in anderen Unterlagen ebenfalls hervorgehoben. Danach kann örtlich um 1,5 m unter Flur bereits Stauwasser auftreten. Hydraulische Verbindungen von oberflächennahem Stauwasserkörper und Grundwasser sind infolge der Heterogenität des Untergrundes nicht auszuschließen.

### **Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit Grundwasser**

Für das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung in der landesweiten Empfindlichkeitskarte – Grundwasser (1: 20.000) generell von einem hohen Empfindlichkeitsgrad / Gefährdungsgrad des Grundwassers durch Verunreinigungen auszugehen. Nur für eine kleine Fläche um das Flurstück mit dem Rückhaltebereich ist eine geringe Empfindlichkeit dargestellt.

Aufgrund seiner Lage in der ausgewiesenen Schutzzone III des Wasserschutzgebietes ist das Plangebiet aber insgesamt als empfindlich gegenüber möglichen Beeinträchtigungen des Grundwassers einzustufen.

#### **4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Errichtung neuer Wohngebäude und die Neuversiegelung durch die Erschließung wirken sich örtlich negativ auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen aus. Der Oberflächenwasserabfluss wird hier lokal erhöht. Das Schutzgut Wasser wird lokal durch die weitere Bodenversiegelung mit verminderter Versickerung des

Oberflächenwassers und dem Eingriff in den Bodenwasserhaushalt erheblich negativ beeinflusst. Durch die in der Umgebung weiterhin vorherrschenden vegetationsoffenen Bodenflächen wird der Wasserhaushalt in seiner gesamträumlichen Qualität und seinem Wasserkreislauf in Folge der Planung jedoch voraussichtlich nicht weiter erheblich verändert werden.

#### **4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Nach der Verordnung zum Wasserschutzgebiet ist es unzulässig, Schmutzwasser zu verregnen oder zu versickern oder sonstige wassergefährdende Stoffe zur Versickerung ins Grundwasser einzuleiten. Auch das Lagern und Behandeln von Abfall ist im Gebiet entsprechend unzulässig. In der Verordnung findet sich auch ein Verbot zur Abgrabung von Boden, wenn hierdurch Deckschichten vermindert werden, die von Bedeutung für den Schutz des Grundwassers sind.

Geh- und Fahrwege sind entsprechend der textlichen Festsetzung auf den Privatflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts werden so vermindert. Der oberflächennahe Wasserhaushalt wird durch den großflächigen Erhalt der offenen, begrünten Vegetationsflächen, die zur Wasserrückhaltung beitragen, geschützt. Die Festsetzung von Grünflächen sichert einen intakten Grundwasserhaushalt und bewirkt ebenfalls eine begrenzte Wassereinleitung aus dem Plangebiet in die Regenwassersiele oder die nachgeschalteten Gräben. Eine gewisse Verminderung des Eingriffs ist außerdem durch die geplante Sammlung des Oberflächenwassers im Klimamodellquartier Osterfeld in einem Mulden- und Rohrsystem gegeben. In diesem System soll das Oberflächenwasser des Quartiers, soweit es die Bodenverhältnisse im westlichen Bereich zulassen, versickert und gedrosselt in das nördliche Rückhaltebecken weitergeleitet werden.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Form einer zukünftigen extensiven Flächennutzung, teilweise auch auf den Ausgleichsflächen in der angrenzenden Feldmark, wird ein Ausgleich erbracht, der auch der Qualität des Grund- und Oberflächenwassers im Gebiet zugutekommt.

### **4.2.4 Schutzgut Boden**

#### **4.2.4.1 Bestandsbeschreibung**

##### **Topographie und Geologie**

Das gesamte Plangebiet liegt großräumlich betrachtet auf einem leicht nach Norden bzw. Nordwesten geneigten Geesthang, der in die Niederung der Wedeler Au führt. Das Gelände steigt dementsprechend nach Süden leicht an. Am Nordrand des Plangebiets liegen die Höhen bei Op'n Hainholt bei ca. + 24-25 m NN, im nördlichen Bereich des Regenwasser-Rückhaltebeckens bei + 23 m NN, im südlichen um die Bahntrasse bei + 29 m NN.

In geologischer Hinsicht liegen im Plangebiet oberflächennah vornehmlich Schmelzwassersande mit einer Dicke von bis zu 2 m über schwer wasserdurchlässigem Untergrund aus Geschiebelehm bzw. -mergel vor.

##### **Bodenart und Bodentypen**

Die Geologische Bodenkarte weist Sande bis lehmige Sande aus.

Als Bodentypen treten im Gebiet Braunerde, Pseudogley und Gley (evtl. nördlich des Rückhaltebeckens) auf. Laut Landschaftspflegerischem Begleitplan für die Oberflächenentwässerung

im Bebauungsplangebiet Sülldorf 3 (Klütz & Kollegen 2004) liegen folgende Bodenverhältnisse vor:

Höhergelegene Flächen an der Bahn: Braunerde-Podsole aus Fließerde mit Decksandbeimengung, Böden aus Fein-Mittelsand, steinig, kiesig, mäßig podsoliert über schluffigem Sand, stellenweise kiesig; im Bereich der besiedelten Flurstücke angrenzend an das Osterfeld stark anthropogen überformt (s.u.: separate Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung KED-Ingenieurere 2013).

Das Bindungsvermögen für Nährstoffe wird als gering bis mittel eingestuft. Die nutzbare Feldkapazität (pflanzenverfügbares Wasserspeichungsvermögen) wird als gering bewertet und die Wasserdurchlässigkeit als hoch. Das Grundwasser steht generell tiefer als 200 cm unter Flur an.

Nördliche Flächen und Rückhaltebecken: Eisenhumus-Podsol aus Decksand, im Untergrund pseudovergleyt. Der Boden aus Fein- bis Mittelsand mit Orterde oder Ortstein über Sand und Lehm weist wasserstauende Schichten ab 100 cm unter Flur auf. Das Bindungsvermögen für Nährstoffe und die nutzbare Feldkapazität sind als gering einzustufen. Die Wasserdurchlässigkeit ist als hoch zu bewerten, das Grundwasser steht in Nässeperioden ab 80 cm unter Flur. In Zeitabschnitten mit trockener Witterung wurde kein Grundwasser nachgewiesen.

Baugrunduntersuchungen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens bestätigen den sandigen Aufbau, ab 4,5 m unter Flur mit Torfeinlagerungen.

Für das zur Bebauung vorgesehene Osterfeld liegt außerdem ein Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung vor (Knabe-Enders-Dührkop-Ingenieure GmbH, 2013). Auf der Grundlage von 18 niedergebrachten Bohrungen von 6 und 8 m Tiefe lässt sich das Osterfeld grob in zwei Bereiche einteilen:

Im nördlichen und südöstlichen Bereich werden die bis zu 0,6 m starken Deckschichten aus Mutterboden und Auffüllungen von gewachsenen Sanden mit variierenden Schluffanteilen unterlagert, auf die in Tiefen von 1,4 m bis 3,2 m Geschiebelehm und Geschiebemergel folgen. Die Basis dieser Schichten liegt unterhalb der Bohrungstiefe, lediglich bei einer Bohrung unmittelbar an der Straße Op'n Hainholt wurde in 6,3 m Tiefe wieder Sand angetroffen. In diesen Bereichen ist besonders mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen, dass in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen insbesondere bei Starkregen und Schneeschmelze bei geringem Abstand der bindigen Schichten unter Gelände bis an die Oberfläche ansteigen kann. Eine gesicherte Versickerung von Oberflächenwasser im Rahmen des Bauvorhabens und damit ein Beitrag zur Grundwasser-Neubildungsfunktion ist hier nicht möglich, es ist aber davon auszugehen, dass dafür die Schutzfunktion vor Verunreinigungen des Grundwassers durch diese Deckschichten höher ist.

In der Mitte und im Südwesten des Osterfeldes liegen dagegen unterhalb von Mutterboden und Auffüllungen gemischtkörnige Sande mit Einlagerungen von Beckenschluff und Beckensedimenten bis unterhalb der Endteufen von 6 – 8 m vor. Auch bei diesen Bohrungen wurde Stau- und Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der durchgeführten Laboruntersuchungen zur Korngrößenverteilung erscheint es daher auch hier nur in einem sehr kleinen Bereich im Südwesten möglich, eine Versickerung vorzunehmen.

Den Böden im Plangebiet ist eine **allgemeine Bedeutung** für Natur und Landschaft zuzumessen. Die stärker grundwasserbeeinflussten Böden nördlich des Plangebietes und die grundwasserfernen Braunerden am Südrand wären höher einzustufen (Klütz & Kollegen 2003).

## **Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit der Böden**

Gemäß der Übersichtskarte „Schutzwürdige Böden / Archiv der Naturgeschichte“, weisen die Böden des Plangebiets weitgehend keine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte im Sinne des Bodenschutzgesetzes auf.

## **Vorbelastung / Altlasten**

Wie bereits im Kapitel 3.2.6 ausgeführt, liegen nach Auskunft des zuständigen Amtes keine planungsrelevanten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen mehr vor (Bezirkssamt Altona, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt 24.04.2013).

Auf den Flächen des Plangebiets kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 3.2.7).

### **4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Der Bebauungsplan sieht neben der weitgehenden Bestandsausweisung maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für eine Bebauung mit Reihenhäusern und deren Erschließung sowie einer sozialen Einrichtung vor. Auch im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen als Spielplatz und Parkanlage mit Wegen wird erheblich in den Boden eingegriffen. Dabei kommt es zu einer Versiegelung von belebtem Boden. In den Gärten, Spielflächen und Außenanlagen kommt es durch den Wegebau zu einer Umstrukturierung und Teilversiegelung des Bodens in einem zusätzlichen Umfang. Mit dem Bebauungsplan wird somit ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ermöglicht.

Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts, die durch eine Grünland-Extensivierungsmaßnahme auf zugeordneten Flächen in der nördlichen Feldmark und in der Wedeler Marsch ausgeglichen werden kann. Der Umfang des notwendigen Ausgleichsbedarfs wurde anhand des in Hamburg anzuwendenden Staatsrätepapiers (Freie und Hansestadt Hamburg / Umweltbehörde, Dienstliche Handreichung aus dem Staatsrätearbeitskreis am 28. Mai 1991) ermittelt.

### **4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Alle planrechtlichen Baumöglichkeiten werden in ihren negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild begrenzt. Nach §1a Absatz 3 BauGB erfolgt dementsprechend neben einer verpflichtenden Eingrünung der Bauflächen die Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen über eine Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans.

Die Bodenfunktionen werden zunächst durch die flächige Ausweisung und Erhaltung der Grün- und Freiflächen geschützt. Auch die Festsetzung der zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünfläche trägt zum Bodenschutz mit einem verbesserten Bodenwasserhaushalt und einer guten Grundwasseranreicherung bei.

Eine Minderung der Einschränkung von Bodenfunktionen wird durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Fahr- und Gehwege in den Baugebieten erreicht, die so auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser erhält.

Für den Eingriff in den Boden werden Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans festgeschrieben, die durch Grünland-Extensivierungsmaßnahmen für die natürlichen Bodenfunkti-

onen aufgewertet werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, sowie der zugeordneten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets, werden die lokalen Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen.

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

### **4.2.5.1 Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen**

Die Bestandsbeschreibung stützt sich auf Daten aus der Biotopkartierung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU / NR 3, 2002), die 2010 aktualisiert worden ist, sowie auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan der Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen (2004).

Der Bereich Sülldorf nördlich der Bahnlinie ist ein Übergangsraum von kompakt bebauter städtischer Siedlungsfläche zur freien Landschaft. Prägend wirkt sich hier im Plangebiet der noch vorhandene Anteil an teils landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen in direkter Nachbarschaft zur Feldmark und den angrenzenden dörflich strukturierten Wohnbauflächen mit ihren Gärten aus. Typisch für solche dörflichen Übergangsbereiche sind vielfältige Lebensraumstrukturen, die sich aus dem mosaikartigen Nutzungsgefüge ergeben.

Außerdem wird das Plangebiet auch durch seine unterschiedlichen Gehölzbestände geprägt. Hervorzuheben sind der birkendominierte Baumbestand entlang der Bahn, die Knicks um das Rückhaltebecken mit teils besonders alten Stieleichen und Buchen als Überhälter, Hecken und Baumreihen an der Straße Sülldorfer Knick, verschiedene ältere Einzelbäume, darunter Eichen, Berg-Ahorn, Eschen auf den offenen Flächen, aber auch Douglasien, Fichten und Kiefern auf Gartengrundstücken sowie die knapp außerhalb des Plangebiets im Osten verlaufende, alte Eichenreihe die von einzelnen Birken ergänzt wird. Der Kreuzungsbereich Op'n Hainholt mit dem Sülldorfer Kirchenweg wird von alten Stieleichen und Roteichen gesäumt. Südlich der Gebäude des S-Bahnhofes Sülldorf gibt es eine bemerkenswerte alte Buche.

Die Grünlandflächen sind aufgrund von Schaf- und Ponyhaltung zum Teil kurz verbissen, sehr moosig, weisen Magerkeits- und Trockenheitszeigerpflanzen auf und sind aus Naturschutzsicht daher höherwertig einzustufen. Sie werden vermutlich nicht zusätzlich gedüngt, ihr Wert als Lebensraum ist jedoch aufgrund der ständigen Beweidung etwas eingeschränkt, da Pflanzen und Tiere keine vollständigen Entwicklungszyklen durchlaufen können. Nicht nur das Flurstücke 3440, 3444, 3447, 3454, 3459 werden als Weide genutzt, sondern auch die Teilfläche des Flurstücks 2793 nördlich der Bahnstrecke.

An den Randbereichen der Nutzflächen, an den Knicksäumen am Rückhaltebecken und entlang der Bahn haben sich oft kleinflächig nitrophile Ruderalfluren u.a. mit Brennnessel, Giersch und Brombeergebüschen ausgebildet. Diese Krautfluren unterstreichen den ländlichen Charakter Sülldorfs und bieten zudem zahlreichen Insektenarten Lebensraum. Vernetzungsstrukturen im Sinne eines Biotopverbundes sind vor allem die linearen Gehölzstrukturen aus Knicks, Feldhecken, Baumreihen und Schnitthecken. Die Struktur und Artenzusammensetzung der Knicks und Hecken ist dabei unterschiedlich.

Nach der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 2002, die im Jahr 2010 aktualisiert wurde, sind im Plangebiet folgende Biotoptypen außerhalb der bebauten dörflichen Wohngrundstücke ausgeprägt:

Mesophile Grünlandflächen (z.T. auch übernutzt), linienförmige Knicks und Feldhecken (überwiegend als Strauch-Baumknick), Baumreihen und Ufervegetation mit naturnahen Gras- und Krautfluren. Besondere Pflanzenarten der Roten Listen wurden bislang nicht festgestellt.

Die Biotopkartierung weist den Flächen in Sülldorf überwiegend durchschnittliche Wertigkeiten zu. Die Spanne reicht von verarmten Lebensraumtypen (Wertstufe 3) bis hin zu wertvollen Lebensraumtypen (Wertstufe 6: Knicks / Feldhecken, Ufervegetation, Gras- und Krautfluren).

Die Knicks, Feldhecken und das naturnah ausgestaltete Regenwasser-Rückhaltebecken unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 14 Absatz 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. 2012 S. 167) in Verbindung mit § 30 Absatz 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185).

