

# Begründung zum Bebauungsplan Hummelsbüttel 28

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Denkmalschutz .....	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.5	Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop .....	5
3.2.6	Baumschutz .....	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.3.1	Senat- und Bürgerschaftsbeschlüsse .....	5
3.3.2	Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem .....	6
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	6
3.4	Angaben zum Bestand .....	7
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen .....	9
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	9
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	9
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	10
4.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (tabellarische Übersicht)..	10
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	12
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen .....	13
4.2.1	Schutzgut Luft .....	13
4.2.2	Schutzgut Klima .....	14
4.2.3	Schutzgut Wasser .....	14
4.2.4	Schutzgut Boden .....	15
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	16
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange .....	17
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	19
4.3	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....	20

4.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	20
4.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	21
4.4	Zusätzliche Angaben .....	22
4.4.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	22
4.4.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	22
4.4.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	22
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>22</b>
5.1	Allgemeines Wohngebiet .....	25
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	26
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	26
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	27
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	27
5.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	28
5.3	Verkehrsflächen .....	28
5.3.1	Straßenverkehrsflächen .....	28
5.3.2	Gehrechte.....	29
5.4	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen.....	29
5.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	30
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	30
5.7	Technischer Umweltschutz (Altlasten, Lärm, Geruch) und Klimaschutz.....	30
5.8	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts .....	30
5.9	Grünflächen.....	31
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	31
5.10.1	Baumschutz, Landschaftsschutz.....	31
5.10.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	34
5.10.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
5.10.4	Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung.....	35
5.11	Nachrichtliche Übernahmen .....	36
5.11.1	Landschaftsschutzgebiet.....	36
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>36</b>
8.1	Flächenangaben.....	36
8.2	Kostenangaben .....	36

## 1 Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund der Anzahl an Flüchtlingen und Asylbegehrenden hat der Senat am 06.10.2015 beschlossen, eine städtische, landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rande der Hummelsbütteler Feldmark für den Bau von Flüchtlings-Unterkünften zu nutzen. Vor dem Hintergrund des in der gesamten Stadt hohen Wohnraumbedarfs sollen die im Standard des geförderten Wohnungsbaus errichteten Unterkünfte anschließend als Wohngebäude genutzt werden. Der Senat hat die Bürgerschaft mit der Drs. 21/1838 über das Vorhaben unterrichtet. Um von Beginn an eine Nachbarschaft von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden und regulären Bewohnern zu schaffen und einen Beitrag zum regulären Wohnungsbau zu schaffen, haben Bürgerschaft (vgl. Drs. 21/5231) und Bezirksversammlung (vgl. Drs. 20-2883.1, 20-3113) während des Bebauungsplanverfahrens beschlossen, das Planungsziel entsprechend zu ergänzen und die Hälfte der geplanten Wohngebäude von Anfang an einer regulären Wohnnutzung zuzuführen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Anschluss an die Siedlung Tegelsberg im Nordwesten des Poppenbütteler Wegs und wurde bisher als Pferdekoppel und der Bereich südlich des Kishorst als Ackerland genutzt. Acht neue Wohngebäude sollen insgesamt ca. 364 Wohnungen beherbergen. Zur Versorgung des Gebiets und angrenzender Quartiere ist außerdem die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen vorgesehen. Das Gebiet soll durch eine neu zu errichtende öffentliche Straße erschlossen werden.

Auf Grund des hohen Bedarfs an Plätzen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden wurde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Hummelsbüttel 28 auf der Grundlage von § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) eine Genehmigung für vier Gebäude westlich der Erschließungsstraße erteilt. Es ist vorgesehen, diese Gebäude schrittweise in reguläre Wohnnutzungen zu überführen und hierfür entsprechende Genehmigungen zu erteilen; der Bebauungsplan Hummelsbüttel 28 stellt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung dieser Wohnnutzungen dar.

Die östlich der Erschließungsstraße geplanten Gebäude sind von Beginn an für den regulären Wohnungsbau vorgesehen; eine Genehmigung für diese reguläre Wohnnutzung kann erst auf Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgen.

Durch die geplante direkte Nachbarschaft von regulärem Wohnungsbau und öffentlich-rechtlicher Unterbringung werden gegenseitige Kontakte der Bewohner begünstigt; damit wird ein Beitrag zur Integration der zugewanderten Bevölkerungsgruppen geleistet.

Die neue Erschließungsstraße des Quartiers bindet im Süden an die Straße Poppenbütteler Weg (Ring 3) an und endet im Norden des Plangebiets. Die südlich des Kishorst liegende Fläche östlich der Erschließungsstraße dient der Regenwasserrückhaltung.

Die Realisierung aller Gebäude wie auch der öffentlichen Erschließungsstraße soll durch städtische Tochtergesellschaften erfolgen. Dazu ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Erschließung geplant.

Ein Teil der bisherigen Pferdekoppel bleibt westlich des Plangebiets bestehen und wird durch Bepflanzung und Abzäunung vom neuen Quartier abgegrenzt; dies gilt auch für die nördlich und südwestlich des Plangebiets liegenden Ackerflächen.

Die Rahmenbedingungen des mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Projekts sowie der zu Grunde liegende dringende Bedarf an Gebäuden für die öffentlich-rechtliche Un-

terbringung sind u.a. in der von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossenen Drucksache 21/5231, Anlage 5 („Politische Selbstverpflichtung im Hinblick auf die weitere Entwicklung von Belegung und Infrastruktur beim Projekt Rehagen in Hummelsbüttel“) beschrieben. Darin werden u.a. auch Aussagen zur geplanten Belegung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung getroffen.

Das mit diesem Bebauungsplan ermöglichte Projekt wurde zu Beginn der Planungsphase als „Rehagen“ bezeichnet, weil anfänglich die Bebauung weiter im Westen und eine Erschließung von der westlich gelegenen Straße Rehagen aus angedacht war. Zwischenzeitlich wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes in „Poppenbütteler Weg/ Rehagen“ geändert, weil die Fläche vom Poppenbütteler Weg erschlossen wird. Der Name „Rehagen“ wurde als Zusatz beibehalten, obwohl die Straße Rehagen von der Planung nicht mehr betroffen ist und das Plangebiet nicht an die Straße Rehagen angrenzt.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das BauGB. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 6/17 vom 13. September 2017 (Amtl. Anz. S. 1906) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Februar 2016 (Amtl. Anz. S. 290) sowie vom 10. November 2017 (Amtl. Anz. S. 1907) stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird nach der parallelen Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ darstellen. Außerdem wird der Poppenbütteler Weg als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) wird nach der parallelen Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Milieu „Etagenwohnen“ darstellen.

### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet ist im bisher geltenden Baustufenplan Hummelsbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anzeiger S. 61) als „Außengebiet“ (Landwirtschaftliche Flächen) festgesetzt und gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Der Redder Kishorst ist als Verkehrsfläche dargestellt.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Ein ehemals auf dem Flurstück 168 vorhandenes Bodendenkmal (mittelalterliche Hochäcker) ist durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der letzten Jahrzehnte nicht mehr erhalten.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Altlasten liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveranlagungen vor.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung oder Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### **3.2.5 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope**

Das Plangebiet war Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal. Der Großteil der Fläche wurde mit der zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal vom 19. Juli 2016 (HmbGVBl. Nr. 32, S. 315) anlässlich der Genehmigung nach § 246 Absatz 14 BauGB für die Errichtung der vier westlichen Baukörper aus dem Landschaftsschutz entlassen. Entlang der westlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze ist ein untergeordneter Bereich weiterhin Teil des Landschaftsschutzgebietes.

Die vorhandenen Knicks bzw. Baumhecken sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) gesetzlich geschützte Biotope.

### **3.2.6 Baumschutz**

Für die im Plangebiet außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope (Knicks) vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Senat- und Bürgerschaftsbeschlüsse**

Senat und Bürgerschaft haben im Rahmen mehrerer Drucksachen Ziele in Bezug auf die Unterbringung von Flüchtlingen beschlossen. Vorgaben für das Projekt Rehagen sind insbesondere in den Bürgerschaftsdrucksachen 21/1838 („Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und Haushaltsplan 2015/2016 Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“) und 21/5231 (Abschnitt „Politische Selbstverpflichtung im Hinblick auf die weitere Entwicklung von Belegung und Infrastruktur beim Projekt Rehagen in Hummelsbüttel“) definiert.

### 3.3.2 Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem

Im Fachplan Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem ist das Plangebiet als Teil der Landschaftsachse „Hummelsbütteler Achse“ und „Freifläche“ bzw. „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ und Teil des Städtischen Naherholungsgebiets Nr. 4 „Hummelsbütteler Feldmark/Raakmoor“ dargestellt.

### 3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

#### Gelände- und Höhenaufmaß

Im August 2016 wurde ein Aufmaß des Plangebietes genommen.

#### Baumbestand

Im Januar 2016 wurde der Baumbestand kartiert.

#### Geotechnisches Gutachten

Im September 2016 wurde ein geotechnisches Gutachten erarbeitet, das die Untergrundverhältnisse darstellt.

#### Entwässerung

Im Dezember 2016 wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht bzw. nur in geringem Maße möglich. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Regenwasser über offene Mulden in der Straßenmitte und Leitungen dem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets zuzuführen. Die privaten Flächen werden über Leitungen an das Regenrückhaltebecken angeschlossen, wo ein Teil des Wassers verdunstet und ggf. versickert. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung an das öffentliche Siegel; der Anschlusspunkt liegt im Bereich der Straße Am Hehsel.

#### Verkehrsgutachterliche Stellungnahme

Eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme vom Februar 2016 untersucht verschiedene Varianten der Anbindung einer Erschließungsstraße an den Poppenbütteler Weg und prognostiziert zu erwartende Verkehrsbelastungen an relevanten Verkehrsknoten. Auf dieser Grundlage wurde im April 2017 eine Verkehrsplanung mit Darstellung der Dimensionen und Höhenlage von Fahrbahnen und Nebenflächen abgeschlossen. Die Verkehrsplanung war Grundlage für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche (vgl. 5.3.1).

#### Schalltechnische Untersuchung

Im November 2016 wurde eine schalltechnische Untersuchung abgeschlossen. Gegenstand der Untersuchung waren Lärmbelastungen durch Straßen- und Flugverkehr sowie Sport, die auf das Plangebiet einwirken. Die ermittelten Schallimmissionen stehen der geplanten Wohnnutzung nicht entgegen und machen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Artenschutzfachbeitrag

Auf Grundlage von Datenrecherchen und einer Ortsbegehung wurde im März 2016 eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse (Fledermäuse, Vögel, Amphibien) erstellt. In einer weiteren Untersuchung im April 2016 konnte das Vorkommen des streng geschützten Moorfrosches im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Dezember 2016 konnte weiterhin ein Vorkommen einer streng geschützten Käferart „Eremit“ in einer zu rodenden Alteiche ausgeschlossen werden. Seitens des Artenschutzes stehen demnach der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG entgegen, wenn die gesetzlichen Fäll-

und Schnittzeiten (1. Oktober bis Ende Februar) für Bäume und Gehölze eingehalten (§ 39 Absatz 5 BNatSchG) werden.

#### Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Vorhaben werden ca. 4,5 ha der Hummelsbütteler Feldmark überbaut. Damit ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der verschiedene Schutzgüter betrifft. Die Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen des Grünlandes wie auch der Bodenfunktion wurden nach Maßgabe des sogenannten Staatsrätemodells erfasst und bewertet.

Durch die Anlage eines neuen Knickabschnitts und einer kleinen Fläche mit Obstgehölzen südlich Kishorst kann nur ein kleiner Beitrag zum erforderlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes beigebracht werden. In vollem Umfang können die Beeinträchtigungen durch die Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Wiese im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore in ein extensiv bewirtschaftetes, kräuterreiches Grünland sowie durch die Neuanlage eines Knicks im Sinne der Schutzgebietsverordnung ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der gesetzlich geschützten Knicks können durch die Neuanlage von Knicks am Westrand des Plangebietes zu einem erheblichen Teil ausgeglichen werden. Der übrige Teil wird durch die Neuanlage von weiteren ca. 290 m Knicks außerhalb des Plangebietes am Nordwestrand des Naturschutzgebietes Hummelsbütteler Moore vollständig ausgeglichen. Der Knickaussgleich dient auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

#### Stadtklimatische Wirkungsanalyse

Die im September 2016 abgeschlossene stadtklimatische Wirkungsanalyse zeigt auf, dass in der Hummelsbütteler Feldmark entstehende Kaltluft im Bestand nur lokal auf umliegende Siedlungsgebiete einwirkt; auf Grund geringer Topographie und des Knickbestandes entstehen schon bisher nur geringe Strömungsgeschwindigkeiten der abfließenden Kaltluft. Durch die geplante Bebauung wird die Strömungsgeschwindigkeit geringfügig um bis zu 10% reduziert, so dass ein erheblicher, negativer Einfluss auf die klimatische Situation angrenzender Siedlungsbereiche nicht prognostiziert werden kann.

#### Luftschadstoffgutachten

Das im Oktober 2016 fertiggestellte Gutachten untersucht die Auswirkungen der vom Kraftfahrzeug-Verkehr ausgehenden Luftschadstoffe auf die menschliche Gesundheit. Besondere Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit sind demnach nicht erforderlich.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hummelsbüttel am südöstlichen Rand der Hummelsbütteler Feldmark. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Straße Poppenbütteler Weg, Teil des Ring 3. Direkt östlich und nordöstlich befindet sich der öffentliche Tegelsberg-Grünzug (Parkanlage), der als Teil der sich östlich anschließenden großmaßstäblichen Tegelsberg-Siedlung aus den 1970er Jahren angelegt wurde. Im Süden und Südwesten schließt sich eine Ackerfläche an, südlich des Ring 3 liegt ein Gewerbegebiet und im Südwesten das Naturdenkmal Sievert'sche Tongrube. Westlich des Plangebiets schließt sich der verbleibende Teil einer Pferdekoppel an. Westlich davon liegen die Straße Rehagen, ein aus mehreren Gebäuden bestehender Reiterhof und wenige Wohnhäuser. Im Nordwesten befindet sich eine großmaßstäbliche, private Fitness- und Sporteinrichtung. Direkt nördlich des Plangebiets befinden sich weitere Ackerflächen.

Die Topografie des Plangebiets stellt sich wie folgt dar: Der höchste Punkt liegt mit ca. 25,3 m über NHN am nordöstlichen Plangebietsrand. Im mittleren Bereich liegt das Plangebiet auf ca. 25 m über NHN, von dort aus fällt das Gelände nach Nordwesten, Westen und Süden ab. Die niedrigsten Punkte liegen mit ca. 23,3 m über NHN im Nordwesten und Süden des Plangebiets.

Bushaltestellen befinden sich an den Einmündungen der Ruscheweyhstraße (im Osten des Plangebiets) und der Straße Am Hehsel (im Süden des Plangebiets) in den Poppenbütteler Weg. Dort verkehrende Buslinien gewährleisten die Anbindung an die Schnellbahnhaltstellen Poppenbüttel, Langenhorn Markt und Fuhsbüttel, in den Verkehrsspitzen im 10-Minuten-Takt.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen in ca. 600 m Entfernung in nordöstlicher Richtung am Norbert-Schmid-Platz. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen sowohl in der Tegelsberg-Siedlung als auch im Hummelsbütteler Ortskern.

Vor dem Hintergrund dringend benötigter, öffentlich-rechtlicher Unterbringungsplätze für Flüchtlinge und Asylbegehrende wurde bereits eine Genehmigung für vier Wohngebäude auf Grundlage von § 246 Absatz 14 BauGB erteilt. Während des Bebauungsplan-Verfahrens fanden darum bereits Baumaßnahmen für Wohngebäude und deren Erschließung statt. Die folgenden Angaben zum Bestand beschreiben für das Plangebiet zunächst den Zustand vor dem Bau der öffentlich-rechtlichen Unterbringung und der zugehörigen Erschließung; daran anschließend wird der Bestand während der Aufstellung des Bebauungsplans beschrieben:

Das Plangebiet wurde im Bereich nördlich des Weges Kishorst (Flurstücke 5083, 5086, 5087, 5088, 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094 und 5095) bisher als Grünland bzw. Pferdekoppel genutzt. In den Randbereichen der ehemaligen Koppel befindet sich großer, alter Baumbestand. Im südöstlichen Bereich der Pferdekoppel bilden Großbäume und Knicks eine Karree-Struktur. Am Nord-, Ost- und Südrand der ehemaligen Koppel befinden sich ausgeprägte Knicks (Baum-Strauchhecken). Bei den Knicks handelte es sich vor Umsetzung des Bauvorhabens um nach § 14 HmbBNatSchAG geschützte Biotope.

Die Plangebiets-Fläche südlich des Kishorst (Flurstücke 5096 und 5097) war bisher Teil der angrenzenden Ackerfläche. Entlang des Poppenbütteler Wegs befindet sich ein durchgewachsener Knick. Bauliche Anlagen waren im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Das Plangebiet war bisher nicht für den Straßenverkehr erschlossen. Die ehemalige Pferdekoppel und die südlich des Kishorst liegende Ackerfläche wurden von der Straße Rehagen aus angefahren. Der teilweise im Plangebiet liegende Fußweg Kishorst (Flurstück 166) verbindet den Poppenbütteler Weg mit der Straße Rehagen. Er stellt sich als unbefestigter Trampelpfad dar und ist östlich der geplanten Erschließung auf der Nordseite, im westlichen Bereich zweiseitig auch auf der Südseite baum- und knickbestanden.

Auf Grundlage der Genehmigung nach § 246 BauGB sind die westlich der Erschließungsstraße vorgesehenen vier Wohngebäude bereits im Bau. Dazu wurde eine Baustraße im Bereich der vorgesehenen Erschließungsstraße errichtet. Für die erforderlichen Knickdurchbrüche hat die zuständige Behörde im Rahmen des vorgezogenen Baugenehmigungsverfahrens eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Der Knick westlich der Wohnbebauung sowie der Knick an der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche inkl. der Baumpflanzungen wurden bereits hergestellt.



## 4 Umweltbericht

### 4.1 Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Der Umweltbericht konzentriert sich vorrangig auf die für den jeweiligen Bebauungsplan abwägungsrelevanten Inhalte, d. h. auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans.

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Grün- und Biotopbereichen sowie der Randsituation der Siedlung Tegelsberg anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können.

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

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

Da es auch erforderlich war, den Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm zu ändern, wurde auch hierfür eine Umweltprüfung durchgeführt.

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, auf bisher unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Fläche eine auf der Grundlage des § 246 Absatz 14 BauGB genehmigte und in Bau befindliche Bebauung für die Folgeunterbringung von Flüchtlingen und Asylberechtigten nachzuvollziehen und eine spätere Wohnnutzung sowie weiteren Wohnungsbau planungsrechtlich zu ermöglichen.

Acht neue Wohngebäude sollen insgesamt ca. 364 Wohnungen beherbergen. Zur Versorgung des Gebiets und angrenzender Quartiere ist außerdem die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Das Gebiet soll durch eine neu herzustellende, öffentliche Straße erschlossen werden. Im Südosten südlich des Weges Kishorst ist eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Nördlich angrenzend an den Kishorst soll eine private Grünfläche den Freiraumbedarfen der Bewohner dienen. Vorhandene Knicks und Bäume sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Die verkehrliche Anbindung soll über eine neue Erschließungsstraße erfolgen.

#### 4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet umfasst eine 4,55 ha große Fläche nördlich der Straße Poppenbütteler Weg. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete, eine Gemeinbedarfsfläche, private Grünfläche, Straßenverkehrsfläche und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung fest. Der bestehende Weg Kishorst wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bestehende Knicks werden durch Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Für anzupflanzende Knicks werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („Maßnahmenfläche“) sichert die Anlage eines Knicks und einer Obstbaumwiese. Öffentliche Gehrechte gewährleisten die Anbindung an das bestehende Wegenetz.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das allgemeine Wohngebiet 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche 0,35. Für die Wohngebiete werden vier, für die Gemein-

bedarfsfläche drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, oberhalb derer keine weiteren Geschosse zulässig sind. Private Stellplätze sind nur in Tiefgaragen unterhalb der Gebäude bzw. unter deren Innenhöfe zulässig.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zum wasserdurchlässigen Aufbau von privaten Fahr- und Gehwegen, zu Beschränkung von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen, zu Anzahl und Ausgestaltung von Baum- und Knickpflanzungen, zur Überdeckung der Tiefgaragen und zur Dachbegrünung. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den zusätzlich allgemeinen Wohngebieten, der Fläche für den Gemeinbedarf, der privaten Grünfläche und der Planstraße das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 111 der Gemarkung Hummelsbüttel anteilig als Ausgleichsfläche zugeordnet.