Entsprechend dieser Lebensraumstrukturen sind im Plangebiet dorftypische Tiere und Pflanzen zu erwarten, deren Artenvielfalt jedoch durch die Lage unmittelbar am Rand zur geschlossenen Wohnbebauung und der S-Bahn eingeschränkt ist. Bezogen auf die unterschiedlichen Tierartengruppen kann aufgrund der Biotopstrukturen potenziell von einem Vorkommen bestimmter Tierarten ausgegangen werden, die in der Folge in Form einer kurzen Tabellenübersicht dargestellt werden.

#### **Tabellarische Übersicht: Potenzielle Tierarten im Plangebiet**

| <b>Tierartengruppe</b>                           | <b>Vorkommen in folgenden Biotoptypen des Gebiets zu erwarten</b>                                                     | <b>Abschätzung des Artenspektrums besonders geschützter Arten</b>                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Säugetiere (insbes. Fledermäuse)</b>          | Feldhecken und Knicks, alte Einzelgehölze, Rückhaltebecken, teils dörfliche Siedlungsbiotope mit Gärten               | Vorkommen von Kleinsäugetern wie Eichhörnchen, Maulwurf, Westlicher Igel, Brandmaus, Gelbhalsmaus, Waldmaus und Waldspitzmaus zu erwarten. Mögliche Vorkommen einiger streng geschützter Fledermausarten. |
| <b>Vögel</b>                                     | Feldhecken und Knicks, alte Einzelgehölze, Rückhaltebecken, teils dörfliche Siedlungsbiotope mit Gärten und Grünland. | Mögliche Vorkommen des gesamten Spektrums der Vogelarten des Siedlungsrandbereichs (Kulturfolger) mit ersten typischen Arten des ländlichen Offenlands.                                                   |
| <b>Amphibien</b>                                 | Rückhaltebecken und angrenzendes Grünland / Gärten                                                                    | Vorkommen von Erdkröte, Grasfrosch, und in Gewässern Teichfrosch und Teichmolch zu erwarten.                                                                                                              |
| <b>Reptilien</b>                                 | Feldhecken und Knicks, Rückhaltebecken, teils dörfliche Siedlungsbiotope mit Gärten                                   | Ggf. vereinzelt Waldeidechse und Blindschleiche im Dorfrandbereich und an Knicks, Ringelnatter nicht auszuschließen.                                                                                      |
| <b>Insekten (insbes. Libellen, Heuschrecken,</b> | Feldhecken und Knicks, alte Einzelgehölze, Rückhaltebecken, dörfliche Siedlungsbiotope mit Gärten                     | Besonders geschützte und seltene Arten insbesondere bei holzbewohnenden Käfern mög-                                                                                                                       |

|                                    |  |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Falter und holz-bewohnende Kä-fer) |  | lich (sehr alter Eichenbestand z.T. absterbend). Besonders geschützte Arten bei Faltern, Heuschrecken und Libellen nicht auszuschließen, jedoch aufgrund Strukturausprägung und Störungen nicht zu erwarten. |
|------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan sieht neben der Bestandsausweisung eine Bebauung der Flurstücke 3440, 3444, 3447 und 3454 mit einer sozialen Einrichtung, Reihenhäusern und der entsprechenden Erschließung sowie die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen vor. Durch den Bau eines öffentlichen Spielplatzes und von Wegen kommt es auch zu Veränderungen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Der Eingriff umfasst die als Schaf- und Ponyweide genutzte Grünlandflächen und in geringem Maß von Gartenflächen. Der Biotopwert der Flächen für Tiere und Pflanzen wird somit gemindert. Darüber hinaus kann durch Nutzungsintensivierung und andere Randeinflüsse eine Störung der angrenzenden Biotopstrukturen hervorgerufen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden jedoch auch die Festwiese, die naturnah geprägte Fläche um das Rückhaltebecken und einige größere unbebaute Gartenflächen als Parkanlage bzw. als private Grünfläche festgesetzt und damit weitestgehend erhalten. Damit werden Strukturen im Plangebiet gesichert, die auch der Durchlässigkeit des Ortsrandes für die Tiere dienen.

Direkte negative Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope bestehen nicht.

Es verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts, die durch eine Grünland-Extensivierungsmaßnahme auf zugeordneten Flächen in der nördlichen Feldmark ausgeglichen werden kann. Der Umfang des notwendigen Ausgleichsbedarfs wurde anhand des in Hamburg anzuwendenden Staatsrätepapers (Freie und Hansestadt Hamburg / Umweltbehörde, Dienstliche Handreichung aus dem Staatsrätearbeitskreis am 28. Mai 1991) ermittelt.

##### 4.2.5.2.1 Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung folgendes sichergestellt sein:

- die geschützten Arten dürfen nicht getötet werden (z.B. erreichbar durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung in der Brutzeit),
- die geschützten Arten dürfen nicht erheblich gestört werden,
- und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten muss im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan ermöglicht nun eine Bebauung der Flurstücke 3440, 3444, 3447, 3454 und 3459 der Gemarkung Sülldorf unter einer Sicherung und Entwicklung von wertvollen Gehölzstrukturen und der Entwicklung von schmalen Grünstrukturen im westlichen Bereich des Flurstücks und nördlich der Bahn. Bezogen auf diese Fläche und der Möglichkeit einer gering-

fügigen Erweiterungsmöglichkeit von Bestandsgebäuden sowie des Neubaus eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 48 und der Anlage eines öffentlichen Spielplatzes sowie eine Wegeverbindung nördlich der Bahn rücken nur einige wenige besonders oder streng geschützte Tierarten in den Blickpunkt.

Durch die Bebauung und die Herstellung der Erschließung und der Grünflächen ist daher nicht auszuschließen, dass einige besonders geschützte europäische Brutvogelarten betroffen sein könnten, deren Bestand in Hamburg jedoch derzeit nicht gefährdet ist. Dies gilt z.B. für Ringeltaube, Amsel, Star, Hausrotschwanz, Buchfink, Girlitz, Gimpel, Goldammer, Rotkehlchen, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Bachstelze, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Kleiber, Gartenbaumläufer, Elster, Buntspecht, Blaumeise oder Kohlmeise.

Möglicherweise nutzen einige Vogelarten der Roten Liste das Plangebiet anteilig als Nahrungsraum (z.B. Dohle, Saatkrähe, Rabenkrähe, Grünspecht, Haussperling, Feldsperling, Rauch- und Mehlschwalben, Grauschnäpper oder Gartenrotschwanz). Auch das Vorkommen von einzelnen geschützten Greifvögeln und Eulen im Gebiet kann nicht ausgeschlossen werden (z.B. Waldohreule oder Mäusebussard). Konkrete Bruthabitate oder Horste von Eulen oder Greifen im Plangebiet sind jedoch nicht bekannt. Von einem Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten wird hier entsprechend der Biotopausstattung und der siedlungsnahen Störungsintensität nicht ausgegangen, Hinweise auf Brutstätten wurden während der Begehungen auch nicht vorgefunden.

Als besonders geschützte Säugetiere mit möglichem Vorkommen wären im Gebiet z.B. Brandmaus, Gelbhalsmaus, Waldmaus, Westlicher Igel, Eichhörnchen, Waldspitzmaus und Maulwurf zu erwarten. Außerdem ist von möglichem Vorkommen streng geschützter Fledermausarten wie z.B. Zwergfledermaus, Wasserfledermaus oder Abendsegler in einzelnen Gebäuden oder in den alten Bäumen auszugehen.

Bei den Reptilien sind unter Umständen Blindschleiche und Ringelnatter, bei Amphibien Vorkommen von Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch und Teichmolch zu erwarten.

Durch die planungsrechtlichen Vorgaben wird insbesondere auf dem Osterfeld eine Bebauung und Versiegelung ermöglicht, es sind aber auch Überbauungen im Bereich des öffentlichen Spielplatzes und der Parkanlage durch Wege zu erwarten. Alter Baumbestand wird jedoch weitgehend erhalten und geschützt und nur ein Anteil von ca. 40 % der Weide bebaut.

Es werden Freiflächen in erheblichem Umfang gesichert und die dörflichen Strukturen als Lebensraum auch für die besonders geschützten Tierarten geschützt und entwickelt. Bei dem vorgesehenen Erhalt der maßgeblichen Gehölze und Gehölzstrukturen ergibt sich somit ein Verlust von Nahrungsraum für verschiedene Vogel- und Säugetierarten und eine Verdrängung auf Flächen um das Dorf Sülldorf und die Feldmark.

Die im Plangebiet gesicherten und zu entwickelnden Flächen sind weitestgehend in der Lage, auch die Funktion als Winter- und Sommerlebensraum für Amphibien und Reptilien zu erhalten, zumal deren mutmaßlicher Fortpflanzungslebensraum im Bereich des Regenwasser-Rückhaltebeckens ausdrücklich gesichert und geschützt wird. Der für wärmeliebende Reptilien besonders wertige Bereich um den Bahndamm bleibt erhalten.

Schließlich stellen auch die im Rahmen der Eingriffsregelung als Ausgleichsfläche zugeordneten Grünland-Extensivierungsflächen auf Teilflächen der Flurstücke 29 der Gemarkung Rissen und 2868 der Gemarkung Sülldorf sowie auf den Flurstücken 29/1 und 37 der Flur 6 der Gemarkung Wedel in der Größe von insgesamt ca. 4,2 ha eine Verbesserung der Biotopqualität der Flächen in der angrenzenden Feldmark für besonders und streng geschützte Arten dar.

Entsprechend der möglichen Vorkommen von besonders geschützten Fledermäusen und Vögeln ist beim Umbau von Gebäuden und bei der Fällung von Altbäumen der Verbotstatbestand nach dem besonderen Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu prüfen und zu beachten. Bislang ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch keine Fällung entsprechender älterer Bäume erforderlich oder ein Umbau oder Abriss von Gebäuden geplant.

Bei den übrigen ggf. im geringen Umfang notwendigen Baumfällungen jüngerer Gehölze ist die nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutzzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September zum Brut- und Setzschutz einzuhalten, so dass das Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse nicht verletzt wird.

Die im Plangebiet zu erwartenden und durch Baumaßnahmen betroffenen, aber in ihrer lokalen Population insgesamt nicht gefährdeten Tierarten, können entweder innerhalb des Plangebiets in andere Strukturen ausweichen oder im Umfeld neue Möglichkeiten zur Jungenaufzucht finden. Somit ist es zu erwarten, dass trotz der möglichen Zerstörung einzelner Fortpflanzungsstätten, die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Durch die zulässigen Neubauten sind besonders geschützte Pflanzen oder Biotope voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

#### **4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan wird eine dem Raum angemessene, zurückhaltende Bebauung ermöglicht und mit der Festwiese, der naturnah geprägten Fläche um das Rückhaltebecken und den größeren unbebauten Gartenflächen viele Bereiche offen gehalten bzw. als Parkanlage und als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Durchlässigkeit des Ortsrandes und die Verbindung zur offenen Feldmark bleiben erhalten.

Die Festsetzungen von vergleichsweise großen Flächen als Parkanlage und als private Grünfläche dienen auch dem Erhalt als Lebensraum mit vielfältigen Wechselbeziehungen für Pflanzen und Tiere und der Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen im Siedlungszusammenhang, die in enger Wechselwirkung mit den Schutzgütern Luft, Klima, Boden und Wasser stehen.

Folgende Einzelbäume und Hecken werden im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung festgesetzt:

- Ein Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m auf dem Flurstück 45 zum Erhalt.
- Zehn relativ junge Einzelbäume zum Erhalt auf dem Flurstück 3382 entsprechend der bestehenden Standorte in Umsetzung einer Nachpflanzverpflichtung aus einer Genehmigung nach der Baumschutzverordnung vom 25.02.2004 (Silberweide, Vogelkirsche, Stieleiche und Esche). Zur Straße Op'n Hainholt wird westlich eine bestehende Strauch-Baumheckenstruktur zum Erhalt festgesetzt und östlich das bestehende Anpflanzgebot einer breiten Strauchhecke mit Einzelbäumen.
- Fünf Bäume zum Erhalt auf dem Flurstück 48. Hierbei handelt es sich von Nord nach Süd um eine Blutbuche mit einem Stammdurchmesser von 1,0 m, eine Sumpfzypresse mit 0,5 m, eine Buche mit 0,9 m, eine Eiche mit 0,7 m und eine Birke mit 0,5 m.

- Die Gehölzstruktur aus verschiedenen Bäumen wie Bergahorn, Weißdorn und Stieleiche zur Straße Op'n Hainholt am nördlichen Rand des Flurstücks 3444, wobei insbesondere eine Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 0,8 m im westlichen Bereich von besonderem Wert ist.
- Eine Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 0,8 m im Norden des Flurstücks 34, wobei diese am östlichen Rand des Flurstücks um eine 5 m breite Feldhecken-Pflanzung ergänzt werden soll und darauf hinzuweisen ist, dass die Knickstrukturen am Rand des Flurstücks im Westen, Süden und Südosten gesetzlich geschützt sind und damit erhalten und gepflegt werden müssen.
- Eine Strauch-Baumhecke mit Wall am westlichen Rand des Flurstücks 2940 und drei noch relativ junge Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,2 m zur Einfassung entlang der Straße Op'n Hainholt.
- Eine Buchenhecke vor der Reihenhausanlage Op'n Hainholt 86 - 86f (Flurstück 1950).

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung von Stellplätzen und die Pflanzung von Schnitthecken zur Straße sind für den Erhalt und die Entwicklung von linearen Gehölzstrukturen als überörtliches Biotopverbundsystem wesentlich. Gleichzeitig werden die milieuprägenden Freiraumelemente und Grünstrukturen als Bestandteil des Schutzgutes Landschaft / Stadtbild geschützt.

Ein Verlust von Bäumen wird durch entsprechende Anpflanz- und Erhaltungsgebote vermieden bzw. eingegrenzt. Bei Abgang von Bäumen und Gehölzen wird durch die Ersatzpflanzverpflichtung an gleicher Stelle ein funktionaler und gestalterischer Ausgleich sichergestellt. Der ökologische und gestalterische Wert der Neupflanzungen wird über entsprechende Festsetzungen zur Gehölzartenwahl heimischer Gehölzarten gesichert.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebiets, auf denen eine Grünlandextensivierung vorgenommen wird, verbleiben durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **Maßnahmen für den besonderen Artenschutz**

Durch die Bebauungsplanung werden besonders erhaltenswürdige, ältere Einzelbäume mit potenziellen Höhlungen als Habitate für besonders geschützte Tierarten durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Durch die Anpflanz- und Nachpflanzgebote neuer Einzelbäume und Feldhecken sowie Schnitthecken zur Straße und zur Einfassung der Stellplatzanlagen aus heimischen Gehölzarten und die Anlage von Grünflächen werden in der Folge neue Lebensräume entstehen.

Möglicherweise vorkommende streng geschützte oder im Bestand gefährdete Fledermaus- und Vogelarten könnten bei Verlust ihrer Schlaf- oder Bruthabitate in den Bäumen und Gebäuden der Umgebung geeignete Ausweichquartiere finden. Als Ergänzung hierzu können langfristig die vorgesehenen Anpflanzgebote für neue Einzelbäume und Feldhecken im Gebiet dienen. Dazu zählt auch die Ergänzung einer Feldhecke an der Nordostgrenze des Flurstücks 34 (Regenwasser-Rückhaltebecken). Durch die Benachbarung mit den hier bereits vorhandenen Biotopstrukturen und wegen des geringen Nutzungseinflusses ist von einer wirksamen Aufwertung der Fläche auszugehen.