#### 4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit der Planung werden heute landwirtschaftlich genutzte, vollständig unversiegelte Flächen überplant. Mit der Planung wird eine Versiegelung durch Hochbauten, Tiefgaragen und Zuwegungen von ca. 14.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Größe der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 6.460 m<sup>2</sup> wovon gemäß vorliegender Erschließungsplanung ca. 75 % versiegelt werden. Der Weg Kishorst soll mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Insgesamt ergibt sich damit eine Versiegelung von ca. 18.850 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (tabellarische Übersicht)

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.	Abgewogene bauliche Dichte Erprobte städtebauliche Form Qualifizierte Planung der Freiräume Beschränkung der Bodenversiegelung (Festsetzung Grundflächenzahl) Minderung und Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) Festsetzung von Dach- und sonstigen Begrünungen
Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen	Minderung und Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und

(BNatSchG)	Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.	Landschaft (Eingriffsregelung) Berücksichtigung der Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotope
Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG)	Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes	Berücksichtigung der Knicks und Feldhecken als besonders geschützte Biotope
Landschaftsprogramm	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Hamburg	Erforderliche Anpassungen durch die zuständige Fachbehörde Berücksichtigung des Schutzgebotes für oberflächennahes Grundwasser/Stauwasser
Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Siehe bei 16. BImSchV
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - (16. BImSchV)	Schutz des Menschen vor Verkehrslärm	Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass keine besonderen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind.
Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV, Sportanlagen-	Sportanlagenlärmschutz	Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass keine besonderen Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm erforderlich sind.

lärmschutzverordnung)		
Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)	Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen	Überprüfung der Auswirkungen
Hamburger Klimaplan	Klimaschutz, Minderung CO <sup>2</sup> -Ausstoß	Vorgesehen sind zwei Blockheizkraftwerke. Die Wohngebäude werden als KfW-Effizienzhäuser nach der EnEV 2016 errichtet. (Kein Regelungs-Gegenstand des Bebauungsplans.)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung durch eine offene Regenwasserrückhaltung. Die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens erfordert eine Ausbaugenehmigung nach WHG.
Hamburgische Baumschutzverordnung	Schutz der Bäume und Gehölzbestände	Bestandsaufnahme und Anpassung des Entwurfs

#### 4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende Fachgutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Umweltprüfung:

- Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung zum Baugebiet Rehagen in Hamburg-Hummelsbüttel, März 2016
- Kurzbericht zur Kontrolle möglicher Vorkommen des Moorfrosches und artenschutzfachliche Bewertung, April 2016
- Artenschutzfachliche Überprüfung von Rodungsmaßnahmen, November 2016
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Baugenehmigungsverfahren, November 2016
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, September 2017
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme, November 2016

- Gutachterliche Stellungnahme zum potenziellen Vorkommen des Eremiten, Dezember 2016
- Geotechnisches Gutachten Baugrund, September 2016
- Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg – Klimaanalyse und Klimawandelszenario 2050, Mai 2012
- Stadtklimatische Wirkungsanalyse, September 2016
- Schalltechnische Beurteilung, November 2016
- Luftschadstoffgutachten, Oktober 2016
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Februar 2016
- Erschließungsplanung inkl. Oberflächenentwässerungskonzept, April 2017
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft, zu den Bodenverhältnissen, Januar 2016
- Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek, Fachamt Verbraucherschutz, zu Altlasten und schutzwürdigen Böden, Januar 2016
- Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hamburg e.V. (BUND), zu Ausgleichsbedarfen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie zu klimatischen Auswirkungen und Auswirkungen auf die Freiraumversorgung, Februar 2016
- Stellungnahme des Archäologischen Museums Hamburg, Bodendenkmalpflege, zur archäologischen Vorbehaltsfläche, März 2016
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, zu den Anforderungen an die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Juni 2017
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, Abteilung Gewässerschutz, zu den Anforderungen an die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Juli 2017
- Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz zu Ausgleichsbedarfen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie zu den Anforderungen an die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Juli 2017
- Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek, Management des öffentlichen Raumes, Wasserwirtschaft, zu den Anforderungen an die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Juli 2016
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie, zu den Anforderungen an die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sowie zum Umgang mit dem Baum- und Gehölzbestand, Juli 2017

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen**

### **4.2.1 Schutzgut Luft**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Emittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen auf niedrigem Niveau entspricht dem übergeordneten Zustand innerhalb der Hummelsbütteler Feldmark. Ein regelmäßiger Luftaustausch ist durch den Windreichtum der norddeutschen Tiefebene klimatisch gewährleistet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Energieversorgung der geplanten Bebauung soll durch geplante Blockheizkraftwerke (BHKW) erfolgen, die dem Stand der Technik entsprechen und alle gesetzlichen Emissionsparameter einhalten. Eine geringfügige Anreicherung der Luft mit Schadstoffen aus den BHKWs ist auch bei austauscharmen Wetterlagen planerisch nicht relevant. Emissionen aus dem zusätzlichen motorisierten Kraftfahrzeugverkehr verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Außer den übergeordneten gesetzlichen Normen zur Luftreinhaltung sind keine Maßnahmen erforderlich und vorgesehen.

**4.2.2 Schutzgut Klima**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Landschaftsraum der Hummelsbütteler Feldmark ist mit seinem großflächigen Mosaik aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und naturnahen Feuchtgebieten durch nächtliche Kaltluftentstehung klimatisch entlastend wirksam. Städtische Siedlungsbereiche gelten dagegen als bioklimatische Belastungsbereiche mit einer grundsätzlich erhöhten Durchschnittstemperatur, bei denen insbesondere die nächtliche Wärmebelastung in austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlagen beachtlich ist. Die stadtklimatische Bestandsaufnahme für die Gesamtstadt (2012) stellt in der südlichen Hummelsbütteler Feldmark Kaltluftleitbahnen dar, die für den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und Siedlungsräumen von Bedeutung sind, und weist dem Bereich des Plangebiets höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen zu. Gleichzeitig beschreibt es die umgebenden Siedlungsräume als bioklimatisch günstige Bereiche mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung. Für die zentralen Bereiche der Tegelsberg-Siedlung östlich Ruscheweyhstraße und Tegelsberg liegt eine mäßige bis hohe bioklimatische Belastung vor. Der Einwirkungsbereich der Kaltluft erreicht diese Belastungsgebiete allerdings nur randlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die vorgesehene Bebauung erweist sich mit ihrer Ausdehnung, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Kubatur als nicht wesentlich beeinträchtigend für die stadtklimatischen Zusammenhänge. Die stadtklimatische Wirkungsanalyse für den Standort Rehagen/ Poppenbütteler Weg (2016) kommt zu dem Ergebnis, dass eine spürbare Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms in einer Größenordnung von (nur) 10 Prozent nur im unmittelbaren Umfeld der neuen Siedlung eintreten wird. Eine wesentliche zusätzliche Belastung der umgebenden Siedlungsbereiche ist damit nicht verbunden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zur Dachbegrünung sowie die in Teilen offene Rückhaltung von Regenwasser wirken sich durch ihre erhöhte Verdunstungsleistung positiv auf das Mikroklima aus.

**4.2.3 Schutzgut Wasser**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Susebek, etwa 350 m westlich der geplanten Bebauung. Die Susebek ist die natürliche Vorflut des Geländes, der natürliche Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet

wird allerdings durch die Straße Rehagen und dortige Bebauung beeinflusst. Das Gelände wird durch oberflächennahes Bodenwasser beeinflusst, das sich auf einer weitgehend wasserundurchlässigen Schicht aus Geschiebemergel staut (Stauwasser) und die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen tendenziell vernässt. In einer kleinen Senke am Kishorst westlich des Plangebietes tritt das Stauwasser dauerhaft an die Oberfläche und bildet dort ein kleines, gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop aus.

Der erste Grundwasserleiter befindet sich unterhalb der stauenden Schicht in einer Tiefe von mehr als 7 m unter der Geländeoberfläche und ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen erfordern geregelte Abflussmöglichkeiten für das Oberflächenwasser. Eine Versickerung vor Ort kommt mangels Versickerungspotenziale im Plangebiet nicht bzw. nur geringfügig in Frage. Das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Regenwasser wird in einer zentralen, offenen Mulde gesammelt und zur Vermeidung von stoßweisen Überlastungen des Sielnetzes über eine Leitung in das Rückhaltebecken südlich Kishorst geleitet. Das auf den Baufeldern anfallende Regenwasser wird über Siele in dasselbe Regenrückhaltebecken geleitet. Dort wird das gesamte Regenwasser gespeichert und gedrosselt an das Sielnetz der Stadt abgeführt.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die festgesetzten Dachbegrünungen für die Hauptgebäude (Extensivbegrünung) und die Tiefgarage (Intensivbegrünung) werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wesentlich gemindert. Die dauerhafte Begrünung der Dachflächen verringert den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung im Substrat, Abflussverzögerung und Erhöhung der Verdunstung durch die Vegetation. (§ 2 Nummern 10 und 11 sowie 14 der Verordnung). Ergänzt wird dies durch die Funktion des offenen Regenrückhaltebeckens.

Weiterhin mindern die weiteren Festsetzungen zur Begrünung und Herstellung von Gehwegen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 2 Nummer 8) die entstehenden Beeinträchtigungen.

### **4.2.4 Schutzgut Boden**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Böden des Plangebietes sind durch Geschiebelehm/ Geschiebemergel aus Grundmoränenmaterial mit bereichsweise vorkommenden Stillwasserablagerungen aus feinsandigem Ton und Schluff gekennzeichnet. Es handelt sich um Böden mit einem mittleren Verdunstungspotential aufgrund hoher Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen. Der Boden wird bisher landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Der Fachplan „Schutzwürdige Böden“ stellt für das Untersuchungsgebiet „Schutzwürdiger Boden“ mit der Funktion „Archiv der Naturgeschichte“ (N4) dar, das heißt der Boden ist „derzeit von geringem dokumentarischem Wert“.

Das Plangebiet ist einschließlich der Wegeverbindung Kishorst unversiegelt. Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Im Fachinformationssystem Altlasten sind für das Plangebiet keine Flächen registriert. Für das gesamte Baugelände liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet wird der natürlich anstehende Boden auf großen Teilflächen abgetragen und steht der landwirtschaftlichen Bodennutzung dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der abzutragende Boden wird (bzw. wurde) teilweise im Plangebiet zur Herstellung neuer Knicks verwendet. Als Minderung für die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird für die Dachflächen der Hauptgebäude und der Tiefgaragen eine Dachbegrünung festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die begrüneten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe sowie Lebensraum für Kleinstlebewesen übernehmen (§ 2 Nummer 14 der Verordnung). Die festgesetzte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet (Knick und Obstwiese) dient gleichermaßen der Stärkung der Bodenfunktionen durch weniger intensive Nutzungen.

Durch die dem Plangebiet im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 111 und Teilflächen der Flurstücke 4967, 101, 102, 103, 104 und 5019 können die verbleibenden Beeinträchtigungen des Bodens im vollen Umfang ausgeglichen werden (§ 2 Nummer 17 der Verordnung). Hier wird dem Pflege- und Entwicklungsplan folgend einerseits vorhandenes, artenarmes Intensivgrünland durch landschaftskulturelle Maßnahmen und angepasste Extensivbewirtschaftung zu einem Extensivgrünland mit verbesserter Bodenfunktion umgewandelt und ein ca. 290 m langer Knick angelegt.

**4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Hummelsbütteler Feldmark wird mit ihren Knicks, landwirtschaftlich genutzten Flächen und naturnahen Bereichen als strukturreicher Landschaftsraum wahrgenommen und hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung.