Die Situation der potenziell vorhandenen geschützten Arten wird insbesondere auch mit der Aufwertung der Ausgleichsflächen in der Rissen-Sülldorfer Feldmark und in der Wedeler Marsch, auf denen in Zukunft nur noch eine extensivere Grünlandnutzung durchgeführt wird, stabilisiert und verbessert.

## **4.2.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

### **4.2.6.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Bebauung um die S-Bahn-Haltestelle Sülldorf mit dem örtlichen Versorgungszentrum, lockerer Vorstadt-Bebauung und dem noch typisch dörflichen und für die Hamburger Geest einzigartigen alten Ortskern von Sülldorf. Nach Norden schließt sich die Sülldorfer Feldmark an, die im Landschaftsprogramm als „schutzwürdiges Kulturlandschaftsensemble“ eingestuft wird. Charakteristisch für das Plangebiet selbst ist eine lockere Durchmischung derjenigen Landschaftselemente, die auch in den angrenzenden Bereichen jeweils orts- und landschaftsprägend sind. Das Landschafts- und Ortsbild wird bisher vorwiegend noch von offenen Grünlandflächen geprägt, aber auch durch die lockere Bebauung mit für ländliche Außenbezirke typischen Häusern und ihren Nebengebäuden sowie neueren Reihen- und Einzelhäusern. Mit teils geschnittenen Hecken, Knicks, Einzelbäumen und Baumreihen fügt sich das Gebiet sowohl in die dichter besiedelten Bereiche im Osten als auch in die unmittelbar benachbarte offene Sülldorfer Feldmark ein.

Bedeutsam sind die hier noch möglichen Aussichten von den Straßen, den Grundstücken, aber z.B. auch vom Bahnsteig über Gärten und Weiden bis in die freie Landschaft.

Der ländliche Charakter wird durch den Altbaumbestand mit für den dörflichen norddeutschen Raum typischen alten Stieleichen und durch die erhaltene Knick- und Heckenstruktur unterstützt.

### **Vorbelastung**

Das Ortsbild ist als nicht oder allenfalls geringfügig vorbelastet einzustufen. Wohngebäude und selbst die Infrastruktur der S-Bahn-Haltestelle sind durch die Gehölzstrukturen und Freiflächen eingebunden. Der beschränkte Bahnübergang ist ein weiteres typisches Merkmal der Lage am Stadtrand.

### **Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit**

Da der benachbarte alte Dorfkern Sülldorf als besonders erhaltens- und schutzwürdig eingestuft wird, kommt dem ihm am nächsten gelegenen Kreuzungsbereich Op'n Hainholt / Sülldorfer Kirchenweg mit Festwiese und dem angrenzenden Gebäudeensemble der ländlichen Wohnhäuser besondere Bedeutung zu. Schutzwürdig sind hier das als Erhaltungsbereich festgesetzte Gebäudeensemble und die verbliebene, zum Dorf hin gliedernd wirkende, Festwiese mit den Ausblicken in die Feldmark. Außerdem gehören auch die Knicks, Feldhecken, Baumreihen und Einzelbäume, besonders in Kontakt zu den landwirtschaftlichen Flächen, zu den schutzwürdigen Bestandteilen. Dementsprechend wird Sülldorf und seine Feldmark im Landschaftsprogramm als Bereich zum Schutz des Landschaftsbildes ausgewiesen (Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm 1997, Seite 113).

### **4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Der sensible Übergangsbereich zum dörflichen Milieu im Westteil des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Festwiese als Parkanlage und des Erhaltungsbereichs für ländliche Wohnhäuser auf Dauer erhalten. Diese Flächen stellen hier den räumlichen Zusammenhang zum „schutzwürdigen Kulturlandschaftsensemble“ der Feldmark her. Die wertbestimmenden gliedernden alten Einzelbäume, Knicks und Hecken und die Gartenflächen werden planrechtlich festgesetzt und gesichert. Bei der Bebauung des Osterfeldes mit Reihenhäusern werden

durch die Anordnung der Häuser und Grünflächen Freiflächen zu bestehenden Grünstrukturen und Sichtbezüge zur dörflichen Umgebung aufrechterhalten.

Die Neubebauung wird auch durch ihre auf zweigeschossige Reihenhäuser begrenzte Dimensionierung, ihre bauliche Gestaltung und die Freihaltung von Sichtachsen in Nord-Süd- und Ost- West-Richtung nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach sich ziehen. Die gestalterischen Festsetzungen nach § 2 der Verordnung sollen diese Beeinträchtigungen weiter begrenzen. Die Bestandsgebäude werden weitgehend festgeschrieben und können bei baulicher Umstrukturierung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen. Durch das zusätzliche mögliche Gebäude auf dem Flurstück 48 innerhalb des Gartengrundstücks erfolgt ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### **4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Die milieuprägende Bebauungs- und Grünstruktur wird durch die Festsetzung von Parkanlagen und privaten Grünflächen, von Erhaltungsbereichen und differenzierte, bestandsorientierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung gesichert. Durch die maßvolle Bebauung mit Reihenhäusern und eine eng am Bestand angepasste Baukörperfestsetzung für die Bestandsgebäude in Verbindung mit Festsetzungen für Hecken, Knicks und Einzelbäume und eines Anpflanzgebotes für das neue Gebäude auf dem Flurstück 48 wird der Erhalt der durchgrünten Siedlungsstruktur und das Freihalten von Blickbeziehungen erreicht. Diese sind wesentlicher Bestandteil der besonderen Eigenart des Ortsrandes von Sülldorf und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung der umliegenden Landschaft aus den besiedelten Bereichen heraus. Die Festsetzung der privaten Grünflächen korrespondiert mit dem Schutz der Sichtbeziehungen.

Zur Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt und es werden Beschränkungen bei der Fassaden- und Dachgestaltung vorgegeben.

Für die prägenden Grünstrukturen aus alten Einzelbäumen, Baumreihen, Hecken und Knicks werden Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt. Anpflanzgebote für Feldhecken und Einzelbäume dienen der landschaftlichen Einfassung von störenden baulichen Strukturen (Verminderung des Eingriffs) und dem gesicherten Nachwuchs von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen. Zur landschaftlichen Einbindung von Stellplätzen sowie Garagen und Carports werden Begrünungsmaßnahmen getroffen und für bis zu 20 Grad geneigte Dächer von Gebäuden und Carports eine Extensiv-Begrünung festgesetzt.

Die angeführten gestalterischen Festsetzungen für den Milieuschutz dienen auch der Erhaltung der gebietstypischen Freiraumelemente in ihrer besonderen Wirkung für das Stadt- und Landschaftsbild. Die Beschränkung der Gebäudehöhen sichert die Gestaltungsqualität.

Die Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets dient der Kompensation des Eingriffs für verbleibende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die ermöglichte Bebauung. Die Ausgleichsflächen reichern das Landschaftsbild und das Landschaftserleben in der umliegenden Feldmark und in der Wedeler Marsch durch eine Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt an.

## **4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **4.2.7.1 Bestandsbeschreibung**

Der Bereich des Regenwasser-Rückhaltebeckens mit seinen umgebenden Knickstrukturen gehört zu der im Landschaftsprogramm nach den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes als „schutzwürdiges Kulturlandschaftsensemble“ bezeichneten Sülldorfer Feldmark (Landschaftsprogramm, Erläuterungsbericht 1997, S. 114). Dies macht deutlich, welche Bedeutung die historische Knicklandschaft des Raumes als landschaftsbezogenes Kulturelement für das Dorf und die umliegenden Siedlungsbereiche hat.

Entsprechend einer Stadtbilduntersuchung zum Sülldorfer Ortskern (Kotzke 1980) wird das zweigeschossige Gebäude mit hohem Mansarddach im vorderen Bereich des Grundstückes Op'n Hainholt 115 als besonders erhaltenswert eingestuft, weil es das Ortsbild des Sülldorfer Bauerndorfes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt mit prägt. Es wurde um 1900 im schlichten, traditionellen Stil erbaut und weist Elemente des Historismus und des Heimatstils auf.

Die Freiflächen im Plangebiet werden zur privaten Haltung u.a. von Hühnern, Schafen und Ponys sowie als Grabeland oder dörfliche Festwiese genutzt.

### **4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Der städtebaulich besonders wertvolle, offene Bereich im Westen des Plangebiets und die angrenzenden ländlichen Wohnhäuser werden durch die Ausweisung als Parkanlage und eines Erhaltungsbereichs gesichert.

Durch die besonderen Bestimmungen des festgesetzten Erhaltungsbereichs und der Verknüpfung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die Einhaltung der städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB werden erheblich negative Auswirkungen auf die schutzwürdigen Kulturgüter vermieden.

Das Plangebiet wird als attraktiver und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbarer Wohnstandort gestärkt. Zudem werden mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für betreutes Wohnen auch soziale Funktionen verbessert. Die Nutzung des Osterfeldes für die private Tierhaltung wird beendet, in der Umgebung ist jedoch die Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere weiterhin möglich. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden daher nicht erwartet.

### **4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Die Bebauungsplanung verfolgt das Ziel, den typischen Ortsrand von Sülldorf zu erhalten und verträgliche Bauentwicklungen in der Nähe des S-Bahnhofs zu ermöglichen.

Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, des Erhaltungsbereichs für die ländlichen Wohnhäuser und die Wohngebietsfestsetzungen tragen zum Erhalt und zur Entwicklung der städtebaulichen und landschaftlichen Eigenart einschließlich der kulturhistorischen Werte bei. Die entsprechenden Gestaltungsvorschriften nach § 2 der Verordnung in Bezug auf bauliche Veränderungen dienen auch der Vermeidung und Minderung von baubedingten Auswirkungen auf die besondere Prägung des Gebietes.

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

### **4.2.8.1 Bestandsbeschreibung**

Sülldorf bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld am Rande der Sülldorfer Feldmark. Das Plangebiet liegt direkt an der Sülldorfer Landschaftsachse des Freiraumverbundsystems und ist damit unmittelbar angeschlossen an das städtische Naherholungsgebiet der Rissen-Sülldorfer Feldmark mit dem Dorf Sülldorf. Aufgrund seiner typischen, naturräumlichen Struktur ist dieses Gebiet nicht nur für seine Bewohner, sondern auch für Naherholungssuchende aus dem Hamburger Westen von besonderer Bedeutung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen schützenswerten Übergangsbereich am Ortsrand mit nur geringen Störungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft und einem hohen Wert für die Erholung und das Landschaftserleben. Es ist Teil eines luftklimatischen Entlastungsraumes, eines Wasserschutzgebietes, eines Landschaftsschutzgebietes und Teil eines schutzwürdigen Kulturlandschaftsensembles.

Straßen und Wege des Plangebiets weisen neben ihrer Erschließungsfunktion für die Wohngebiete und den alten Ortskern von Sülldorf eine hohe Bedeutung als Erholungswege für Radfahrer und Spaziergänger auf. Stärkere Verkehrsbelastungen treten nur im Sülldorfer Kirchenweg an Werktagen zu Schulbeginn und Schulschluss der Grundschule am Lehmkuhlenweg auf. Der schmale Ausbauzustand der Straße Op'n Hainholt mit einem nur einseitig hergestellten, schmalen Gehweg, führt jedoch regelmäßig zu Engpässen im Begegnungsverkehr sowohl beim Auto- und Radverkehr als auch beim Fußgängerverkehr.

#### **Immissionen**

Lärmimmissionen ins Plangebiet kommen vor allem aus dem Straßen- und Schienenverkehr. Hervorzuheben als Lärmverursacher sind hier die unmittelbar südlich der Plangrenze verlaufende S-Bahnlinie zwischen Altona und Wedel und die Sülldorfer Landstraße (B 431) als Hauptverkehrsstraße Hamburgs nach Westen. Erhebliche Lärmeinwirkungen auf die Anwohner sind jedoch nur im südlichen Bereich durch den Straßen- und Schienenlärm gegeben, wobei hier z.T. die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten werden. Im nördlichen Bereich des Gebiets schwächen sich die Lärmeinwirkungen vom Schienenverkehr und aus dem Kraftfahrzeugverkehr ab.

### **4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Sicherung und Entwicklung der gebietstypischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Potenziale ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die Grün- und Freiflächen werden zu einem großen Teil als prägende Freiraumelemente erhalten und ermöglichen das Freihalten von Blickbeziehungen, die in hohem Maße zur visuellen Wahrnehmung des Gebietscharakters beitragen und haben positive Auswirkungen für die Naherholungsfunktion.

Durch die Sicherung einer Festwiese für dörfliche Veranstaltungen als Parkanlage und die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes sowie einer öffentlichen Parkanlage in Ost-West-Richtung nördlich der Bahn mit der Option der zukünftigen Schaffung eines ergänzenden Geh- und Radweges und eines möglichen Bahnhof-Zugangs aus Norden, wird die städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität im Raum gestärkt und eine Alternative zur beengten Situation an der Straße Op'n Hainholt geschaffen.

Über die Bestandsausweisung bestehender Baukörper hinaus wird durch die Errichtung von Reihenhäusern stark nachgefragter Wohnraum in sowohl landschaftlich als auch infrastrukturell sehr attraktiver Lage geschaffen.

In den Teilen des Plangebietes, wo die zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten sind, wird der Schutz der Wohnräume durch eine textliche Festsetzung zur Grundrissgestaltung sichergestellt.

#### **4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Das durch den Bebauungsplan zulässige Maß der Neubebauung ermöglicht die Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Ortsrandlage im städtebaulich verträglichen Maß. Durch die Festsetzungen zum Schutz der Grünstruktur und zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und des Naturhaushalts kann das Planungsziel erreicht werden.

Mit Festsetzungen zur Anwendung des passiven Schallschutzes für die neu zu errichtenden Reihenhäuser wird Vorsorge getroffen, dass gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünflächen und Freiraumelementen tragen ebenfalls zu gesunden Wohnverhältnissen bei. Das Plangebiet behält damit dauerhaft seine Wertigkeit für die bestehende Wohnnutzung und Naherholung.

#### **4.3 Überwachung (Monitoring)**

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung der unvorhergesehenen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

#### **4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Mit dem Bebauungsplan Sülldorf 3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur angemessenen städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsrandes Sülldorf / Iserbrook als Wohnstandort geschaffen. Auf einer bisher als Weide genutzten Fläche wird eine Wohnbebauung als Klimamodellquartier ermöglicht. Hierbei wird auch ergänzend die bauliche Erweiterung einer sozialen Einrichtung sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung der Freiraumstruktur im Übergang zwischen dem städtischen Raum und der Feldmark berücksichtigt und gesichert.

Der Bebauungsplan weist die vorhandenen Gebäude entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und ihrer genehmigten Baugrenzen aus. Das Gebäudeensemble mit einem bürgerlichen Wohnhaus aus der Zeit des Jugendstils wird als Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets ausgewiesen.

Der hier ausgeprägte städtische Übergangsbereich zwischen den Wohngebieten im Osten und Süden zur offenen Feldmark und dem Dorf Sülldorf im Norden und Westen bringt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung und Wertigkeit mit sich. Für das Plangebiet bringt dieses eine besonders hohe Bedeutung für die Schutzgüter Landschafts- / Ortsbild, Kulturgüter sowie für die Naherholung und die menschliche Gesundheit mit sich. Aber

auch die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden und Tiere / Pflanzen weisen durchgängig einen mittleren bis hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz der wertvollen Gehölzstrukturen und zur Freihaltung der bedeutenden Grünverbindungen aus der Ortsrandlage in die Feldmark getroffen: Die dörfliche Festwiese wird planungsrechtlich als Parkanlage gesichert und die Möglichkeit zur Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes geschaffen. Auch die Entwicklung einer grünbetonten, öffentlichen Wegeverbindung unmittelbar nördlich der S-Bahn ist vorgesehen. Größere private Grünflächen mit einem öffentlichen Gehrecht dienen auch der Aufrechterhaltung einer gewünschten Wegeverbindung in Nord-Südrichtung. Wertvolle Gehölzstrukturen und wichtige Grünverbindungen für die Naherholung werden erhalten und weiterentwickelt.

Die mit dem Bau von Reihenhäusern und der Gemeinbedarfseinrichtung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt gesichert und negative Veränderungen minimiert.

Die bau- bzw. naturschutzrechtlichen Verminderungs- und Ausgleichserfordernisse für die nach dem Bebauungsplan ermöglichten neuen Gebäude und baulichen Anlagen werden durch eine Reihe von Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen sowie durch die umfangreiche Sicherung und Entwicklung von Grünflächen umgesetzt. Zum Ausgleich der durch den ermöglichten Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden den Eingriffsflächen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Hierbei handelt es sich um zwei Teilflächen in der angrenzenden Rissen-Sülldorfer Feldmark sowie um zwei Flurstücke in Wedel, die künftig als Extensiv-Grünland zu bewirtschaften sind. So wird eine Aufwertung der Ausgleichsflächen für die Schutzgüter Boden, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen erreicht. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan entspricht den aktuellen Darstellungen des Landschaftsprogramms.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

Der Bebauungsplan schafft für einen Großteil des Osterfeldes (Flurstücke 3444, 3447, 3454) planungsrechtliche Voraussetzungen für neue Wohnungen. Die benachbarten Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung und baulichem Bestand mit teilweise geringfügigen Erweiterungen ausgewiesen.

Auf den Flurstücken 3444, 3447 und 3454 ist die Errichtung eines energieeffizienten Wohnquartiers mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern sowie einem Mehrgenerationenhaus vorgesehen. Durch die Bebauung der ca. 1,8 Hektar großen Weidefläche soll ein Beitrag zum klimaschonenden Wohnungsbau geleistet werden. Gleichzeitig wird mit der Bebauung dem Bedarf nach dringend erforderlichen Wohnungen in Hamburg Rechnung getragen. Insgesamt sollen auf dem Osterfeld 50 neue Wohnungen entstehen. Die besonderen ökologischen und gestalterischen Anforderungen für die neue Bebauung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Bebauungsplan wird ebenfalls eine soziale Einrichtung, die sich im Eckbereich Sülldorfer Knick/ Op'n Hainholt befindet, als Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Op'n Hainholt)

eine weitere Fläche für Gemeinbedarf fest, womit Erweiterungsmöglichkeiten für die soziale Einrichtung ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung der Freifläche an der Einmündung Sülldorfer Kirchenweg / Op'n Hainholt als Parkanlage wird das Ensemble des alten Dorfkernes und der schutzwürdigen Kulturlandschaft der Feldmark gestärkt und gesichert. Die Schaffung von öffentlichen Parkanlagen und eines Spielplatzes verbessert die bislang festgestellte defizitäre Situation in der Versorgung mit Freiräumen und Bewegungsflächen im Plangebiet und seiner Umgebung. Durch die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage in Ost-West-Richtung entlang der S-Bahnlinie mit einer Wegeverbindung nach Osten in die benachbarten Quartiere wird für den Fußgänger- und Radverkehr eine Alternative zur beengten Situation Op'n Hainholt angeboten.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche am westlichen Rand des Osterfeldes nimmt eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung auf, stärkt den Grünverbund im Quartier und sorgt für die Aufrechterhaltung von wichtigen Sichtbezügen zwischen Bahn und Feldmark.

## **5.1 Baugebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Flächen nach Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Siedlungsstruktur wird im Plangebiet durch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser geprägt. Auf den Grundstücken Op'n Hainholt 88 und 88a-c befindet sich eine sozialtherapeutische Einrichtung für betreutes Wohnen und Arbeiten.

### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Reines Wohngebiet

Für die bestehenden Wohngebäude und die geplante Wohnbebauung auf dem Osterfeld sowie für ein zusätzliches Einzelhaus wird als Gebietsausweisung reines Wohngebiet (WR) 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) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen fast nur dem Wohnen, wobei zu den Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weitere Nutzungen sind nur als Ausnahme zulässig und müssen sich der Wohnnutzung deutlich unterordnen, denn schon geringe Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe durch andere Nutzungen sind mit dem Gebietscharakter unvereinbar.

Die Ausweisung als reines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung im Plangebiet. Mit Ausnahme der therapeutischen Einrichtung wird im Plangebiet ausschließlich gewohnt.

Das reine Wohngebiet wird für die Grundstücke festgesetzt, auf denen sich eine Wohnnutzung befindet bzw. neue Wohnungen entstehen sollen. Damit wird das Wohnen in diesem Gebiet erstmalig planungsrechtlich gesichert. Der Baustufenplan für die Stadtteile Iserbrook/ Sülldorf sah für den überwiegenden Teil des Plangebietes bisher lediglich für den westlichen Bereich ein besonders geschütztes Wohngebiet vor, in dem aber nur landwirtschaftliche Bauten zulässig waren. Mit dem Bebauungsplan werden zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen und zum anderen die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Bahntrasse planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan Sülldorf 8 vom 9. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 238) sah für das Grundstück des Therapiezentrums (Flurstücke 2939 und 2940) die Ausweisung „Baugrundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum“ vor. Für die östlich angrenzende zweigeschossige Reihenhausbauung (Flurstück 1950) wurde im Bebauungsplan Sülldorf 8

Gemeinbedarfsstellplätze, eine Anpflanzung von immergrünen Sträuchern und in einem schmalen nördlichen Streifen reines Wohngebiet ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan wird die derzeit bestehende Nutzung und Bebauung in ihrem Bestand übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Neben dem Wohnen können auch weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; vorausgesetzt sie dienen den Bedürfnissen der Bewohner.

Des Weiteren sind sogenannte Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige, wie z. B. Architekten, Steuerberater, Ärzte, Anwälte, Journalisten) im reinen Wohngebiet zulässig, sofern sich die gewerbliche Ausübung des Berufes auf Räume und nicht auf das gesamte Gebäude bezieht.

### **5.1.2 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke und räumliche Verteilung der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung wie viel eines Grundstückes bebaut werden darf. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Regel durch mehrere Festsetzungen bestimmt. Hierzu sind Regelungen zur flächenbezogenen Ausnutzung eines Grundstückes sowie höhenbezogene Vorschriften, wie die Begrenzung der Vollgeschosse, möglich. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumlichen Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken getroffen. Die einzelnen Festsetzungen stehen eigenständig nebeneinander, d.h. jede der Festsetzungen ist für sich anwendbar, jedoch nur im Rahmen der anderen ausnutzbar.

Das Plangebiet liegt zwischen dem dicht bebauten Teil Sülldorfs im Süden und dem schützenswerten, in der ursprünglichen Struktur erhaltenen historischen Dorfkern von Sülldorf im Norden. Die vorhandene Bebauung ist durch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser geprägt und wird von Wiesen, Bäumen und Sträuchern in die Landschaft eingebettet. Im Norden begrenzt die Sülldorfer Feldmark mit ihren Wiesen- und Ackerflächen das Plangebiet und eröffnet weite Blicke in eine unbebaute Landschaft. Wegen der unmittelbaren Nähe zu der Feldmark bildet die Bebauung im Plangebiet zugleich auch den Siedlungsrand nach Norden.

Daraus ergeben sich für die Nutzung der Flächen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Dichte. Das Maß und die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung, orientieren sich daher am Bestand mit der Zielsetzung, die kleinteilige Bebauungsstruktur zu sichern.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubare Flächen**

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung über- bzw. unterbaut werden darf. Mit der Grundflächenzahl lässt sich die zulässige Grundfläche errechnen, in dem die Fläche des Baugrundstückes mit der Grundflächenzahl multipliziert wird.

Sogenannte Zubehöranlagen, die der baulichen Hauptnutzung untergeordnet sind, wie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (wie z.B. Geräteschuppen, Mauern u.Ä.) oder Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten müssen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden und dürfen diese bis zu 50 vom Hundert (v.H.), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) überschreiten.

Im Bebauungsplan wird für die reinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 bis 0,4 ausgewiesen. Nur in einem kleinen Bereich wird eine höhere GRZ von 0,6 festgesetzt. Hierfür gibt es besondere städtebauliche Gründe, die im Folgenden erläutert werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um sogenannte Baukörperausweisungen, die sich an den vorhandenen Hauptgebäuden bzw. an den geplanten Hauptgebäuden orientieren. Hiermit wird die räumliche Anordnung der Bebauung genau geregelt und die Landschaft vor einer undefinierten Zersiedlung bewahrt. Die Baukörperausweisungen sichern gleichzeitig, dass Sichtbeziehungen zwischen der Bebauung in die freie Landschaft der Sülldorfer Feldmark erhalten bleiben.

Des Weiteren sprechen städtebauliche Gründe für Baukörperausweisungen. Durch die genau definierten Baugrenzen sollen die vorhandenen Siedlungsstrukturen planungsrechtlich gesichert werden. So kann die kleinteilige Bebauung, die von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern geprägt wird, bewahrt werden und vor Veränderungen durch gebietsfremde bauliche Entwicklungen geschützt werden.

Für den nördlichen Bereich des Osterfeldes, auf dem der Bau von vier Hof-Doppelhäusern vorgesehen ist, werden baukörperähnliche Baugrenzen festgesetzt, die eine gewisse Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten bieten. Die Anordnung und gestalterische Ausführung der Anbauten ist dem Gestaltungskonzept zu entnehmen, dass dem städtebaulichen Vertrag beigefügt ist, der in Ergänzung zum Bebauungsplan gilt.

Da die Baukörperausweisungen bzw. die baukörperähnlichen Ausweisungen nur wenig Spielraum für die Anordnung der Gebäude zulassen, wird das Überschreiten der Baugrenzen durch geringfügige bauliche Anlagen und Erweiterungen, wie Terrassen und Wintergärten, im begrenzten Ausmaß berücksichtigt.

„Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten im rückwärtigen Bereich kann bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.“, (vgl. § 2 Nr. 3.)

Da Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird durch diese textliche Festsetzung gesichert, dass der Bau von Anlagen, wie Terrassen und Wintergärten zulässig sein kann, wenn diese das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht negativ beeinträchtigen und sich gestalterisch unterordnen. Hierbei sind vor allem Baumaterialien und klar strukturierte Gestaltungen von wesentlicher Bedeutung.

Die Grundstücke, die sich im westlichen Bereich des Plangebietes befinden, Op'n Hainholt 101 bis 115a, schließen unmittelbar im Norden an die Wiesen- und Weideflächen der Feldmark an. Für diese Grundstücke wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die bauliche Verdichtung auf ein Maß reduziert werden, dass genügend Raum für Freiflächen lässt. Ferner wird für das Flurstück 48 eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich ausgewiesen. Der eingeschossige Baukörper fügt sich maßvoll in das dörflich geprägte Ortsbild ein, ohne dabei die bestehende Freiflächenstruktur zu beeinträchtigen.

Die unbebauten Flächen sind für das Gebiet von städtebaulicher Bedeutung, da es sich hierbei um einen Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft handelt. Diese Ortsrandsituation soll als „fließender“ Übergang zwischen Stadtgebiet und freier Landschaft erkennbar bleiben. Mit einer GRZ von 0,3 wird auf den Grundstücken eine bauliche Dichte festgesetzt, die den vorhandenen baulichen Bestand absichert und einen hohen Anteil an Freiflächen sichert. Gleichzeitig wird hierdurch der Charakter einer Stadtrandsiedlung mit dörflichem Charakter unterstützt.

Die Grundstücke im östlichen Bereich des Plangebietes grenzen an bestehende Reihenhaussiedlungen. Für das Grundstück Op'n Hainholt 86, auf dem sich eine zweigeschossige Rei-

henhauszeile befindet, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die der vorhandenen baulichen Dichte entspricht. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, das sich nicht am unmittelbaren Ortsrand befindet, sondern in eine bereits bebaute Nachbarschaft eingebettet ist. Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Reihenhauszeile erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Für die neue Bebauung auf dem Osterfeld sind zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser sowie ein Mehrgenerationenhaus geplant. Es ist eine ressourcen- und klimaschonende Bebauung vorgesehen, die die Anforderungen an ein Klimamodellquartier erfüllt. Für die Siedlung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. das auf den Baugrundstücken eine flächenschonende Verdichtung geplant ist.

Für die geplanten Doppelhäuser im nördlichen Bereich des Osterfeldes ist ein flexibler Haustyp „Modular“ vorgesehen, bei dem spätere Aus- und Anbaumöglichkeiten planungsrechtlich berücksichtigt sind. Nach dem Beispiel eines „Wachsenden Hauses“ sind bei dem Haustyp „Modular“ in einem Gestaltungskonzept Möglichkeiten für den Ausbau und bauliche Erweiterungen ausgearbeitet worden, die bei Veränderungen der Wohnraumanprüche genutzt werden können. Um diese Flexibilität zu ermöglichen, sind im Bebauungsplan für diesen Bereich eine höhere GRZ von 0,6 und eine größere überbaubare Fläche, die mit „(B)“ beziffert ist, festgesetzt.

„Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebietes sind nur eingeschossige Anbauten zulässig. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nr. 4)

Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss ist in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da hierdurch gewährleistet werden kann, dass sich die nachträglichen Anbauten und Ausbauten dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein reines Wohngebiet überschritten. Diese Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um den gewünschten Haustyp „Modular“ in diesem Bereich zu realisieren. Dieser Haustyp zeichnet sich durch eine dichte, flächensparende Bebauung aus. Nach dem Prinzip „Wachsendes Haus“ soll der Hauptbaukörper durch Ausbauten oder Anbauten erweitert werden, um Raum für veränderte Lebensbedingungen zu bieten. Hierfür ist eine höhere GRZ erforderlich als die BauNVO nach § 17 Absatz 1 vorsieht. Durch eine GRZ von 0,6 entsteht ein hohes Maß an Wohnqualität, da mögliche An- und Ausbaumöglichkeiten die Raumaufteilung sehr flexibel gestalten können. Ein Gestaltungskonzept, das dem städtebaulichen Vertrag beigelegt wird, soll hierbei sichern, dass bei den baulichen Erweiterungen kein „Wildwuchs“ entsteht. Dieses Konzept ist Teil der Gesamtplanung des „Klimamodellquartiers“ und legt neben den energetischen Zielen auch gestalterische Vorgaben, wie z.B. Baumaterialien und Anordnung der Anbauten, für die Bebauung fest. Dadurch wird auch gewährleistet, dass die verbleibenden Freiflächen einheitlich zu kleinen Gärten zusammengefasst sind und der Eindruck einer Hofbebauung entsteht. Die hohe Verdichtungsmöglichkeit auf diesem Grundstück kann durch die ausgewiesenen privaten Grünflächen im westlichen Bereich ausgeglichen werden. Diese Freiflächen können von allen Bewohnern genutzt werden und sollen vor allem den Kindern ausreichend Bewegungsmöglichkeiten zum Spielen bieten. Des Weiteren wird in der Mitte des Quartiers eine private Grünfläche gesichert, die besonders für kleinere Kinder als Spielmöglichkeit genutzt werden soll.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Hiermit wird eine flächensparende und energieeffiziente Bebauung ermöglicht, durch die eine nachhaltige bauliche Verdichtung der Fläche realisiert wird.