Die Knicks und Feldhecken wegbegleitend an den Straßen Kishorst und Poppenbütteler Weg sind wertbestimmende Landschafts- und Strukturelemente, die mit den prägenden Überhältern eine landschaftsbildprägende Funktion entfalten und die historische Kulturlandschaft repräsentieren. Die Siedlung Tegelsberg ist von dieser Landschaft durch die Gehölze und Funktionen des Tegelsberg-Grünzugs getrennt. Für das Plangebiet stellt das im Nordwesten des Gebietes innerhalb der Feldmark angrenzende Sport- und Freizeitzentrum (Fitnessanlage) eine vorprägende Belastung des Landschaftsbildes dar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Vorhabengebiet wird die Kulturlandschaft durch den geplanten Städtebau überformt. Die kulturlandschaftlichen Strukturelemente der Knicks werden weitgehend erhalten und zur Eingrünung des neuen Siedlungsteils zur Landschaft durch zusätzliche Knicks ergänzt. Die Funktion der Erholungslandschaft wird in diesem Teilbereich durch Veränderung des Landschaftsbildes beeinträchtigt. Die Wegebeziehungen der Erholungslandschaft werden nicht beeinträchtigt. Der Wert der Hummelsbütteler Feldmark als städtisches Naherholungsgebiet wird insgesamt nicht beeinträchtigt, da der betroffene Bereich vergleichsweise klein ist und sich u.a. entlang der Straße Rehagen be-



reits Bebauung befindet, so dass das Plangebiet eine vorgeprägte Randlage bereits bebauter Bereiche darstellt.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf vier Vollgeschosse für die Wohngebäude und drei Vollgeschosse für die Kindertagesstätte begrenzt. Die Gebäude erreichen somit nicht die Höhe der Knickbäume, wodurch die neue Siedlungslage sich landschaftlich angemessen anfügt. Das Knicknetz wird im Plangebiet an den neuen Siedlungsändern örtlich stimmig ergänzt. Damit wird auch der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert und eine grüne Einbindung des neuen Siedlungsrandes erreicht.

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

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhaben ist verbunden mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Kulturlandschaft. Betroffen sind Ackerland, Grünland und Knicks mit jeweils biotoptypischer Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt. Die Flurstücke 5096 und 5097 am Poppenbütteler Weg wurden ackerbaulich genutzt, wenngleich vermutlich wegen seiner Neigung zur Vernässung nur eingeschränkt. Das Grünland der Flurstücke 5083, 5086, 5087, 5088, 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094 und 5095 wurde als artenarmes, beweidetes Grünland mittlerer Standorte erfasst und diente der Pferdehaltung.

##### *Knicks und Bäume*

Die Knicks des Plangebietes sind Teil eines bis zu 200 Jahre alten ausgedehnten Knicksystems der Hummelsbütteler Feldmark mit zum Teil mächtigem Eichenbestand (Biotop Nr. 31 des Biotopkatasters der FHH). Nur der Knick entlang des Poppenbütteler Weges war im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße zum Ring 3 in den 70er Jahren neu angelegt worden. Sofern den Knicks der typische Erdwall fehlt, wie entlang des Weges Kishorst und der abgeteilten Grünlandfläche im Südosten „Knickkarree“, sind sie sogenannte Baumhecken. Die Knickstrukturen sind naturnahe und abwechslungsreiche Tier- und Pflanzenlebensräume, die als Teil des überörtlichen Biotopverbundes eine wichtige ökologische Funktion erfüllen. Die Knicks und Baumhecken sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG.

Die Bäume erfüllen nicht nur wichtige Funktionen für das Landschaftsbild, sondern auch für den Arten- und Biotopschutz, sowie für den Wind- und Bodenschutz. Alle Bäume des Plangebietes sind entweder sogenannte Überhälter des Knicksystems oder Bestandteile von Baumhecken und werden bis auf die erforderlichen Knickdurchbrüche erhalten. Besonders prägend sind drei markante Alteichen im Knick am Nordrand des Plangebietes sowie die vier großen Eichen im Knickkarree.

##### *Artenschutz*

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung wurde im März 2016 eine Potenzialanalyse vorgelegt, die feststellt, welche Arten möglicherweise oder nachweislich im Plangebiet vorkommen und betroffen sein können. Danach ist der Untersuchungsraum für 64 Vogelarten, für sieben Fledermausarten und drei Amphibienarten von möglicher Bedeutung. Ein Vorkommen der streng geschützten Art Moorfrosch konnte durch eine weitere Untersuchung vom April 2016 ausgeschlossen werden.

Für alle potenziell betroffenen Arten wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen für Baumfällungen kein Verbotstatbestand eintritt, der eine artenschutzrechtliche Ausnahme der zuständigen Behörde erfordern würde. Auch der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tieren berührt keinen Verbotssachverhalt, da für alle Arten ein kleinräumiges Ausweichen auf weiterhin bestehende Habitatstrukturen möglich ist. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt für diese Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Für die im Zusammenhang mit der Erschließung zu fällenden Bäume konnte weiterhin festgestellt werden, dass ein zunächst vermutetes Vorkommen der streng geschützten Käferart „Eremit“ nicht vorliegt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Anstelle der Biotoptypen der Kulturlandschaft (Acker und Grünland) treten Biotope der Siedlungslandschaft (Straßenbegleitgrün, Rückhaltebecken, städtisches Grün und Gartenflächen, Dachbegrünungen). Die Knicks, die zukünftig keinen Kontakt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen haben, werden in ihrer Bedeutung als Lebensraum für die Arten der Kulturlandschaft nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen. Sie verlieren ihren Status als gesetzlich geschützte Biotope. Diese Knicks mit ihrem Baumbestand bleiben aber, abgesehen von den Querungen der Erschließungsstraße, strukturell erhalten und prägen weiterhin den neuen Siedlungsraum. Das Arteninventar wird sich entsprechend anpassen und zukünftig mehr dem der Garten- und Siedlungsräume entsprechen. Die biologische Vielfalt im Sinne der Biodiversitäts-Konvention wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine gewisse Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt durch eine Erhöhung der Erholungssuchenden in der Hummelsbütteler Feldmark ist nicht ausgeschlossen, aber vor dem Hintergrund der Darstellung des Landschaftsprogramms als „städtisches Naherholungsgebiet“ landschaftsplanerisch vorbestimmt. Die sonstigen Schutzziele werden durch eine intensivere Erholungsnutzung nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die bestehenden Knicks werden soweit möglich durch Erhaltungsgebote gesichert. Vier besonders markante Eichen des Knickkarrees auf privater Grünfläche werden durch die Festsetzung als Einzelbäume gesichert, um damit den Schutz durch die Baumschutzverordnung zu stärken.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Schutz des Knicks zusätzlich ein Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt, um den Kronen- und Wurzelbereich des dortigen Knicks weitgehend zu sichern.

Nach den Regeln der für gesetzlich geschützte Knicks zuständigen Fachbehörde sind Knicks, die entfernt werden müssen, im Verhältnis 1:2 zu ersetzen; Knicks, die als Strukturelemente erhalten bleiben, jedoch ihren gesetzlichen Schutzstatus verlieren, sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Diese Anforderungen werden erfüllt.

Der Bau der Erschließungsstraße erforderte die Entfernung von 35,5 lfd. m Knick in den Bereichen Poppenbütteler Weg und Kishorst, die durch Neuanlage von 71 lfd. m Knick auszugleichen sind. Eine entsprechende Genehmigung wurde am 09.12.2016 von der zuständigen Behörde erteilt.

Durch das Bauvorhaben verlieren weiterhin 485 lfd. m Knick entlang Kishorst, Tegelsberg-Park und Knickkarree ihren Status als gesetzlich geschützte Biotope und müssen in entsprechender Länge ausgeglichen werden. Von der damit erforderlichen Neuanlage von insgesamt 556 m Knick werden 265 m innerhalb des Plangebiets an der West-

grenze des allgemeinen Wohngebietes und im Bereich der Fläche für Maßnahmen festgesetzt und hergestellt. Die verbleibenden 291 lfd. m Knicks werden außerhalb des Plangebietes im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore auf den Flurstücken 4967, 101, 102, 103, 104 und 5019 ersetzt.

Die festgesetzte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet (Knick und Obstwiese) dient durch Extensivierung und Anpflanzung dauerhafter Vegetationsbestände der Stärkung der Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Durch die dem Plangebiet im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 111 (Extensivgrünland) und den o.g. Flurstücken für die Knickneuanlage können die verbleibenden Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt in vollem Umfang ausgeglichen werden (§ 2 Nummer 17 der Verordnung). Auf dem Flurstück 111 wird dem Pflege- und Entwicklungsplan folgend vorhandenes, artenarmes Intensivgrünland durch landschaftskulturelle Maßnahmen und angepasste Extensivbewirtschaftung zu einem Extensivgrünland mit verbesserten Funktionen der Pflanzen- und Tierwelt umgewandelt.

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

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet beinhaltet ackerbaulich oder als Grünland bewirtschaftete Flächen und Knicks und ist damit Teil der traditionellen Kulturlandschaft. Als Teil der Hummelsbütteler Feldmark ist das Plangebiet gleichzeitig Bestandteil der Erholungslandschaft (städtisches Naherholungsgebiet Hummelsbütteler Feldmark-Raakmoor). Ein ehemals auf dem Flurstück 5064 (ehemals Flurstück 168) vorhandenes Bodendenkmal (mittelalterliche Hochäcker) ist durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der letzten Jahrzehnte nicht mehr erhalten.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die bisher landwirtschaftlich als Pferdeweide genutzten Teile der Kulturlandschaft werden dauerhaft städtebaulich überprägt; die Flächen entfallen als Landwirtschaftsland. Weitere Beeinträchtigungen sonstiger Sachgüter bestehen nicht.

##### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung der Kulturlandschaft wird das Knicknetz im Plangebiet an den neuen Siedlungsrändern örtlich stimmig ergänzt.

Wirtschaftliche Beeinträchtigungen von landwirtschaftlichen Betrieben konnten durch flankierende Maßnahmen zum Flächenmanagement der zuständigen Behörden gemindert werden.