### Höhe der baulichen Anlagen

Für die neue Bebauung auf dem Osterfeld (Flurstücke 3444 und 3454) südlich der Straße Op'n Hainholt werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies beinhaltet die Möglichkeit eines zusätzlichen ausgebauten Dachgeschosses.

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem vorliegenden Gestaltungskonzept, das Ergebnis des Wettbewerbes war. Eine zweigeschossige Bebauung entspricht dem vorhandenen städtebaulichen Ortsbild, das durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche südlich der Straße Op'n Hainholt, auf der eine Einrichtung für betreutes Wohnen/ Arbeitstherapie geplant ist, wird eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, die sich den geplanten und vorhandenen Bebauungsstrukturen anpasst.

Die bereits vorhandenen Gebäuden werden ihrem Bestand entsprechend als ein- oder zweigeschossige Bebauung ausgewiesen.

## **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Bebauungsplan wird für das Grundstück Op'n Hainholt 88/ 88 a-c (Flurstücke 2939, 2940) und für den nordöstlichen Teil des Osterfeldes (Flurstück 3440) „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Arbeiten/ Arbeitstherapie“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine gemeinnützige Einrichtung, die auf diesen Flächen ansässig ist, planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan Sülldorf 8 sah für die Flurstücke 2939 und 2940 zwar eine Gemeinbedarfsfläche vor, als Zweckbestimmung wurde jedoch Gemeindezentrum (Ev. Luth. Kirchengemeinde Sülldorf) ausgewiesen. Diese Bezeichnung entspricht nicht dem derzeitigen ausgeübten Zweck. Mit dem Bebauungsplan wird daher die Zweckbestimmung in „Betreutes Wohnen und Arbeiten/ Arbeitstherapie“ geändert und entspricht damit dem Zweck der ansässigen Wohn- und Therapieeinrichtung.

Hierbei handelt es sich um eine Lebens- und Arbeitsgemeinschaft mit ganzheitlichem Ansatz für Menschen mit geistiger Behinderung. In drei eingeschossigen Wohngruppenhäusern leben 24 Menschen mit ihren Betreuern zusammen. Die angegliederten Werkstätten, wie eine Weberei und Tischlerei, dienen als Arbeitsräume. Hier werden Textilien und Holzarbeiten hergestellt. Des Weiteren werden in der Hauswirtschaft Serviceaufgaben für die Gemeinschaft erledigt, wie z. B. das Kochen für die Werkstattkollegen oder das Reinigen von Gemeinschaftsräumen, die u.a. für Mal-, Musik- und Bewegungstherapien genutzt werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Op'n Hainholt sind weitere Räume für die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft vorgesehen. Auf dem nordöstlichen Teil des Osterfeldes (Flurstück 3440) ist der Bau eines zweigeschossigen Wohn- und Arbeitshauses mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Im Bebauungsplan wird die bauliche Erweiterung der gemeinnützigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Arbeiten/ Arbeitstherapie“ ausgewiesen. Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohn- und Therapiehauses geschaffen, die der Baustufenplan für die Stadtteile Iserbrook/ Sülldorf mit der Ausweisung „besonders geschütztes Wohngebiet – nur landwirtschaftliche Bauten zulässig“ mit eingeschossiger offener Bauweise nicht vorsah.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,5 bis 0,6 festgesetzt. Hiermit wird der bauliche Bestand und das neu zu errichtende Gebäude planungsrechtlich gesichert sowie ein geringfügiges Maß an baulichen Erweiterungen eingeräumt.

### **5.3 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch die Straßen Op'n Hainholt, Sülldorfer Knick und Sülldorfer Kirchenweg erschlossen. Die Straßen sollen in ihrem Charakter nicht verändert werden. Sie markieren den Rand zur Sülldorfer Feldmark und bilden hiermit den Abschluss des besiedelten Stadtraumes. Der Sülldorfer Kirchenweg, der als Dorfstraße das Gebiet im Westen tangiert, stellt den Anschluss des Gebiets nach Süden zur Sülldorfer Landstraße her.

Das Grundstück 1962 ist für einen gradlinigeren Ausbau der Straße Op'n Hainholt vorgesehen und wird daher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Hierfür ist ein Ankauf der 80 m<sup>2</sup> großen Fläche durch die Freie und Hansestadt Hamburg erforderlich.

#### Erschließung der neuen Bebauung auf dem Osterfeld

Zur Erschließung des neuen Wohngebiets auf dem Osterfeld dient eine 7 m breite abgeknickte Stichstraße (Flurstück 3447), die als „Wohnhof“ ohne getrennte Fußwege hergerichtet wird. Um die Fahrgeschwindigkeit gering zu halten, sind begrünte Fahrbahnverengungen (Pflanzbeete) vorgesehen. Durch diese geschwindigkeitsmindernden Maßnahmen wird nicht nur die Verkehrssicherheit erhöht, sondern auch das Wohnumfeld attraktiv gestaltet und die Aufenthaltsqualität gestärkt. Die sehr sparsame Erschließung erfolgt im Hinblick auf eine nachhaltige und ländlich geprägte Gestaltung des Wohngebiets.

#### Erhalt eines Baumes und Verlegung der neu geplanten Straße auf dem Osterfeld

Der westliche Bereich der geplanten Erschließungsstraße wurde ursprünglich weiter östlich vorgesehen. Die benachbarte private Grünfläche war dadurch im nördlichen Bereich ursprünglich breiter. Die Lage der neuen Straße hätte allerdings die Fällung einer großen, wertvollen Eiche bedeutet. Während der Einmessung des Flurstücks stellte sich heraus, dass sich dieser Baum weiter westlich befand als auf den Luftbildern und Kartenbestand verzeichnet war. Die Eiche ist Teil einer Baumgruppe, die den ländlichen Charakter des Straßenbildes am Op'n Hainholt auf beeindruckende Weise prägt. Für die Baumgruppe ist daher im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Eine Fällung der Eiche wurde nicht in Betracht gezogen. Auch vor dem Hintergrund, dass auf dem Grundstück keine weiteren Bäume vorhanden sind und einer der wenigen bestehenden Bäume nicht einer neuen Straße weichen sollte, wenn diese auch verschoben werden kann.

### **5.4 Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen**

Für die neue Bebauung auf dem Osterfeld (Flurstücke 3444, 3447, 3454) sind Sammelstellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

„Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.“ (vgl. § 2 Nr. 5).

Hierdurch wird eine beliebige Verteilung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Quartiers ausgeschlossen. Die gesammelten Stellplätze sind im nördlichen Bereich angeordnet. Der südliche Teil kann so von Autos freigehalten werden und die Wege können ebenfalls als Spiel- und Kommunikationsraum genutzt werden. Dies schafft eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers.

Die Festsetzung wird für städtebaulich erforderlich gehalten, um das im Rahmen der Ausschreibung zum Verkauf des Grundstückes ausgewählte Konzept umzusetzen und die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung zu sichern.

## **5.5 Gehrechte**

Auf dem Flurstück 3454 sind zugunsten der Allgemeinheit Gehrechte festgesetzt, die für die Bewohner und die Öffentlichkeit zusätzliche Wege zu den vorhandenen Fußwegeverbindungen schaffen sollen. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für Wege zu vorgesehenen Fußwegeverbindungen geschaffen. Hiermit soll eine bessere Vernetzung des Fußwegenetzes erreicht werden.

„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege anzulegen sowie zu unterhalten und zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt werden. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 16).

Die festgesetzten Gehrechte dienen insbesondere der Etablierung von fußgängerfreundlichen Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers und mit seiner Umgebung. Sie knüpfen an vorhandene Wegesysteme außerhalb des Plangebietes, aber auch an die neuen öffentlichen Grünanlagen an. Auf diese Weise wird die Nutzbarkeit der Freiräume erhöht, der Grünverbund gestärkt und den in der Freiraumbedarfsanalyse festgestellten Defiziten begegnet.

## **5.6 Bahnanlage**

Im südlichen Plangebiet verläuft die S-Bahnlinie S1 Blankenese – Wedel mit dem Haltepunkt Sülldorf. Die vorhandene Bahnanlage wird als nachrichtliche Übernahme „Oberirdische Bahnanlage“ in den Bebauungsplan übernommen. Ein möglicher zweispuriger Ausbau der Bahnstrecke ist in der Ausweisung der Bahnanlage weitestgehend berücksichtigt worden.

Der nördliche Teil des Bahngrundstücks 2793 wird als Parkanlage ausgewiesen. Hiermit möchte sich die Freie und Hansestadt Hamburg diese Fläche zur Schaffung einer straßenunabhängigen Wegeverbindung parallel zu den Bahngleisen planungsrechtlich sichern.

## **5.7 Erhaltungsbereich**

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der ursprüngliche Sülldorfer Ortskern. Bauernhöfe und Pferdegestüte bilden das Gerüst des letzten noch weitgehend intakten Hamburger Bauerndorfes auf der Geest. Hierbei handelt es sich um ein sogenanntes Straßendorf ohne akzentuierte Dorfmitte, das sich entlang des Sülldorfer Kirchenwegs erstreckt. Der südöstliche Siedlungsbereich des Bauerndorfes - zwischen Sülldorfer Kirchenweg und dem Osterfeld - befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplans Sülldorf 3.

Reetgedeckte, landwirtschaftliche Gebäude aus rotem Ziegel bestimmen zusammen mit der umgebenden Landschaft aus Wiesen, Feldern, Baumgruppen, Hecken und Knicks den dörflichen Charakter des Ortes. Zwischen der dörflichen Architektur befinden sich auch vereinzelt schlichte Landhäuser aus der Zeit um 1900. Diese ersten städtischen Siedlungselemente stehen sicher im Zusammenhang mit dem Bau der Eisenbahnlinie Anfang des 20. Jahrhunderts, wodurch sich die Erreichbarkeit Sülldorfs von Hamburg verbesserte. Der dörfliche Charakter des Bauerndorfes hat sich durch die einzelnen städtisch geprägten Häuser jedoch nicht verändert und ist bis heute erhalten geblieben.

Um den Sülldorfer Ortskern mit seinem dörflichen Erscheinungsbild zu bewahren wurde von der Freien und Hansestadt Hamburg 1980 eine Stadtbilduntersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei sollte eine Einschätzung zum geplanten Milieuschutz ermöglicht werden. 1984 erfolgte der Milieuschutzbericht zum Sülldorfer Ortskern. In dem Bericht wurde die Besonderheit des Ortes definiert und Maßnahmen zum Erhalt des Milieus benannt. Prägend für das Milieu sind u.a. die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit ihrer in Hamburg selten gewordenen ländlichen Architektur, die einzelnen schlicht gestalteten Wohnhäuser aus der Gründerzeit und vor allem die umgebende Landschaft aus Wiesen und Feldern mit ihren wertvollen Knicks.

Der Bebauungsplan Sülldorf 4, der an den Norden des Plangebietes des Bebauungsplans Sülldorf 3 angrenzt, hat bereits Maßnahmen zum Schutz des ursprünglichen Sülldorfer Ortskerns festgesetzt. Im Bebauungsplan Sülldorf 3 sollen diese Ziele weiterverfolgt werden. Daher wird für das Grundstück Op'n Hainholt 115/ 115a ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs ausgewiesen.

„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung 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 allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder 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 Nr. 1).

Auf dem Grundstück Op'n Hainholt 115/ 115a befinden sich zwei Wohnhäuser. Das zweigeschossige Gebäude mit hohem Mansarddach im vorderen Bereich des Grundstückes (Op'n Hainholt 115) zählt zu den Wohnhäusern, die das Ortsbild des Sülldorfer Bauerndorfes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt prägen. Es wurde um 1900 im schlichten, traditionellen Stil erbaut und weist Elemente des Historismus und des Heimatstils auf.

Zusammen mit dem eingeschossigen Gebäude Op'n Hainholt 115a, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, stellen die Häuser eine typische Siedlungserweiterung des historischen Sülldorfer Ortskerns dar. Durch seine Randlage ist das Gebäudeensemble Op'n Hainholt 115/ 115a als Bindungsglied zwischen dem Sülldorfer Ortskern und dem neu bebauten Siedlungsgebiet von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Es markiert als baulicher Zeuge den Übergang von dörflicher und städtischer Bebauung.

Der im Bebauungsplan festgelegte Erhaltungsbereich stellt eine Ergänzung zum Milieuschutz des Sülldorfer Ortskerns dar und soll dazu beitragen, dass wichtige Gestaltungselemente der Gründerzeitarchitektur erhalten bleiben. Hierzu zählen z.B. die Fassadengliederung oder die ursprünglichen Fensterteilungen, die bei baulichen Veränderungen berücksichtigt bzw. wiederhergestellt werden sollten. Durch den Erhalt von typischen und stilgerechten Gestaltungsformen und -elementen sollen negative Beeinträchtigungen des dörflich geprägten Milieus vermieden werden.

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen im Plangebiet stellt damit einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben dar. Über die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts des § 172 Abs. 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.

## **5.8 Gestalterische Festsetzungen**

Im Jahr 2012 hat ein Wettbewerbsverfahren zur Veräußerung des städtischen Grundstücks (Osterfeld tlw., Flurstücke 3444, 3447, 3454) stattgefunden. Der ausgewählte Teilnehmer des Verfahrens hat ein Gestaltungskonzept vorgeschlagen, dass sich harmonisch in die vorhandene ländliche Umgebung einfügt. Diese Planung soll durch geeignete gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt in einer ländlich geprägten Stadtrandlage. Das Ortsbild wird durch Einzel- und Reihenhäuser mit geneigten Dächern bestimmt. Damit sich die neue Bebauung in die benachbarte Umgebung einfügen, werden für die geplanten Wohngebäude Satteldächer festgesetzt.

Für die überbaubaren Flächen ohne die Festsetzung Satteldach sind flachgeneigte Dächer möglich. Damit diese Dachflächen sich in das dörflich geprägte Siedlungsgefüge und die umgebene Landschaft einfügen, wird eine Dachbegrünung für Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad festgesetzt.

„Die Dachflächen von Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sowie von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nr. 6).

Durch die Begrünung der Dachflächen wird nicht nur eine Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild erreicht, sondern auch ein Beitrag zum Lokalklima, zum Wasserhaushalt und für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geleistet. Die begrünten Dachflächen heizen sich weniger stark auf, tragen zur Erhöhung der Luftfeuchte bei, binden Staub, dämpfen einen raschen Wasserabfluss und sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere von mageren und trockenen Sonderstandorten, die durch die intensive Nutzung der Landschaft allgemein zurückgehen.

## **5.9 Technischer Umweltschutz**

Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnanlage der Schnellbahntrasse S1 (Blankenese-Wedel) begrenzt. In unmittelbarer Umgebung der Bahnanlage sind Wohngebäude vorhanden bzw. geplant. Um zu beurteilen, inwiefern der Bahnlärm für die Bewohner zumutbar ist, wurde eine Schallimmissionsberechnung durchgeführt. Hierzu wurden für die vom Bahnlärm betroffenen Grundstücke Fassadenpegel ermittelt. Für die Berechnung standen Informationen vom Hamburger Verkehrsbund über den aktuellen Bahnverkehr und die Beschaffenheit der Bahngleise zur Verfügung. Die Schallimmissionsberechnung für den Schienenverkehr erfolgte nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (RLS-90 bzw. Schall 03). Die Berechnungshöhe war 4m über Gelände.