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

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt außerhalb der Flug-Lärmschutzbereiche (Tag- und Nacht-Schutzzone). Außerhalb dieses Lärmschutzbereiches ist die Festsetzung von Wohngebieten generell möglich. Der Fluglärm ist allerdings auch im Plangebiet wahrnehmbar; störende Einzelereignisse durch Flugzeuge können auftreten. Durch die angrenzenden Straßen und den dortigen Verkehr unterliegt das Plangebiet bereits heute einer gewissen Lärmbelastung.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet und damit auch die zukünftig dort lebenden Menschen werden durch die Straße Poppenbütteler Weg weiterhin Lärmeinwirkungen ausgesetzt sein. Die schalltechnische Untersuchung hat den vom Straßen- und Flugverkehr sowie den benachbarten Sportanlagen ausgehenden Lärm untersucht und ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutz der geplanten Nutzungen vor dem einwirkenden Straßenverkehrslärm sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## **4.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

### **4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

#### Umfang der Wohnbebauung

Aufgrund der stetig steigenden und hohen Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im zweiten Halbjahr 2015, die in Hamburg eine Unterkunft benötigen, ergab sich die Notwendigkeit, schnellstmöglich Unterkünfte für Flüchtlinge zu schaffen. Der Senat der Freien und Hansestadt hat entschieden, die notwendigen Einrichtungen an verschiedenen Standorten in den Bezirken unterzubringen. Die städtischen Grundstücke am Rehagen wurden insbesondere auf Grund ihrer kurzfristigen Verfügbarkeit und ihrer Nähe zu bestehender Infrastruktur (ÖPNV, Kindertagesstätten, Schulen, etc.) als Standort für eine Unterkunft für Flüchtlinge ausgewählt. Ziel war es, eine Unterkunft mit ca. 400 Wohneinheiten für Flüchtlinge mit der langfristigen Perspektive Wohnen im Standard des geförderten Wohnungsbaus zu schaffen. Um von Beginn an eine Durchmischung des neuen Quartiers zu befördern, hat die Hamburgische Bürgerschaft entschieden (Drs. 21/5231), die Hälfte der Wohngebäude von Anfang an dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Um den Umfang der für eine Bebauung in Anspruch genommenen Fläche zu begrenzen, ist eine kompakte Bebauung im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die in Anspruch genommene Fläche wurde damit insbesondere zum Schutz vorhandener Freiräume begrenzt.

#### Städtebauliche Varianten

Zu Beginn der Planung, vor Erteilung der Genehmigung nach § 246 BauGB, wurden zwei Varianten der geplanten Bebauung entwickelt, welche sich insbesondere in der Lage der geplanten Bebauung unterschieden: Variante 1 sah die geplante Bebauung im Westen liegend vor, so dass eine Erschließung vom Knotenpunkt Am Hessel/Poppenbütteler Weg oder alternativ über die Straße Rehagen möglich gewesen wäre. Im entstehenden Zwischenraum zu der bestehenden Tegelsberg-Siedlung war ein vielfältig nutzbarer Landschaftspark vorgesehen. Variante 2 sah hingegen die Bebauung im Osten in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung vor.

Bei Variante 2 kann die Anbindung der Erschließungsstraße an die Straße Poppenbütteler Weg im Osten an einer erschließungstechnisch günstigen Stelle erfolgen. Dies hat zudem eine geringere Inanspruchnahme der südlich gelegenen Ackerfläche (Flurstücke 5096 und 5097) und der westlich verbleibenden Grünlandfläche zur Folge; Variante 2 ist aus diesem Grund wesentlich flächensparender.

Variante 2 grenzt zudem im Osten an bestehende, bebaute Bereiche der Tegelsberg-Siedlung an, so dass sich kürzere Fußwegebeziehungen und eine bessere Integrier-

barkeit des neuen Quartiers in den Stadtraum ergeben, ohne gleichzeitig die benachbarte Bebauung wesentlich zu beeinträchtigen.

Im Ergebnis wurde Variante 2 als vorteilhaft eingeschätzt; sie ist Grundlage für das daraus entwickelte, nun verfolgte Bebauungskonzept, das Grundlage für den Bebauungsplan ist. Im weiteren Verlauf der Planung hat außerdem eine Untersuchung zum Stadtklima aufgezeigt, dass vom verfolgten Konzept keine erheblichen klimatischen Belastungen ausgehen.

#### **4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Im Falle einer nichtdurchgeführten Errichtung der Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende würde das Gebiet weiterhin im Außenbereich liegen. Es wären keine wesentlichen Veränderungen der Schutzgüter gegenüber der Bestandssituation zu erwarten gewesen. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft mit ihrer Grünland- und ackerbaulichen Nutzung wäre erhalten worden.

Die Entscheidung zur Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende (Bebauung westlich der geplanten Erschließungsstraße) ist jedoch bereits auf Grundlage von § 246 Absatz 14 BauGB getroffen worden. Es bestanden dabei folgende Rahmenbedingungen bzw. Einschätzungen: Auf Grund der dringenden Notwendigkeit, schnellstmöglich Unterkünfte für eine hohe Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu bauen, wurden hamburgweit Standorte für ihre Eignung zum Bau von Flüchtlingsunterkünften geprüft. Neben der Eignungsprüfung für Erstaufnahmeeinrichtungen wurden auch Flächen für die Folgeunterbringung gesucht. Voraussetzung für die Genehmigung einer solchen Unterkunft auf Grundlage des § 246 Absatz 14 BauGB war dabei der Nachweis, dass auch bei Anwendung des § 246 Absätze 8 bis 13 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten nicht bzw. nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können (Subsidiaritätsprüfung). Diese Prüfung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von verschiedenen Kriterien durch die zuständige Behörde erfolgt. Dabei führten rechtliche, tatsächliche, soziale und städtebauliche Gründe sowie die Einschätzung über die zur Verfügung stehenden Ressourcen dazu, dass die Bedingungen nach § 246 Absatz 14 BauGB als gegeben erkannt wurden.

Die auf Grundlage § 246 Absatz 14 BauGB für die Bebauung westlich der Erschließungsstraße (Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende) bereits erteilte Genehmigung beschränkt sich auf die Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Die Errichtung der Unterkunft erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Ein Ausfall der Planung würde dazu führen, dass die geplante Nachnutzung der Unterkunft durch reguläre Wohnnutzungen nicht erfolgen könnte. Nach Aufgabe der Nutzung durch Flüchtlinge und Asylbegehrende wäre das Vorhaben ohne Schaffung entsprechenden Planrechts zurückzubauen und Bodenversiegelungen wären zu beseitigen. Für diesen Fall besteht eine Verpflichtungserklärung des Bauherrn nach § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Aus wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten wäre ein Rückbau der Unterkunft jedoch nicht sinnvoll: Es würde kein dringend benötigter Wohnraum für die allgemeine Bevölkerung oder speziell für Flüchtlinge mit Bleiberecht entstehen. Auch das aus integrationsfördernden Erwägungen erwünschte Nebeneinander von Flüchtlingsunterbringung und Wohnen könnte nicht erfolgen. Durch den Rückbau würde ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden eintreten. Natur und Landschaft würden sich nur langsam vom baulichen Eingriff erholen.

## **4.4 Zusätzliche Angaben**

### **4.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. in Kap. 4.2 beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

### **4.4.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Eine Überwachung bzw. ein Monitoring erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung), Denkmalschutzgesetz (archäologische Vorbehaltsfläche) sowie ggf. weiterer Regelungen im Umfang der Regelaufgaben der Verwaltung. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Maßgeblich ist die dauerhafte Inanspruchnahme von ca. 4,5 ha landwirtschaftlicher Kulturlandschaft für den Wohnungsbau und die zugehörigen Erschließungsflächen. Die Beeinträchtigung der Erholungseignung der Landschaft an diesem Ort ist begrenzt. Das Landschaftsbild ist in Randlage zu vorhandenen Wohn- und Gewerbegebieten sowie der Sport- und Freizeitanlage bereits beeinträchtigt; auch die vorhandene Verlärmung durch den Ring 3 (Poppenbütteler Weg) stört die Erholungseignung.

Der Lärm ist das für das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ maßgebliche Prüfkriterium. Es werden jedoch alle nach der 16. BImSchVO relevanten Prüfparameter für Wohnzwecke eingehalten. Eine bioklimatische Verschlechterung der vorhandenen angrenzenden Wohnlagen wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Das auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird gesammelt, zurückgehalten, ggf. teilweise versickert und verdunstet und gedrosselt abgeleitet, so dass unter regulären Bedingungen weder Überflutungen noch Schäden an Siedeln oder Vorflutern zu erwarten sind. Die nach BauGB und BNatSchG zu prüfenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Pflanzen- und Tierwelt, Bodenfunktion) werden durch Festsetzungen im Plan gemindert und außerhalb des Geltungsbereichs im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen. Insbesondere wird dort ein Flurstück mit intensiver Grünlandnutzung im Sinne des Natur- und Moorschutzes in eine extensive Nutzung überführt. Nach Naturschutzrecht streng geschützte Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Verlust von ökologischen Knickfunktionen wird durch die Neuanlage von Knicks, teilweise direkt im Plangebiet, teilweise im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore ausgeglichen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartiers mit insgesamt 364 Wohneinheiten geschaffen. Ge-

plant sind vier weitgehend baugleiche, aus je zwei Häusern bestehende Gebäudegruppen; diese Gebäudegruppen werden als „Wohnhöfe“ bezeichnet. Die Wohnhöfe sind viergeschossig geplant und sollen mit Ausnahme des nordwestlichen Wohnhofs jeweils eine Tiefgarage erhalten. Die beiden westlichen Wohnhöfe sollen in den ersten Jahren zunächst zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt werden. Die beiden östlichen Wohnhöfe sollen von Beginn an regulären Wohnnutzungen dienen. Es ist vorgesehen, die westlichen bereits auf Grundlage des § 246 Absatz 14 genehmigten Wohnhöfe schrittweise in reguläre Wohnnutzungen zu überführen und entsprechende Genehmigungen auf Grundlage dieses Bebauungsplans zu erteilen.

Eine Nutzung aller Wohnhöfe für die öffentlich-rechtliche Unterbringung hätte angesichts der Lage und Größe des Quartiers eine einseitige Ausrichtung der Bewohnerschaft mit sich bringen können. Durch die Integration regulärer Wohnnutzungen und die damit vorgesehene Nachbarschaft von öffentlich-rechtlicher Unterkunft und regulären Wohnnutzungen wird die Integration der Flüchtlinge und Asylbegehrenden in die Gesellschaft begünstigt.

#### Bebauungskonzept

Referenz für die geplanten Wohnhöfe ist ein im Stadtteil Barmbek, Alter Güterbahnhof 10, bestehendes Gebäudeensemble, welches sich durch teilweise vorhandene fünfte Obergeschosse unterscheidet. Durch die erneute Errichtung eines bereits realisierten Gebäudeensembles sollen insbesondere Zeit und Planungskosten eingespart werden.

Ergänzt wird das Wohnquartier durch ein Gebäude für eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen und Gruppen- bzw. Versammlungsräume, die den Bewohnern des Quartiers dienen sollen.

Freiflächen für die Bewohner sind in den Innenhöfen der Wohnhöfe, am westlichen, nördlichen und östlichen Rand sowie im von Bäumen gesäumten Karree südöstlich der Wohnhöfe vorgesehen. Die Kindertagesstätte wird über eine eigene direkt am Gebäude liegende Freifläche verfügen. Im südöstlichen Bereich der Wohnhöfe sind auf privater Fläche liegende Platzflächen mit Aufenthaltscharakter vorgesehen.