Der sogenannte „Schienenbonus“ nach § 3 der 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung wurde nicht berücksichtigt. Bei dem „Schienenbonus“ handelt es sich um einen Abschlag von 5 dB(A), der zur Berücksichtigung der Besonderheiten des Schienenverkehrs bis zum 1. Januar 2015 von den Lärmbelastungen abgezogen werden darf. Die Anwendung des Schienenbonus ist jedoch nicht mehr ratsam, da zu diesem Zeitpunkt nicht sicher ist, ob das Planverfahren bis zum 1. Januar 2015 abgeschlossen werden kann. Des Weiteren ergibt sich ohne den Abschlag von 5 dB(A) zugunsten des Schienenverkehrs eine realistische Einschätzung der Lärmbelastung.

Zur Beurteilung der zumutbaren Verkehrslärmbelastung wird sich in Hamburg an den Grenzwerten der 16. BImSchV orientiert (vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Danach gelten für Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 54 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Diese Werte geben Ausdruck darüber, wieviel Lärm in einem Wohngebiet zumutbar ist bzw. ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Werden diese Pegel überschritten, sind zum Schutz der Bewohner Maßnahmen gegen die Lärmeinwirkungen erforderlich.

Die Grenzwerte von 54 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht können in dem untersuchten Bereich nicht überall eingehalten werden. Vor allem bei den Gebäuden, die sich in der ersten Reihe zur Bahn befinden bzw. geplant sind, werden die Grenzwerte auf der lärmzugewandten Seite zur Bahn überschritten. Pegel von größer 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag, die sich nach der herrschenden Rechtsprechung im gesundheitsgefährdenden Bereich befinden, wurden jedoch nicht festgestellt.

Da Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt wurden, sind für diese Bereiche Maßnahmen erforderlich, die die Bewohner vor schädlichen Einwirkungen durch den Bahnlärm schützen.

Bei der Beurteilung der Lärmsituation ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, welche Lärmschutzmaßnahmen für die Baugebiete geeignet sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. Wälle oder Wände) müssen aus stadtbildgestalterischen Gründen in diesem räumlich begrenzten Abschnitt ausscheiden, insbesondere aber um den Durchblick von der Bahn zur Sülldorfer Feldmark und auf das historische Dorf als Besonderheit der Stadt Hamburg freizuhalten. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Als Lärmschutzmaßnahme ist eine „sogenannte Grundrissklausel“ geeignet, wobei die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen sind.

„Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets nach § 3 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 133) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sind bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nr. 2).

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

Die Grundrissklausel ist vor allem beim Neubau von Wohnhäusern anzuwenden. Für bereits vorhandene Gebäude gilt der Bestandsschutz. Dieser bietet bei rechtmäßig errichteten Gebäuden Schutz gegenüber Veränderungen des Baurechts. Der Bestandsschutz endet mit der Beseitigung des Gebäudes. Durch Baumaßnahmen am Gebäude, die über Renovierungsarbeiten hinausgehen, kann der Bestandsschutz verloren gehen. Im Genehmigungsverfahren ist zu klären, inwieweit der Bestandsschutz noch gilt bzw. bereits die „Grundrissklausel“ anzuwenden ist.

## **5.10 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung)**

Im westlichen Plangebiet besteht ein in Regen- und Schmutzwasser getrennt geführtes Abwassersystem. Das Schmutzwasser kann schadlos und sicher über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeführt werden.

Wegen Behandlungsbedürftigkeit des Wassers aus dem Regenwassersiel und zur Vergrößerung der Aufnahmekapazität von abfließendem Oberflächenwasser aus dem geplanten Wohngebiet wurde bereits 2005 / 2006 ein naturnahes Regenwasser-Rückhaltebecken im Plangebiet hergerichtet bzw. das bestehende Becken (Flurstück 34) vergrößert. Die Kapazität des Rückhaltebeckens ist für die vorhandene und geplante Bebauung im Plangebiet ausreichend.

Für die westliche Wohnbebauung erfolgt die Oberflächenentwässerung über ein offenes Muldensystem. Hierbei wird das Regenwasser erfasst, versickert und abgeleitet. Die Ableitung erfolgt über das vorhandene Regenwassersiel in der Straße Op'n Hainholt zum Rückhaltebecken auf dem Flurstück 34.

Das anfallende Regenwasser auf den Flurstücken 3444, 3454 (neue Wohnbebauung) wird über ein System von Pflasterrinnen, Entwässerungsmulden und Rohrleitungen aus dem Wohngebiet in Sammel- und Versickerungsmulden innerhalb der westlich angrenzenden Grünfläche/ Anger abgeleitet. Von dort wird das Wasser über eine Rohrleitung zum bereits vorhandenen verrohrten Gewässer in der Straße Op'n Hainholt (Vorflut) zugeführt und in das Rückhaltebecken nördlich der geplanten Bebauung eingeleitet.

Die vier Doppelhäuser im Norden erhalten eine rohrleitungsgebundene Ableitung des Regenwassers mit Anschluss an die westliche Mulde.

Die Reihenhäuser werden ebenfalls über ein Rohrleitungssystem an die westliche Mulde angeschlossen. Hier wird das System durch Rasenmulden, Kastenrinnen und Pflasterrinnen ergänzt.

Südlich der Bebauung dient eine Mulde zur Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Westen. Zur Querung der Wege werden Kastenrinnen vorgesehen. Die südlichen Fallrohre der Gebäude werden über Rasenmulden an die Mulde auf der privaten Grünfläche/ Anger angeschlossen. Sie wird mit flachen Böschungen in einer Breite von rd. 3 m hergestellt.

Im Bereich der westlichen privaten Grünfläche/ Anger ist vorwiegend ein Muldensystem zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die Böschungen werden flach angelegt im Mittel 1:4, zur Sicherung wird eine Zwischenberme errichtet. Die Mulden und Gräben in dem Anger werden naturnah gestaltet und mit standortgerechter Vegetation bepflanzt. Im nördlichen Bereich verengt sich die Grünfläche. Hier wird ein Rohr zur Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen, da nur eingeschränkter Platz zur Sammlung des Wassers zur Verfügung steht und Mulden mit steilen Böschungen vor allem Kinder in Gefahr bringen können.

Mulden auf den privaten Grundstücksflächen, die das Regenwasser der Dachflächen und Terrassen ableiten sollen, werden als Rasenmulden ausgebildet. Die geplante Straße, die zur Erschließung des neuen Wohngebietes dient, erhält ein eigenes Entwässerungssystem. Innerhalb der Fahrbahn wird eine Pflasterrinne mit einer Breite von 60 bis 80 cm mit Gefälle nach Norden zur Straße Op'n Hainholt hergerichtet. Der westliche Strang wird an das vorhandene verrohrte Gewässer angeschlossen. Die Vorflut für den östlichen Strang ist noch nicht vorhanden und muss durch ein neues verrohrtes Gewässer (Regenwassersiel) in der Straße Op'n Hainholt hergestellt werden.

Für die geplante Bebauung auf der benachbarten Fläche für Gemeinbedarf wird die Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen.

Für die Grundwasserneubildung und die Reduzierung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Bauflächen in die Siele und nachgeordneten Gräben wird folgende Festsetzung getroffen:

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nr. 10).

Diese Festsetzung nimmt die Grundsätze und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 und § 1a Baugesetzbuch auf und reduziert die Folgewirkungen weiterer kleinflächige Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt im Wasserschutzgebiet. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180).

Außerdem werden durch die Festsetzung die nachteiligen Folgen einer vollständigen Versiegelung für das Kleinklima vermieden, da sich die Flächen weniger stark aufheizen und durch ihre Verdunstung die Luftfeuchtigkeit weniger stark herabsetzen.

## **5.11 Grünflächen**

Entsprechend einer Untersuchung der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung: „Freiraumbedarfsanalyse 2012 für wohnungsnah Freiräume“ besteht für das Plangebiet am nordwestlichen Rand des verdichtet bebauten Einzugsgebietes Iserbrook ein hoher Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Parkanlagen (vgl. Karte Seite 11: „Freiraumbedarfe“).

Insbesondere unter der Betrachtung der möglichen weiteren Verdichtung im südlichen und östlichen Raum wird diesem Gebiet für die Zukunft die höchste Stufe eines öffentlichen Freiraumbedarfs zugewiesen (vgl. Karte Seite 15: „Szenario: Zukünftige Freiraumbedarfe“). Das Einzugsgebiet Iserbrook wird entsprechend einer zusammenfassenden Analyse als ein „Prioritärer Handlungsraum“ innerhalb der gesamtstädtischen Betrachtung herausgestellt (vgl. Karte Seite 21: „Prioritäre Handlungsräume“).

Auch aufgrund dieser Analyse werden im Plangebiet vergleichsweise große Bereiche sowohl als öffentliche Grünflächen (Grüngeprägte Parkanlage mit grüner Wegeverbindung und Spielplatz), als auch als Private Grünfläche (Anger, Spielplatz) planrechtlich gesichert und entwickelt.

### **5.11.1 Private Grünflächen**

Die Gärten der bestehenden Wohngebäude bilden mit den Bereichen der geplanten Parkanlagen bedeutende Grünstrukturen. Sie tragen zusammen mit den benachbarten, großflächig offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Dorf Sülldorf in besonderem Maße zur besonderen Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung der das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen werden Freiflächen im größeren Umfang als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen, die den Ortsrand hier in Nord-Süd- (Anger) und Ost-West-Richtung gliedern, zur wohnungsnahen Versorgung mit Freiflächen beitragen (Spielplatz in privater Trägerschaft) sowie den Ausgleich für den Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem Flurstück 48 herstellen, für die Zukunft gesichert.

Die Festsetzungen bedeutender Anteile der privaten Grünflächen als gemeinschaftlich nutzbarer Anger und Spielplatz, die Aufnahme von Wegerechten und die Anordnung benachbart zu öffentlichen Grünverbindungen tragen in großem Maß dazu bei, die in der Freiraumbedarfsanalyse aufgezeigte defizitäre Situation des Stadtteiles in der Versorgung mit Freiräumen vorrangig zu verbessern.

Die Mehrheit der privaten Grünflächen soll aus den vorgenannten Gründen grüingeprägt bleiben und nicht mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen:

„Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ und „Anger“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen, unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 9).

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gilt diese Festsetzung nicht. Auf dieser Fläche sollen untergeordnet auch bauliche Anlagen zulässig sein, die für die Nutzung des Spielplatzes zweckmäßig sind und die Kommunikation und Begegnung unter den Bewohnern fördern, wie z.B. überdachte Bereiche für Bänke und Tische. Des Weiteren ist unterhalb des Spielplatzes eine bauliche Anlage zur Versorgung der neuen Passivhäuser mit erneuerbaren Energien (Eisspeicher) geplant.

In die privat oder gemeinschaftlich genutzten privaten Grünflächen ist außerdem ein System von heckenüberstandenen Entwässerungsmulden und Rohrleitungen integriert, durch das anfallendes Niederschlagswasser der in der privaten Grünanlage angeordneten Sammelmulde zugeleitet, über die eine kontrollierte Ableitung in das Regenwassersiel und das Rückhaltebecken erfolgt.

### **5.11.2 Öffentliche Grünfläche**

Die Flurstücke 2409 und 3459 sowie der nördliche Teil des Flurstücks 2793 werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit soll die wichtige, den Ortsrand zum Dorf Sülldorf gliedernde Freifläche als Festwiese erhalten werden und zur räumlichen Verknüpfung mit dem schützenswerten Kulturlandschaftsensemble der Sülldorfer Feldmark beitragen und eine wichtige Grünstruktur mit charakteristischem Baumbestand entlang der S-Bahn gesichert und als öffentliche Wegeverbindung entwickelt werden. Diese Wegeverbindung zum östlich gelegenen Wohnquartier stellt eine wichtige Alternative zur Straße Op'n Hainholt dar, auf der die Verhältnisse für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende sehr beengt sind. Die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Ostteil der öffentlichen Grünanlage dient der Versorgung der östlich benachbarten Wohnquartiere, für die bislang in angemessener Entfernung kein ausreichendes Angebot an Kinderspielflächen zur Verfügung steht.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre verknüpfte Anordnung zu Grünverbindungen werden die in der Freiraumanalyse deutlich gewordenen Versorgungsmängel mit Grünflächen prioritär verringert und es werden Sicht- und Wegebeziehungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gesichert und neu entwickelt. Bei dem Verlust einer Fläche der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft setzt der Bebauungsplan somit entsprechend die Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung um.

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

### **5.11.1 Baum- und Landschaftsschutz, Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Das Plangebiet unterliegt im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft dem Schutz der Landschaftsschutzverordnung Sülldorf (s. Kapitel 3.2.3). Gehölze auf den restlichen Flächen des Plangebiets unterliegen der Baumschutzverordnung (s. Kapitel 3.2.5).

Das Regenwasser-Rückhaltebecken als naturnahes Gewässer und die umliegenden Knicks unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 14 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Der nach der Planzeichnung zu erhaltende Einzelbaumbestand oder linienhafte Gehölzbestand (Knicks, Feldhecken, Baumreihen oder Schnithecken) bedarf dieses besonderen Erhaltungsgebots, da er aufgrund seiner Ausprägung an der jeweiligen Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat. Darüber hinaus hat dieser Gehölzbestand eine wichtige Funktion für das Kleinklima, dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und trägt zur Qualität als Naherholungsraum bei. Insbesondere auch die im Plangebiet noch erhaltenen sehr alten Eichen und Buchen in den Knicks und Feldhecken weisen eine besonders hohe Biotopfunktion für altholzbewohnende seltene Tierarten auf. Diese gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken haben außerdem einen hohen kulturhistorischen Wert für die Region und sind so auch für das Ortsbild von großer Bedeutung. Diese Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten wird aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen zum Schutz und zur Entwicklung dieser gehölzbestimmten, gliedernden Elemente für notwendig erachtet. Sie dienen auch zu Verminderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

„Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind für je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch und alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen. Notwendige Unterbrechungen für Zugänge sind zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 13).

Mit dieser Festsetzung soll eine Entwicklung dichter, mehrstufig strukturierter Gehölzpflanzungen sichergestellt werden, die das Ortsbild gliedern, auflockern und bereichern, zu einem ausgeglichenen Mikroklima beitragen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten.

„In den Baugebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nr. 12).

Diese Festsetzung dient zur Umsetzung eines der Umgebung angemessenen grünen Erscheinungsbilds, trägt zu einem ausgeglichenen Lokalklima bei und sichert Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

„Als Einfriedigungen an öffentlichen Wegen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 11).

Die mit dieser Festsetzung beabsichtigte Sicherung und Entwicklung der Heckenstrukturen im Plangebiet erfüllt eine wichtige ökologische Funktion. Hecken bilden Brut- und Nahrungsräume für viele Vogelarten und bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für weitere Tiere wie z.B. für Insekten und Kleinsäuger. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Weite Teile des Siedlungsrandes und des benachbarten Dorfes Sülldorf weisen bereits heute diese Heckenpflanzungen auf, die zu erhalten und weiter zu entwickeln sind.

„Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Wurzelbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen“ (vgl. § 2 Nr. 14).

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches den zuvor gefälltten Baum ersetzt und zu einer erlebbaren Durchgrünung des Gebietes beiträgt sowie das Landschaftsbild visuell belebt. Die Anpflanzung von Einzelbäumen trägt zur Begrünung des Plangebiets bei und fasst unterschiedliche Grundstücke visuell ein, womit auch das Ortsbild entsprechend der bestehenden, durchgrünten Dorfstruktur weiter entwickelt und belebt wird.

„Für die zur Erhaltung und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von zu erhaltenen Gehölzen unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 15).

Die Bäume und Pflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes und die Lebensraumfunktionen von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neues Gehölz die gestalterischen und ökologischen Funktionen langfristig wieder übernimmt. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

„Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 5).

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass das beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild wie auch die gliedernde Grünstruktur des Klimamodellquartiers gesichert wird und nicht willkürlich beeinträchtigt werden kann.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen“ (vgl. § 2 Nr. 7).

Die Begrünung der Stellplätze dient dazu, dass optisch nachteilige Erscheinungsbild größerer Stellplatzanlagen zu vermeiden. Die Begrünung gliedert die Stellplatzflächen, spendet Schatten während der heißen Monate des Sommers und stellt die Einbindung des Parkplatzes in das Ortsbild sicher. Darüber hinaus mindern die Bäume durch Schattenwurf die Verdunstung

und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Einheimische Baumarten sichern und bereichern langfristig das typische Ortsbild des Gebiets.

„Die Außenwände von Garagen und Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden“ (vgl. § 2 Nr. 8).

Durch diese Festsetzung soll das nachteilige Erscheinungsbild fensterloser Wandflächen und unbewachsener Baukonstruktionen verbessert werden. Gleichzeitig wird eine lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum insbesondere für verschiedene Insektenarten und gefährdete Vogelarten wie Haus- oder Feldsperlinge geschaffen. Garagen und Carports können so in das durchgrünte Dorfbild besser eingepasst werden. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente wie z.B. durch die Blattfärbung.

„Die Dachflächen von Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sowie von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelnbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen“ (vgl. § 2 Nr. 6).

Begrünte Dächer tragen insbesondere in der gegebenen Situation am Ortsrand und Übergang in die freie Landschaft zu einer Belebung und Auflockerung der Neubebauung bei. Sie wirken ausgleichend auf Temperaturextreme, binden Staub, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und tragen zu einem angenehmeren Lokalklima und zu einer Verminderung des Regenwasserabflusses bei. Sie bieten Lebensraum für an Trockenheit und Nährstoffarmut angepasste Pflanzen und Tiere, deren Lebensraum in der gedüngten Kulturlandschaft im Allgemeinen abnimmt.

### **5.12.2 Boden- und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet und in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Boursberg (s. Kapitel 3.2.3 und 3.2.4). Unter Berücksichtigung dieser besonderen Schutzansprüche des Plangebiets wird eine Festsetzung zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Siele getroffen (siehe Kapitel 5.8):

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nr. 10).

Mit der Festsetzung werden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit verhindern, unterbunden. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts durch die Bebauung zu minimieren. Diese Festsetzung gilt für die privaten Grundstücke, da von diesen Flächen aufgrund der geringen Nutzungsintensität zumeist keine erheblichen Gefährdungseinträge für das Grundwasser ausgehen, wie von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Weite Flächen bestehender Grünstrukturen mit versickerungsoffenen Böden werden über den Bebauungsplan gesichert und weiter entwickelt. Die Überbauung von bisher versickerungsfähigen, offenen Bodenflächen wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsangebiets ausgeglichen. Auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt zukünftig eine extensivere Nutzung.

Um anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend im Gebiet zurückzuhalten, soll es über ein in die privat oder gemeinschaftlich genutzten privaten Grünflächen integriertes System von heckenüberstandenen Entwässerungsmulden und Rohrleitungen sowie Pflasterrinnen der in

der privaten Grünanlage angeordneten Sammelmulde zugeleitet werden, über die eine gedrosselte Ableitung in das Regenwassersiel und das Rückhaltebecken erfolgt.

### **5.12.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan bereitet mit der Errichtung von Wohngebäuden und einer Gemeinbedarfseinrichtung mit der entsprechenden Erschließung auf einer Grünlandfläche einen erheblichen Eingriff nach § 14 BNatSchG in den Naturhaushalt (Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere) und in das Landschaftsbild vor. Auch die geplante Herrichtung eines Spielplatzes und von Wegen in den geplanten Parkanlagen stellt einen Eingriff nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz dar, da hiermit erhebliche Eingriffe in den Bodenaufbau und in die Pflanzen- und Tierwelt verbunden sind. Hierfür wird eine höherwertige Weidefläche beansprucht und Gehölzbestände durchschnitten. Für alle Eingriffe müssen daher nach § 1a Absatz 3 BauGB entsprechende Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts getroffen werden. Besonders zur Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild aber auch zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Plangebiets Anpflanzungen und Begrünungen vorgesehen und bei der Ermittlung des weiteren Ausgleichsbedarfs berücksichtigt.

Der Umfang des Eingriffs wird nach dem in Hamburg anzuwendenden Staatsrätemodell (Freie und Hansestadt Hamburg / Umweltbehörde, Dienstliche Handreichung aus dem Staatsrätearbeitskreis am 28. Mai 1991) ermittelt. Dabei werden für die nach Berücksichtigung von Vermeidung und Verminderung verbliebenen erheblich beeinträchtigten Flächen pro Quadratmeter Punktwerte für den Bestand und den durch die Planung ermöglichten Eingriff ermittelt und verglichen. Die bei der Bilanzierung ermittelte Punktzahl ist dann auf dazu bestimmten Ausgleichsflächen durch Aufwertung des dort vorgefundenen Bestandes mit naturschutzfachlichen Maßnahmen zu einem höherwertigen Zielbestand auszugleichen.

Die für das Plangebiet tabellarisch ermittelte Bilanzierung der Eingriffsflächen ist während der Auslegung des Bebauungsplanes einsehbar. Nach der Eingriffsbilanzierung wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 83.900 Wertpunkten ermittelt. Bei einer Aufwertungsmöglichkeit von 2 Wertpunkten für eine Entwicklung vom intensiv genutztem Grünland zu extensiv genutztem Grünland ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von ca. 4,2 ha Ausgleichsfläche.

Bezogen auf die drei unterschiedlichen Eingriffsverursacher kann die in der Planzeichnung abgegrenzte zusammengefasste Eingriffsfläche in drei Bereiche getrennt werden. Entsprechend der in der Eingriffsbilanzierung ermittelten Werte ergeben sich für die drei Eingriffsbereiche folgende Mindest-Ausgleichserfordernisse:

1. Eingriffsbereich Gemeinbedarf (Nordöstliches Osterfeld)  
Ausgleichsbedarf von 7.380 Wertpunkten (= 3.690 qm Grünlandextensivierung)
2. Eingriffsbereich Wohnungsbau, Privatgrün und Straßenerschließung Osterfeld  
Ausgleichsbedarf von 67.080 Wertpunkten (= 33.540 qm Grünlandextensivierung)
3. Eingriffsbereich Öffentliche Parkanlage und Spielplatz  
Ausgleichsbedarf von 9.440 Wertpunkten (= 4.720 qm Grünlandextensivierung)

Da sich keine ausreichend großen, verfügbaren und fachlich geeigneten Ausgleichsflächen im Plangebiet befinden, werden den Eingriffsflächen geeignete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet (siehe Anlagen 1 bis 3 der Begründung). Zwei kleinere Ausgleichsflächen befinden sich auf städtischen Flurstücken in der nordwestlich angrenzenden Rissen-Sülldorfer Feldmark und eine größere Ausgleichsfläche aus zwei Flurstücken befindet sich in

der Wedeler Marsch, ca. 5 km westlich vom Eingriffsgebiet entfernt. Die vorgesehene Ausgleichsplanung entspricht den Anforderungen des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz. Danach ist „vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch (...) Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Die Zuordnung erfolgt über die textliche Festsetzung § 2 Nr. 17:

“ Für Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Teilflächen des Flurstücks 29 der Gemarkung Rissen und eine Teilfläche des Flurstücks 2868 der Gemarkung Sülldorf sowie die Flurstücke 29/1 und 37 der Flur 6 der Gemarkung Wedel zugeordnet.“

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff erfolgt mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 4,2 ha auf folgenden Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets durch eine Grünlandextensivierung:

1. Flurstück 2868 der Gemarkung Sülldorf (Teilfläche von ca. 4.400 qm als Restfläche des Flurstücks, für welches bereits ein Bewirtschaftungsvertrag zur extensiven Nutzung besteht und auf dem bereits Ausgleichsmaßnahmen für zwei weitere Bebauungspläne festgesetzt wurden).
2. Flurstück 29 der Gemarkung Rissen (Teilfläche von ca. 9.500 qm als Restfläche des Flurstücks, für das bereits ein Bewirtschaftungsvertrag zur extensiven Nutzung besteht und auf dem bereits Ausgleichsmaßnahmen für zwei weitere Bebauungspläne festgesetzt wurden).
3. Flurstücke 29/1 und 37 der Flur 6 der Gemarkung Wedel mit ca. 12.400 und ca. 16.600 qm, also einer Gesamtgröße von ca. 29.000 qm.

In der Rissen-Sülldorfer Feldmark soll zusammen mit umliegenden Flächen ein Bereich mit zukünftig einheitlicher extensiver Bewirtschaftung entstehen. Die Flächen im Niederungsbereich der Wedeler Au und des Laufgrabens sollen von feuchtem Intensivgrünland zu extensivem Grünland entwickelt werden. Damit soll die Sicherung und Wiederherstellung größerer, artenreicher Feuchtgrünlandkomplexe erreicht werden, die auch zur Stabilisierung und Förderung des Bestands an gefährdeten Wiesenvögeln, wie z.B. des Kiebitzes dienen.

Für die städtischen Flurstücke 29 Rissen und 2868 Sülldorf auf hamburgischen Gebiet bestehen bereits entsprechende Verträge für eine Extensivnutzung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, welche mit dieser Zuordnung nun komplett Eingriffen durch Bauleitplanungen zugeordnet werden können.

Die extensive Grünlandbewirtschaftung erfolgt in Anlehnung an die Verordnung zur Ausgestaltung von zugeordneten und erstattungspflichtigen Ausgleichsmaßnahmen vom 15. Juli 1997 unter folgenden, naturschutzfachlichen Bedingungen:

- mindestens einmal jährlich im Herbst mähen und Abtransport des Mahdguts,
- kein Flächenumbruch,
- keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln,
- keine Düngung der Flächen,

- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder andere maschinelle Bearbeitung in der Zeit zwischen 15. März und 30. Juni eines Jahres,
- keine Beweidung in der Zeit vom 1. November bis zum 30. Juni des Folgejahres,
- keine gewerbliche Nutzung,
- keine Errichtung von baulichen Anlagen.

Die Ausgleichsflächen in Wedel mit den Flurstücken 29/1 und 37 der Flur 6 liegen ca. 5 km westlich vom Bebauungsplangebiet entfernt in Wedel, Schleswig-Holstein. Sie befinden sich im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Die Ausgleichsflächen liegen nahe dem Elbhochufers im östlichen Bereich der Wedeler Marsch. Es handelt sich um ein artenreiches, frisches bis feuchtes Grünland, welches von überwiegend verlandenden Gruppenresten sowie durch allseitig vorhandene, tief eingeschnittene Gräben entwässert wird. Der östliche Teil wird von einer weniger artenreichen, feuchteliebenden Vegetationszusammensetzung bestimmt. Hier stehen Niedermoorböden an.

Ziel der Flächenentwicklung ist auch hier die weitere Sicherung und Entwicklung von artenreichem, mesophilem Grünland sowie Feucht- bzw. Nassgrünland durch eine extensive Pflege- und Wiedervernässung. Hierzu soll eine an den Ansprüchen des Wiesenvogelschutzes angepasste, extensive Nutzung der Flächen vereinbart werden (z.B. Mulldüngung).

Nach Möglichkeit soll der Wasserstand angehoben und periodische Flachgewässer oder Tümpel angelegt werden. Einzelne Gruppen sollen verschlossen und Teilbereiche zu Blänken aufgeweitet werden.

Hierdurch sollen die Wiesenbrut- und Rastvögel sowie Amphibien gefördert werden. Auch die Gräben sollen als Lebensraum für die besonders geschützten Fischarten Schlammpeitzger und Bitterling positiv entwickelt werden. Mit den Gewässern und den größeren Flächenanteilen von Feucht- bzw. Nassgrünland entstehen neue, besonders geschützte Biotope.

Die Stiftung Naturschutz bleibt Eigentümerin der Flächen und übernimmt die Leistungen zum Monitoring und zur dauerhaften Verwaltung der Projektflächen. Eine Ausgleichsagentur ist für die Durchführung der naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen zuständig. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung durch die Stiftung Naturschutz und die Ausgleichsagentur wird im Rahmen eines Gestattungsvertrages verbindlich geregelt. Es wird auch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der FHH im Grundbuch von Wedel eingetragen.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den genannten Ausgleichsflächen kann von einer Aufwertung der Flächen um durchschnittlich 2 Wertpunkte ausgegangen werden. Hiermit wird ein gleichwertiger Ausgleich erreicht und der Eingriff kompensiert.

### **5.13 Abwägungsergebnis**

#### Städtebauliche Belange

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans verfolgen eine behutsame Nachverdichtung mit zweigeschossigen Wohngebäuden und einer Erschließungsstraße auf einer bislang unbebauten Fläche (Flurstücke 3444, 3447, 3454). Der bisher geltende Baustufenplan ist mit seinen Festsetzungen nicht ausreichend, um diese Ziele zu sichern. Der Plangeber will mit dem Bebauungsplan zusätzliche Wohnungen schaffen; zugleich aber eine Zersiedlung der Landschaft vermeiden. Dies soll durch Festsetzungen geregelt werden, die sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen orientieren und die überbaubaren Flächen begrenzen.

Für die bestehende Bebauung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die kleinteilige Siedlungsstruktur bewahren. Das Plangebiet wird vor allem durch Einzel- und Reihenhäuser geprägt. Um die städtebauliche Eigenart zu erhalten und das Gebiet vor unmaßstäblichen baulichen Veränderungen zu bewahren, werden Baugrenzen festgesetzt, die sich eng am Bestand orientieren. Des Weiteren werden Grünflächen festgesetzt, um den ländlich geprägten Charakter zu wahren und Sichtachsen in die freie Landschaft zu sichern.

Für die Art der baulichen Nutzung wurde ein reines Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur, die durch das Wohnen bestimmt ist, zu sichern.

#### Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Knicks und Feldhecken und die Festsetzung privater Grünflächen sollen die Durchgrünung des Plangebietes selbst und dessen Vernetzung mit der Feldmark dauerhaft sicherstellen. Damit wird auch dem Schutz des Landschaftsbildes am Ortsrand und seinem unmittelbaren Umfeld als Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets der Gemarkung Sülldorf entsprochen.

Die besondere räumliche Struktur des Plangebietes in Verbindung mit der umliegenden Feldmark bedingt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung. Diese hat eine sehr hohe Bedeutung für die Schutzgüter Landschaft / Stadtbild, Kulturgüter sowie für den Menschen mit seiner Gesundheit. Auch die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden und Tiere / Pflanzen weisen durchgängig einen hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung öffentlicher und privater Parkanlagen, der wertvollen Gehölzstrukturen und zur Freihaltung der bedeutenden Ausblicke aus dem Plangebiet in die Feldmark getroffen. Damit werden in der Freiraumbedarfsanalyse festgestellte, vorrangig zu behebbende Defizite in der Versorgung des Stadtteils mit öffentlich nutzbaren Grünflächen abgemildert.