Das Gebiet soll durch eine neu zu errichtende öffentliche Straße erschlossen werden. Diese bindet im Süden an die Straße Poppenbütteler Weg (Ring 3) an und endet im Norden des Plangebiets. Die südlich des Kishorst liegende Fläche östlich der Erschließungsstraße soll der Regenwasserrückhaltung dienen.

Die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Kishorst befand sich schon bisher in städtischem Eigentum und war daher kurzfristig verfügbar. Der für die Erschließung erforderliche Teilbereich der südlich des Kishorst liegenden Ackerfläche (Flurstück 5065) wurde im Laufe der Planung durch die Freie und Hansestadt Hamburg von Privat erworben.

#### Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bestehende landwirtschaftliche Pachtverhältnisse im Plangebiet wurden vor bzw. während der Planaufstellung aufgelöst und die landwirtschaftliche Nutzung wurde beendet, sodass die Inanspruchnahme der erteilten Baugenehmigung nach § 246 BauGB möglich wurde.

Durch die geplante (bzw. in Bau befindliche) Bebauung werden also bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Unter den Bedingungen des Stadtstaates Freie und Hansestadt Hamburg stoßen Alternativen an ihre Grenzen und sind allein nicht geeignet, die bestehenden und in naher Zukunft in Rechnung zu stel-

lenden Bedarfe an Unterbringungsplätzen und Wohnraum nach Umfang und zeitlicher Verfügbarkeit hinreichend abzudecken.

Es sollen - wenn auch zunehmend schwieriger – weiterhin zukünftig vorrangig Flächen im Rahmen der Innenentwicklung für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und für den Wohnungsbau aktiviert werden. Die Wohnungsbauprogramme der Bezirksämter zeigen auf, wo jenseits von unterjährigen Einzelfällen Potenzialflächen für den Wohnungsbau bestehen. Jedoch kann ebenfalls abgeleitet werden, dass eine große Zahl dieser Flächen aus unterschiedlichsten Gründen, z.B. Eigentumsverhältnissen, planrechtlichen Gründen, sonstigen Mobilisierungshindernissen oder anderen konkurrierenden Dispositionen jedenfalls kurzfristig nicht verlässlich aktiviert werden kann bzw. für die Unterbringung nicht zur Verfügung steht.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist angesichts der Fallzahlenentwicklung bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden gehalten, für die öffentliche Unterbringung proaktiv eine nicht unerhebliche kapazitäts Flächenvorsorge zu treffen, um auch in Zukunft zeitnah handlungsfähig zu sein und unzumutbare Unterbringungssituationen oder gar Obdachlosigkeit von neu eintreffenden Flüchtlingen abzuwenden, sowie auch bereits bestehende Unterbringungen unter problematischen Verhältnissen abzubauen. Zugleich muss sie in Rechnung stellen, dass die notwendige Betreuung und Versorgung der Flüchtlinge realistischer Weise nicht an einer unbegrenzten Zahl von Einzelstandorten personell sichergestellt werden kann.

Die genannten Umstände und Anforderungen rechtfertigen es, unabhängig von rechnerisch-hypothetischen Restpotentialen an anderer Stelle die zeitnah für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden benötigten Flächen unter Inanspruchnahme auch von in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu aktivieren, da es unter den gegebenen sachlichen und auch zeitlichen Rahmenbedingungen keine realistischen und gleichzeitig hinreichenden und gesichert verfügbaren Alternativen gibt.

Dies gilt sinngemäß auch für die vorgesehene Schaffung von Wohnraum für den allgemeinen Wohnungsmarkt. Denn die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl. 2013, S. 350); eine Änderung dieser Situation ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Die zunächst für die Flüchtlingsunterbringung genutzten Wohnbauten im Plangebiet sollen spätestens nach 15 Jahren dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, der entsprechende Wohnraum wird ebenfalls dringend benötigt (vgl. Bürgerschaftsdrucksachen 21/1838 und 21/3652). Auch dies rechtfertigt es, im konkreten Fall abweichend vom grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung auch in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Wohnbauland umzuwandeln, da die im Rahmen der Innenentwicklung verfügbaren und zeitnah aktivierbaren Wohnbauflächenreserven allein nicht ausreichen, um der Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen hinreichend entgegenzutreten.

Nicht nur wegen der kurzfristigen Verfügbarkeit der städtischen Fläche eignet sie sich für eine wohnbauliche bzw. wohnbauähnliche Nutzung in Form der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Die Fläche bindet an den Siedlungsraum an und der Bereich der Feldmark ist durch einen angrenzenden Sport- und Freizeit-Betrieb bereits teilweise baulich vorgeprägt. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit ist abgesehen von den betroffenen Knicks nicht ausgeprägt.



Auch eignet sich die Fläche für eine wohnbauliche Nutzung, da im Umfeld bereits soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Zudem ist eine Ergänzung der sozialen Infrastruktur durch die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Durch die Nähe zum Poppenbütteler Weg kann das Plangebiet ohne unverhältnismäßig großen Aufwand sowie in vergleichsweise kurzer Zeit erschlossen werden. Die am Poppenbütteler Weg liegenden Bushaltestellen gewährleisten außerdem einen Anschluss an den ÖPNV. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegen u.a. mit dem Tegelsberg-Grünzug in der direkten Umgebung.

Wie unter Ziff. 5.3.1 erläutert, waren im Zuge der Planung zwei Bebauungsvarianten vertieft untersucht worden. Für die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Variante (Anordnung der Bebauung im Osten) sprachen u.a. auch folgende Vorteile für die Landwirtschaft: Die südlich des Kishorst liegende Ackerfläche musste nur in einem geringen Teil in Anspruch genommen werden. Die verbleibende Agrarfläche ist für die Bewirtschaftung weiterhin ausreichend groß und sinnvoll zugeschnitten. Die nördlich des Kishorst liegende landwirtschaftliche Fläche (bisher Pferdeweide) kann westlich des Plangebiets weiterhin genutzt werden, sodass ein Teil der hofnahen Fläche verbleibt. Das ursprünglich größere Plangebiet und der Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung konnte also durch die nun verfolgte Bebauungsvariante reduziert werden.

Im Ergebnis der Abwägung wird vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Unterbringungsplätzen für Flüchtlinge und Asylbegehrende und des allgemein hohen Wohnraumbedarfs sowie der Eignung des Plangebiets für diese Nutzungen die Inanspruchnahme der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche als erforderlich und angemessen bewertet.

## **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

Die geplanten Wohnhöfe sollen langfristig insbesondere dem Wohnen dienen. In den ersten Jahren ist im Falle der westlichen Wohnhöfe eine Nutzung als Folgeunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende vorgesehen. Diese Gebäude wurden bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des § 246 Absatz 14 BauGB genehmigt. Die bereits errichteten Gebäude stehen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, wie im Folgenden beschrieben, im Einklang.

Sowohl für die Wohnnutzungen als auch für die öffentlich-rechtliche Unterbringung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit sind ergänzende, dem Wohnquartier dienende Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 planungsrechtlich zulässig.

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

Der Ausschluss der Nutzungen soll das vorrangige Planungsziel der Unterbringung von Wohnraum und ergänzenden Nutzungen stützen und unerwünschte Nutzungskonkurrenzen vermeiden. Zudem ergibt sich daraus ein weiterer Schutz der Wohnruhe im Plangebiet, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und insbesondere Tankstellen verkehrsinduzierend wirken können. Tankstellen wären zudem nicht in das städtebauliche Konzept integrierbar.

Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Für die Dauer der öffentlich-rechtlichen Unterbringung sind

Räumlichkeiten für die Verwaltung der Unterkunft als untergeordnete Nutzung im Plangebiet vorgesehen und erforderlich.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegende Fläche beträgt ca. 30% des Baugrundstücks, sodass die zulässige Baumasse der oberirdischen Teile der Wohngebäude durch die Baugrenzen begrenzt wird. Gemäß § 19 Absatz 4 Bau NVO können u.a. Nebenanlagen im Sinne § 13 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert überschreiten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird damit auch die Errichtung von Terrassen, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO voll auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, sowie von Tiefgaragen und Zuwegungen ermöglicht. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Regelobergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

#### Geschossigkeit

Es werden vier Geschosse als Höchstmaß festgesetzt, womit im Zusammenspiel mit den östlich benachbarten viergeschossigen Gebäuden ein einheitliches Siedlungsbild unterstützt wird.

*„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Durch den Ausschluss weiterer nicht als Vollgeschosse ausgebildeter Geschosse oberhalb der festgesetzten maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird die beabsichtigte städtebauliche Konzeption sichergestellt und die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein angemessenes Maß begrenzt.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen umgrenzen die geplanten bzw. nach § 246 BauGB bereits genehmigten Gebäude als Baukörperfestsetzung, sodass bei der Anordnung der geplanten Gebäude keine Spielräume mehr bestehen. Hiermit wird das städtebauliche Konzept sichergestellt. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann folglich verzichtet werden.

#### Außenwohnbereiche

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen ist verbunden mit der Anlage von Außenwohnbereichen. Während die Wohnungen des Vorhabens ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen oder Loggien geplant sind, sind für einen Teil der Erdgeschosswohnungen ebenerdige Terrassen vorgesehen. Um die gewünschte Dimensionierung der Außenwohnbereiche zu ermöglichen, wird folgendes festgesetzt:

*„Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird eine unnötig großflächige Versiegelung durch Terrassenanlagen vermieden. Durch die gewählte Formulierung der Festsetzung wird ein Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde verankert.

Die außerhalb der Baugrenzen liegenden oberirdischen Flächen sollen vorrangig den Zuwegungen zu den Gebäuden, den Zufahrten zu Tiefgaragen, der Unterbringung von Kinderspielflächen und zur Begrünung und Bepflanzung dienen.

### Tiefgaragen

Unter dem südwestlichen und den beiden östlichen Wohnhöfen ist jeweils eine Tiefgarage mit 53 Pkw- und 384 Fahrrad-Stellplätzen geplant. Der Nachweis der für die Kindertagesstätte notwendigen Stellplätze (ca. 5) ist in der Tiefgarage des direkt nördlich angrenzenden Wohngebäudes vorgesehen. Bezogen auf insgesamt 364 geplante Wohneinheiten entsprechen die insgesamt 159 geplanten privaten Stellplätze abzüglich der der Kindertagesstätte zugeordneten Stellplätze einem Pkw-Stellplatzschlüssel von ca. 0,42.

Um sicher zu stellen, dass die Freiräume nicht für ebenerdige, offene Stellplatzanlagen genutzt werden, wird festgesetzt:

*„Private Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Diese Festsetzung ist erforderlich, um entsprechend der städtebaulichen Konzeption beabsichtigte Freiraumqualität zu erhalten und die Errichtung von Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu ermöglichen.

Das Maß der unterirdischen baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl im Zusammenhang mit § 19 Absatz 4 Sätze 1 und 2 BauNVO, sodass im Zusammenspiel mit § 2 Nr. 4 der Verordnung die zusätzliche Unterbauung durch Tiefgaragen ermöglicht wird.

Vor dem Hintergrund der bekannten geplanten Architektur ist eine darüber hinausgehende Reglementierung der unterbaubaren Flächen nicht erforderlich.

## **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im südwestlichen Bereich der Bauflächen ist eine dreigeschossige Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen vorgesehen. In dem Gebäude sollen außerdem gemeinschaftliche Versammlungs- bzw. Gruppenräume untergebracht werden, die den Bewohnern des Quartiers dienen sollen. Während der Phase der öffentlichen Unterbringung ist eine Nutzung dieser Räume u.a. durch Flüchtlinge und Asylbegehrende vorgesehen.

Die zum Gebäude gehörenden Freiflächen sollen der geplanten Kindertagesstätte dienen, die eine eigene, direkt zugängliche Außenspielfläche mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> pro Kind benötigt. Die notwendigen Stellplätze sollen in der Tiefgarage des nördlich benachbarten Wohngebäudes untergebracht werden, sodass die Freiflächen von Stellplätzen freigehalten werden können.

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die vorgesehene Nutzung entspricht einer Fläche für den Gemeinbedarf; diese wird daher entsprechend festgesetzt. Gemäß der vorgesehenen Nutzung wird als Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und „Gemeinschaftsräume“ festgesetzt. Durch die Zweckbestimmung „Gemeinschaftsräume“ werden langfristig verschiedene quartiersbezogene Nutzungen der Versammlungs- bzw. Gruppenräume ermöglicht.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Das festgesetzte „Baufenster“ (von Baugrenzen umschlossene Fläche) umfasst ca. 39% des Baugrundstücks und kann folglich nicht vollständig bebaut werden.

### Geschossigkeit

Es wird die maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Folgende Festsetzung gilt auch für die Fläche für den Gemeinbedarf:

*„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Durch den Ausschluss weiterer nicht als Vollgeschosse ausgebildeter Geschosse oberhalb der festgesetzten maximalen Anzahl von Vollgeschossen werden die beabsichtigte städtebauliche Konzeption hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude und die Belichtung des nördlich angrenzenden Wohnhofs sichergestellt.

### **5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird anhand von Baugrenzen ein „Baufenster“ festgesetzt. Die Baugrenzen eröffnen im östlichen Bereich Spielräume bei der Anordnung des Gebäudes; nach Westen hin verjüngen sie sich, um eine zu starke Verschattung des nördlich benachbarten Wohnbaukörpers zu vermeiden. Die Baugrenzen halten einen Abstand zu den Baumkronen der südlich vorhandenen Großbäume von mind. 5 m, sodass deren Bestand nicht gefährdet und das mögliche Gebäude nicht zu stark verschattet wird. Die festgesetzten Baugrenzen können im Zusammenspiel mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,35; vergleiche Ziff. 5.2.2) nicht vollständig ausgenutzt werden. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da es sich um einen durch die Baugrenzen ausreichend beschriebenen Sonderbaukörper handelt, dessen Maß und Typus sich von den Wohngebäuden des Quartiers unterscheiden soll.

## **5.3 Verkehrsflächen**

### **5.3.1 Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung des neuen Quartiers ist eine vom Poppenbütteler Weg ausgehende Erschließungsstraße geplant, die im Norden des Plangebiets endet. Die festgesetzte Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche basiert auf einer konkreten Erschließungsplanung, die wie folgt gekennzeichnet ist:

Im südlichsten Abschnitt der Straße ist eine Mittelinsel mit Bäumen geplant. Auf der Ostseite der Fahrbahn sind Parkstände in Schrägaufstellung vorgesehen. Im Bereich des Kishorst verjüngt sich die Straßenverkehrsfläche auf ein Mindestmaß von ca. 11,3 m, um den dort vorhandenen Knick mit seinem Großbaumbestand zu schonen. Im Bereich direkt nördlich des Kishorst sind beidseitig Parkstände in Schrägaufstellung vorgesehen. Die beiden Richtungsfahrbahnen werden in der Mitte durch einen großzügigen Grabenbereich getrennt. Dieser Graben dient der Entwässerung der Straßenfläche und stellt gleichzeitig mit vorgesehenen Baumpflanzungen ein gestalterisches Element für das Quartier dar. Im weiteren Verlauf Richtung Norden sind auf der Ostseite der Fahrbahn Parkstände in Schrägaufstellung und auf der Westseite Längsparkstände vorgesehen. Auf Höhe der beiden Platzflächen der westlichen Wohnhöfe besteht wie auch am nördlichen Ende der Straße die Möglichkeit zum Wenden. Insgesamt entstehen damit unterschiedlich ausgeprägte Straßenquerschnitte.

Der Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt, gesonderte Fahrradstreifen sind auf Grund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an den Poppenbütteler Weg ist unsignalisiert mit der Fahrtrichtungseinschränkung rechtsrein/rechtsraus vorgesehen. Aufgrund der

Nähe zu den Nachbarknotenpunkten, der Kurvenlänge der Anbindung und der hohen Verkehrsbelastung auf dem Poppenbütteler Weg (Ring 3) konnte aus Verkehrssicherheits- und Kapazitätsgründen keine zusätzliche Signalanlage oder eine Linksabbiegespur berücksichtigt werden. Folglich kann das Quartier über den Poppenbütteler Weg nur von Osten angefahren werden. Eine direkte Abfahrt aus dem Quartier wird nur in Richtung Westen möglich sein. Über den Knoten am Hehsel und den Barkhausenweg können Fahrzeuge auch die Ostrichtung des Poppenbütteler Wegs anfahren bzw. von Westen das neue Quartier erreichen. Durch den in der Einmündung überbreit angelegten Querschnitt (Mittelinsel) der Straßenverkehrsfläche bleibt eine flächenmäßige Option für die spätere Einrichtung einer signalisierten Einmündung mit Linksabbiegemöglichkeit bestehen.

Im Bereich des bestehenden Fußwegs Kishorst soll zukünftig ein Fuß- und Radweg verlaufen. Dazu wird dieser als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Im Abschnitt östlich der Planstraße soll dieser Weg außerdem zur Wartung des südlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens dienen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist dazu eine Anlage eines 3 m breiten Wegs mit einer wassergebundenen Decke geplant. Damit die nördlich angrenzende Baumreihe nicht beeinträchtigt wird, rückt der Weg etwas nach Süden ab. Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird daher im östlichen Abschnitt um ca. 3,6 m nach Süden auf die bisherige Ackerfläche ausgedehnt. Im westlichen Abschnitt ist im Rahmen der Erschließung des neuen Quartiers noch keine Baumaßnahme vorgesehen; die gewählte Festsetzung ermöglicht einen Ausbau oder eine Ertüchtigung des bestehenden Wegs zu einem späteren Zeitpunkt.

### 5.3.2 Gehrechte

Um kurze Wege vom Quartier in die umliegenden Bereiche für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, werden zwei Gehrechte in einer Breite von 3,5 m festgesetzt, um eine optimale Anbindung an den Grünzug Tegelsberg und die nordöstlich des Grünzugs liegenden Einkaufsmöglichkeiten am Norbert-Schmid-Platz zu gewährleisten. Zur Sicherstellung der Gehrechte für Fußgänger und Radfahrer wird festgesetzt:

*„Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 5087 und 5093 der Gemarkung Hummelsbüttel umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radfahrerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Die Gehrechte werden außerdem im Planbild in einer Breite von je 3,50 m festgesetzt. Die im Bereich der Gehrechte von den privaten Grundstückseigentümern herzustellenden Wege dienen auch der Erschließung der privaten Grundstücke bzw. liegen teilweise im Bereich herzustellender Feuerwehraufstellflächen oder Tiefgaranzufahrten, sodass damit keine unzumutbaren Belastungen für die Bauherren, bzw. Eigentümer verbunden sind.

### 5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern der Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den südlich angrenzenden Knick und den dort befindlichen wertvollen Großbaumbestand zu schützen; z.B. stünden Versiegelungen oder die Aufstellung von Müllbehältern diesem Ziel entgegen. Um die Fläche als Außenspielbereich der Kindertagesstätte und

zur Aufstellung von Spielgeräten nutzen zu können, werden Kinderspielflächen vom Ausschluss ausgenommen. Bei der Anlage von solchen Flächen und Geräten ist der Baumschutz zu beachten. Ergänzend zum Planbild wird in der Verordnung festgesetzt:

*„Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

## 5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Südosten des Plangebiets wird das dort geplante Regenrückhaltebecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird darin zurückgehalten, ggf. teilweise zur Versickerung und Verdunstung gebracht und gedrosselt über ein Regensiel in das öffentliche Sietnetz eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist in einer naturnahen Gestaltung vorgesehen und wird voraussichtlich zeitweise trockenfallen. Zum vorgesehenen Oberflächenentwässerungskonzept siehe Ziff. 3.3.3.

## 5.6 Gestalterische Festsetzungen

### Flachdächer

Im Planbild werden für die allgemeinen Wohngebiete Flachdächer festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gestaltung der geplanten Wohngebäude gewährleistet. Auch die östlich des Plangebiets vorhandenen viergeschossigen Bestandsgebäude verfügen über Flachdächer. Zudem eignen sich Flachdächer insbesondere für eine Dachbegrünung. Die Festsetzung entspricht den bereits nach § 246 BauGB genehmigten Gebäuden.

### Fassadenmaterial

Es wird festgesetzt:

*„Für die mit „(x)“ bezeichneten Außenwände ist überwiegend rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Mit der Festsetzung wird eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude sichergestellt. Die Entstehung einer zeitgemäßen und langfristig qualitätvollen sowie identitätsstiftenden Architektur wird damit befördert. Die Festsetzung entspricht den bereits nach § 246 BauGB genehmigten Wohngebäuden. Diese genehmigten Wohnhöfe verfügen an den Außenseiten über einen untergeordneten Anteil an Putzflächen, welcher durch die Festsetzung in vergleichbarer Dimension auch bei den übrigen Wohngebäuden ermöglicht werden soll.

## 5.7 Technischer Umweltschutz (Altlasten, Lärm, Geruch) und Klimaschutz

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass keine besonderen Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der einschlägigen Regelwerke erforderlich sind (vgl. Ziff. 3.3.2).

Die stadtklimatische Wirkungsanalyse hat ergeben, dass neben der Sicherung des Städtebaus keine besonderen Festsetzungen erforderlich sind (vgl. Ziff. 3.3.2).

Im Fachinformationssystem Altlasten liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Besondere Festsetzungen oder Kennzeichnungen sind daher nicht erforderlich (vgl. 3.2.3).