Die Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Gehölzstruktur, zur Erhaltung und Entwicklung öffentlicher und privater Grünflächen und die im Rahmen der Entwicklung des Klimamodellquartiers gewählten Festsetzungen zur Emissionsminderung, zum wasser- und luftdurchlässigen Bau von Wegeflächen sowie zur Wasserrückhaltung und -versickerung dienen der Stabilisierung der Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere / Pflanzen.

Trotz dieser den Eingriff vermindernenden Maßnahmen sind durch die im Plan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten, aber auch durch die Anlage von Spielplätzen und Grünflächen mit Wegeverbindungen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Tiere und Pflanzen zu erwarten. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch Anpflanzgebote auf einem Privatgrundstück und eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf Grünlandflächen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt gesichert und qualitativ weiterentwickelt.

#### 5.13.1 Zusammenfassung

Zusammenfassend werden mit dem Bebauungsplan Sülldorf 3 entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und ein Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen und den privaten Belangen gefunden. Unter Einstellung aller Belange, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen, wird eine sachgerechte Abwägung vorgenommen.

#### **5.14 Nachrichtliche Übernahmen**

Bei nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um bereits nach anderen Gesetzen bestehende Regelungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wenn dies für das Verständnis des Planes oder für die Beurteilung von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich zweckmäßig ist.

In der Planzeichnung werden folgende nachrichtlichen Übernahmen dargestellt:

- Oberirdische Bahnanlage
- Wasserfläche (Rückhaltebecken)
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Gesetzlich geschützte Biotope (linienhaft und flächenhaft)  
(Nach örtlicher Überprüfung entsprechend der Darstellung der Stadtbiotopkartierung nach § 14 HmbBNatSchAG geschützte Knicks und naturnah ausgestaltetes Gewässer (Rückhaltebecken) mit Feucht-, Ufer- und aquatischer Vegetation)

#### **5.15 Kennzeichnungen**

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Flächen gekennzeichnet, bei deren Nutzung Besonderheiten z.B. des Untergrunds zu beachten sind. Es handelt sich um notwendige Hinweise auf Besonderheiten zum Verständnis des Planes und zur Vorbereitung von Bauvorhaben.

In der Planzeichnung werden folgende Kennzeichnungen dargestellt:

- Vorhandene, unterirdische Fernwärmeleitung
- Vorhandene Gebäude (schraffiert)

### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

### **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1955, Seite 61, 62) sowie der Bebauungsplan Sülldorf 8 vom 9. Dezember (HmbGVBl. S. 238) aufgehoben.

### **8 Flächen- und Kostenangaben**

#### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 6,33 ha groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5.300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1.140 m<sup>2</sup>), für öffentliche Grünflächen neu etwa 9.940 m<sup>2</sup> (davon für die Parkanlage etwa 7.950 m<sup>2</sup>, für den Spielplatz etwa 1.990 m<sup>2</sup>) sowie für Gemeinbedarfsflächen

etwa 4.440 m<sup>2</sup> (davon für das vorhandene Therapiezentrum (Betreutes Wohnen und Arbeiten) etwa 3.000 m<sup>2</sup> und für das neue etwa 1.400 m<sup>2</sup>) benötigt.

## **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen Kosten durch den Erwerb von Grundstücksflächen für eine Parkanlage und für die mögliche Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche, sowie für die Herrichtung einer Parkanlage mit einer öffentlichen Wegeverbindung, eines Spielplatzes und für die Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

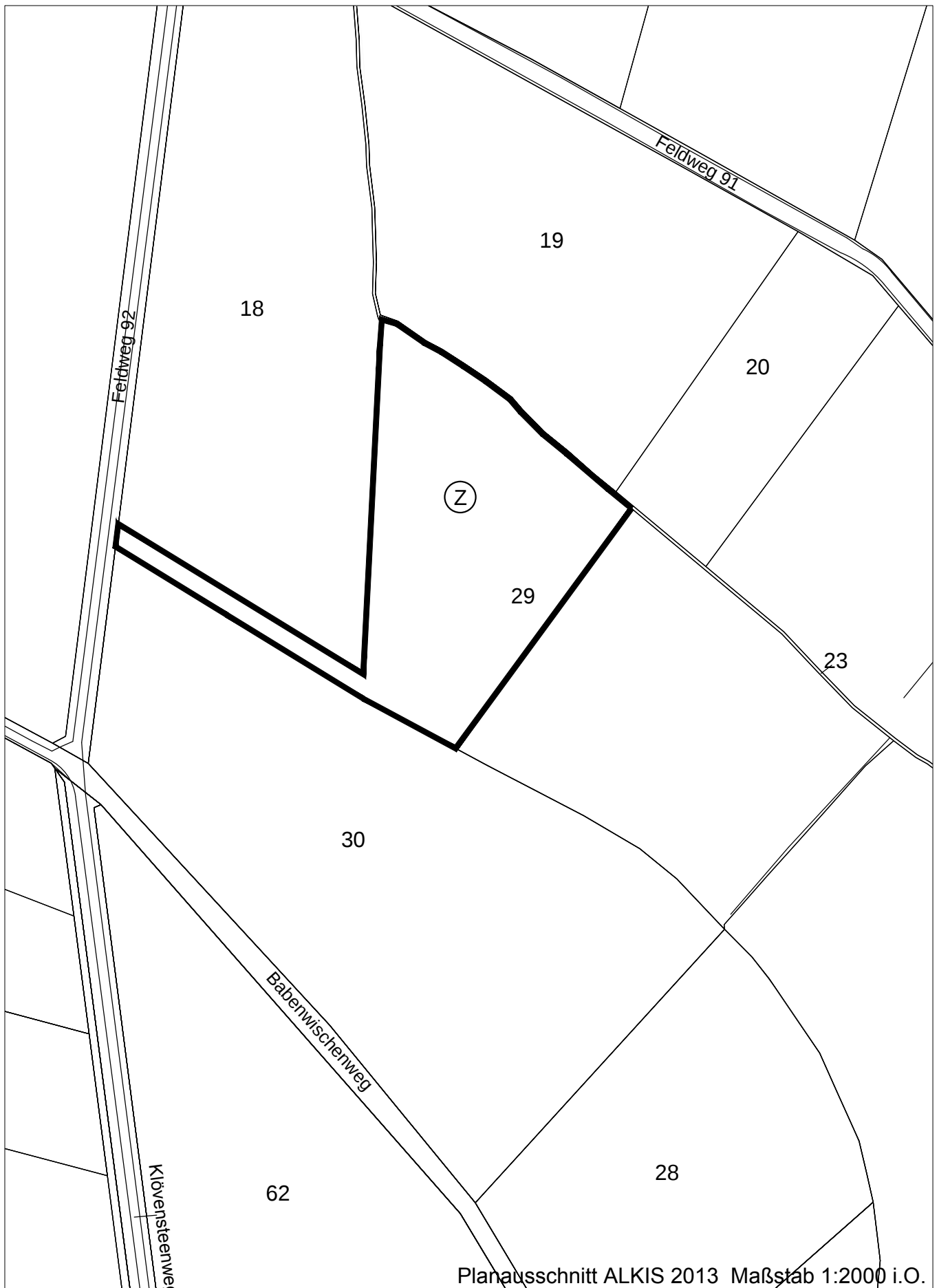
### **Anlagen zur Begründung**

Anlage 1, 2 und 3:

Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets

# Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 3

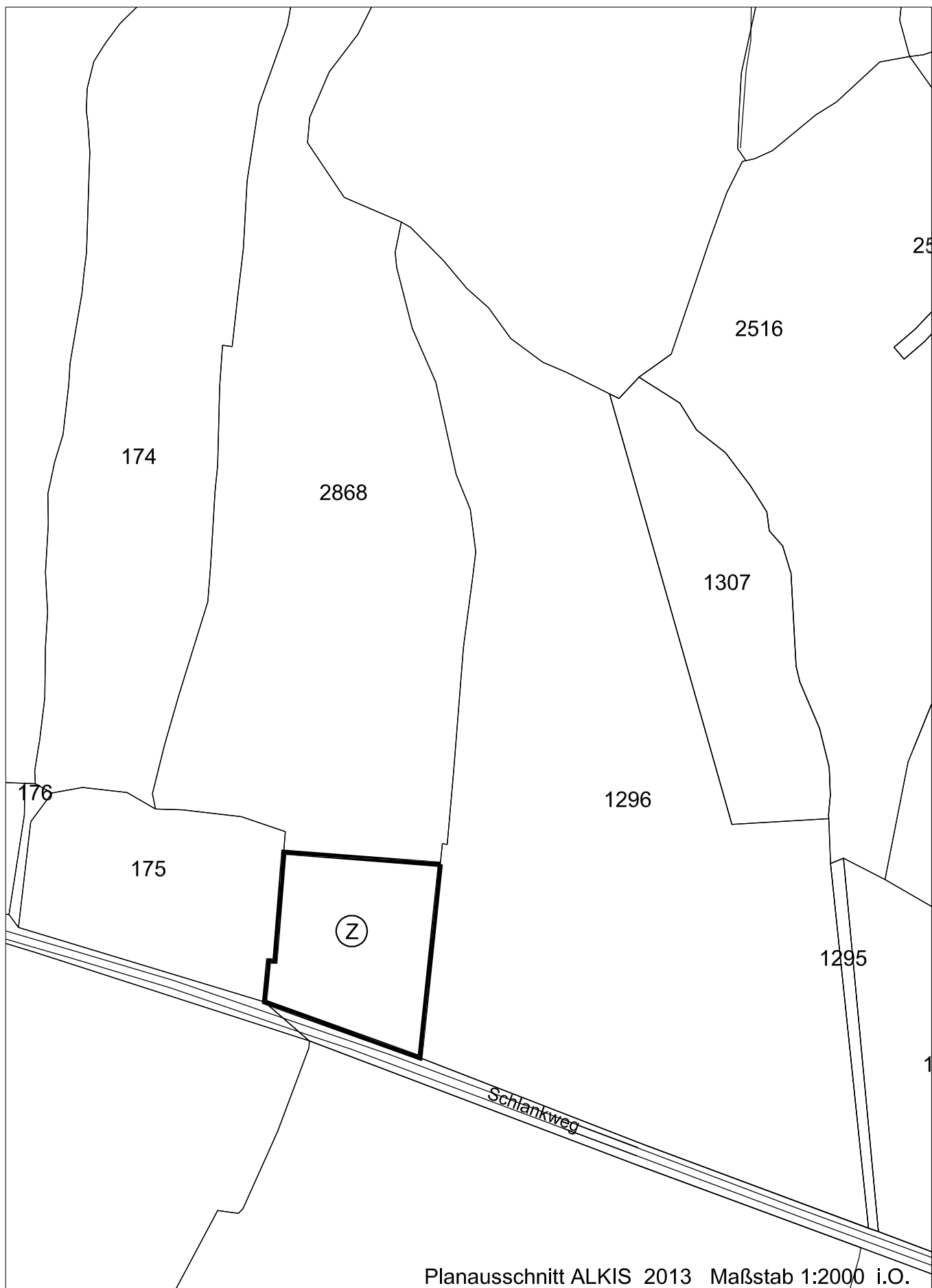
Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 29 (tlw.) in der Gemarkung Rissen



Planausschnitt ALKIS 2013 Maßstab 1:2000 i.O.

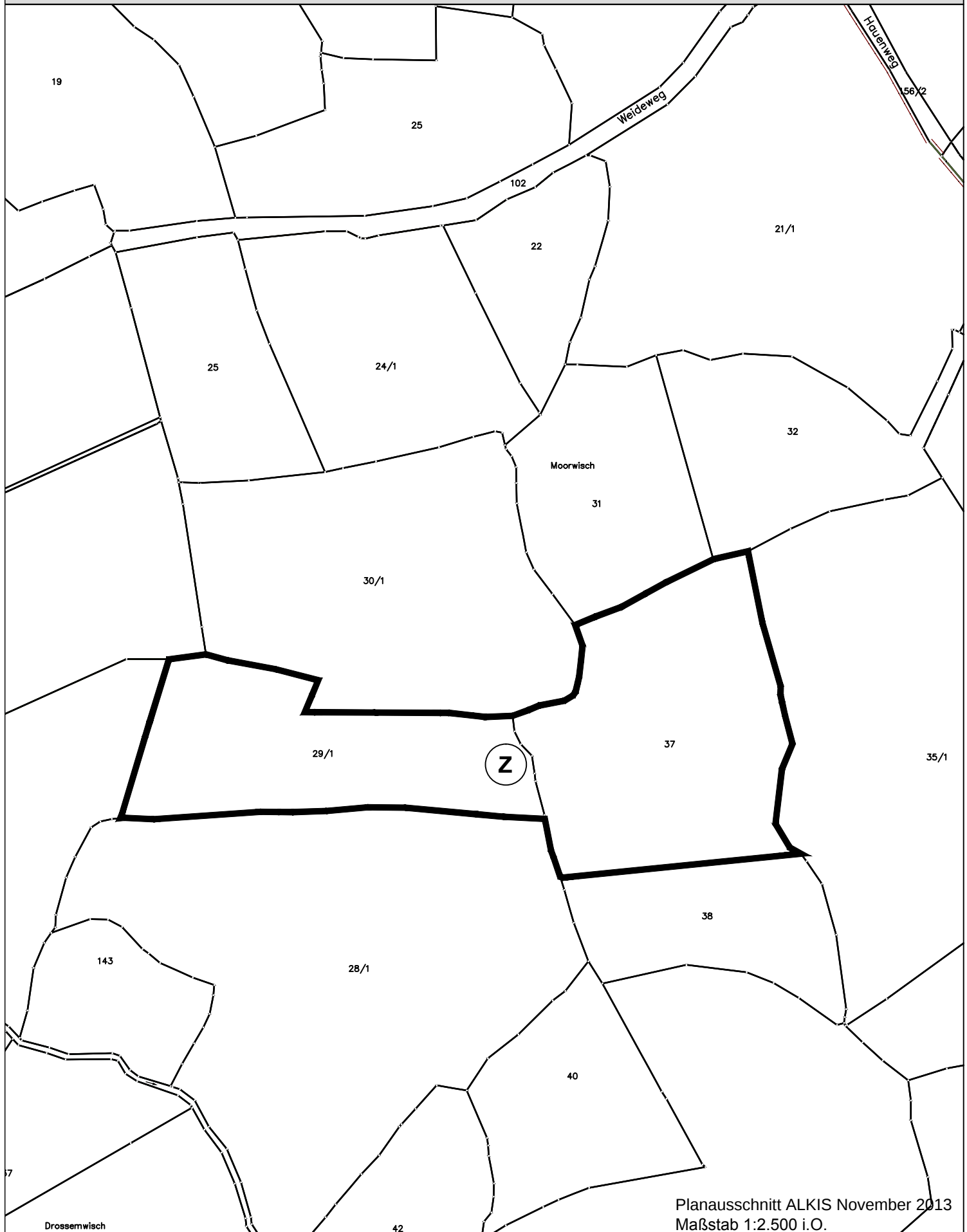
# Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 3

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 2868 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



# Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 3

Zugeordnete Ausgleichsfläche Gemarkung Wedel Flur 6, Flurstück 29/1 und 37



Planausschnitt ALKIS November 2013  
Maßstab 1:2.500 i.O.