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Regenwasser über einen offenen Graben in der Straßenmitte und anschließende Leitungen dem Regenrückhaltebecken (Fläche für die Abwasserbeseitigung,

vgl. Ziff. 5.5) zuzuführen. Die privaten Flächen werden über Leitungen an das Regenrückhaltebecken angeschlossen, von wo aus eine gedrosselte Ableitung an das öffentliche Siel erfolgt; der Anschlusspunkt an das bisher bestehende Regensiel liegt im Bereich der Straße Am Hehsel.

*„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Gehwege, die der Erschließung der Hauptgebäude dienen.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Neben positiven Wirkungen auf den Boden wird durch diese Festsetzung ein Minimum an Versickerungsfähigkeit der betreffenden Flächen erhalten. Im Sinne einer funktionalen Gestaltung und Nutzbarkeit sind Gehwege, die der Erschließung der Hauptgebäude dienen von der Festsetzung ausgenommen. Die Festsetzung betrifft auch die beiden festgesetzten Gehrechte (vgl. Ziff. 5.3.2). Das nördliche Gehrecht überschneidet sich zum Teil mit der Zufahrt zur Tiefgarage; für den Abschnitt der privaten Zufahrt ist kein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau erforderlich.

*„Keller- und Tiefgaragengeschosse sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. von Stauwasser führen sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)*

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass insgesamt die vorhandenen Grund- und Stauwasserverhältnisse erhalten bleiben. Durch Haus- bzw. Keller- oder Tiefgaragendrainagen würden Grund-/Stauwasser führende Schichten entwässert und somit die Großbäume von ihrer Wasserversorgung abgeschnitten werden. Da Hausdrainagen damit ausgeschlossen sind, sind Tiefgeschosse zum Schutz gegen Stauwasser in wasserdichter Ausführung (z.B. als Weiße Wanne) herzustellen.

## 5.9 Grünflächen

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in Kombination mit den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vgl. Ziff. 5.10.1) soll das an dieser Stelle vorhandene Landschaftselement mit seiner von Bäumen und Knicks gesäumten Karree-Struktur geschützt und gleichzeitig in seinem Innern eine Freiraumnutzung durch die Bewohner des Quartiers ermöglicht werden. Die Zweckbestimmung „Spiel- und Bewegungsfläche“ ermöglicht angesichts der abzusehenden Belegungsdichte erforderliche, unterschiedliche, auch flächenintensive Spiel-Nutzungen. In untergeordnetem Maße sollen dort auch als Aufenthaltsflächen hergerichtete Zonen möglich sein. Bei der Anlage der Spiel- und Bewegungsflächen sind der Erhalt der Alteichen sowie das Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern (vgl. Ziff. 5.10.1) zu berücksichtigen.

## 5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan für das Plangebiet Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Knicks), zur Dachbegrünung sowie zu innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### 5.10.1 Baumschutz, Landschaftsschutz

Der Landschaftsschutz wurde für den Geltungsbereich mit der zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feld-

mark / Alstertal vom 19. Juli 2016 (HmbGVBl. Nr. 32, S. 315) überwiegend aufgehoben.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung.

#### Baumfällungen

Für die Umsetzung des auf Grundlage des § 246 BauGB genehmigten Vorhabens war bereits das Fällen von Bäumen im Bereich des Knicks nördlich des Kishorst und weiterer Bäume des Knicks am Ring 3 im Bereich der Einmündung zur Herstellung der Erschließung erforderlich. Weitere Baumfällungen sind nicht vorgesehen.

#### Baumpflanzungen

*„In den allgemeinen Wohngebieten sind in den Innenhöfen jeweils mindestens zwei klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Diese Festsetzung dient der Begrünung und dem Erscheinungsbild der Innenhöfe und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel bieten.

#### Baumschutzmaßnahmen

*„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Diese Festsetzung wird zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum bestehender und anzupflanzender Bäume getroffen. Geländeaufhöhungen sowie Abgrabungen sind außerhalb des Wurzelraumes von Bäumen durchzuführen. Die Fläche für die Abwasserbeseitigung ist von der Festsetzung ausgenommen, um die dort vorgesehene Anlage eines Regenrückhaltebeckens zu ermöglichen. Straßenverkehrsflächen sind von der Festsetzung ausgenommen, da dort Aufhöhungen oder Abgrabungen gegebenenfalls unvermeidlich sind.

#### Baumpflanzungen

*„Für festgesetzte Baumpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen wird festgesetzt, damit sich die Ersatzpflanzungen in den Bestand der Kulturlandschaft einfügen und die Bäume eine angemessene Lebenserwartung haben und auch als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass bereits in kurzer Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen entstehen und ein angemessener Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen in Vorbereitung der näheren Regelungen der Baumschutzverordnung bereitgestellt wird. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen, zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung baumverträglicher Standortbedingungen und der langfristigen Entwicklung und Erhaltung der Bäume. Die Mindestgröße der Pflanzfläche weicht von dem Hamburg weiten Standard von 12 m<sup>2</sup> ab. Sie kann angesichts der beengten und multifunktionalen Innenhöfe nicht größer als 6 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, ist für klein- bis mittelkronige Bäume aber auskömmlich.



### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf Grund der besonderen Bedeutung von Knicks (Wallhecken) für das Landschafts- und Ortsbild wird über den Schutz nach der Baumschutzverordnung hinaus folgendes festgesetzt:

*„Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Knickwall aufzusetzen und mit knicktypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, soweit nicht schon vorhanden, knicktypische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung bei Erhaltung von Einzelbäumen alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Baugebietes und der Erschließungsstraße auf der Westseite. Mit ihr wird gleichzeitig ein naturschutzrechtlich erforderlicher Teilausgleich für die Entfernung bzw. naturschutzfachliche Entwertung von Teilen des Knicksystems im Plangebiet erreicht. Der Schutz, die fachgerechte Pflege ortsbildprägender Knicks mit ihren alten Eichen-Überhältern und dem artenreichen Strauchbewuchs trägt zur Sicherung ihrer hochwertigen Funktionen für die Biotopvernetzung, den Artenschutz und das Kulturlandschaftsbild bei.

Die Neupflanzung eines Knicks auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen dient der Abgrenzung des neuen Quartiers von den westlich benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Damit wird das Einfügen des Quartiers in die gewachsene Kulturlandschaft unterstützt und Nutzungskonflikte werden reduziert. Die Umgrenzung der mit „(1)“ bezeichneten Flächen erhält jeweils eine Breite von 4,50 m, was für die Entwicklung eines Knicks ausreichend ist. Innerhalb des Knicks ist die Anpflanzung von Eichen (Überhältern) vorgesehen, deren Baumkronen über den Knick hinausreichen werden.

Mit der Bepflanzung der mit „(2)“ bezeichneten Flächen mit knicktypischen Sträuchern und Bäumen soll die dort heute abschnittsweise vorhandene Hecke ergänzt und weiterentwickelt und deren Bestand gesichert werden. Dies dient der Stärkung und Entwicklung der im Bereich der privaten Grünfläche randlich vorhandenen Karree-Struktur (vgl. Ziff. 5.9) und damit auch der Sicherung des Kulturlandschaftsbilds. Die mit „(2)“ bezeichneten Flächen sind mit einer Breite von 5 m festgesetzt, da vorhandenen Hecken teilweise diese Breite aufweisen und sich die herzustellenden Hecken daran orientieren sollen.

Des Weiteren sind im Planbild Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese dienen dem dauerhaften Erhalt der ökologisch wertvollen Knickstrukturen. Die Flächen sind mit einer Breite von 6 m festgesetzt, womit die vorhandenen Knicks vollständig umfasst sind. Die innerhalb der Knicks vorhandenen Großbäume (Überhälter) reichen mit ihren Kronen in vielen Fällen über den umgrenzten Bereich hinaus und sind unabhängig davon durch die Baumschutzverordnung bzw. durch den gesetzlichen Biotopschutz geschützt.

Vorhandene und herzustellende Knicks bzw. Hecken sind alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen und Lücken sind zu schließen, um damit die ökologische Funktion der Knicks und ihre knicktypische Erscheinung sicher zu stellen. Im Bereich der festgesetzten, privaten Grünfläche stehen vier Großbäume in der Nähe der dort festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Um diese Bäume zu schützen, wurde für diese Bäume im Planbild „Erhaltung von Einzelbäumen“ festgesetzt.

## 5.10.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

### Dachbegrünung

*„Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen für technische Aufbauten können zugelassen werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)*

Ein wichtiger Baustein für die Begrünung, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Vorhabengebiet ist die Festsetzung der Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht auch der Hamburger Gründachstrategie. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Dies begründet auch eine Reduzierung der Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundärlebensraum für Vögel, Pflanzen und Insekten. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung der Dachflächen zu gewährleisten.

Zwingend benötigte Aufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen können zugelassen werden. Durch die gewählte Formulierung der Festsetzung besteht ein Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde.

### Begrünung der Freiflächen

*„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, in Bereichen für Baumpflanzungen auf mindestens 6 m<sup>2</sup> mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Wege, Spielflächen, Freitreppen und wohnungsbezogenen Terrassen können zugelassen werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit einer anspruchsvollen Gestaltung des Außenraums mit dauerhafter Begrünung gewährleistet. Weiterhin werden Eingriffe in verloren gegangene Bodenfunktionen gemindert und ebenso wird ein verzögerter Abfluss von Oberflächenwasser erzielt.

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

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft westlich der Erschließungsstraße und südlich Kishorst wird festgesetzt, um einen Teil der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsleistung zu erbringen. Für die Maßnahmenfläche werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen festgesetzt:

*„Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der Westgrenze ein Knick herzustellen und zu unterhalten. Die übrige Fläche ist mit drei Obstbäumen zu bepflanzen und als Wiese zu unterhalten. Die Wiese ist einmal im Jahr in der Zeit von Mitte August bis Ende Oktober zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist. Die*

*Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.*“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung).

Durch diese Festsetzung wird eine markante Eingangssituation entstehen, die sowohl das Landschaftsbild prägt als auch zum Ausgleich der betroffenen Schutzgüter der Pflanzen- und Tierwelt sowie des Bodens beiträgt.

#### **5.10.4 Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung**

Westlich der Erschließungsstraße und südlich des Kishorst wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Teilausgleich festgesetzt. Damit können Herstellung und Unterhaltung der Maßnahmenfläche durch die fachlich zuständige Dienststelle des Bezirksamtes erfolgen.

Da die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Maßnahmenfläche gemäß Ergebnis der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Ausgleich der Beeinträchtigungen nicht ausreicht, wird dem Bebauungsplan eine weitere externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

*„Für Ausgleichsmaßnahmen werden dem allgemeinen Wohngebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf, der privaten Grünfläche und der Planstraße die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie außerhalb des Plangebietes das Flurstück 111 anteilig zu 70 Prozent der Fläche und ein fünf Meter breiter Geländestreifen am Westrand der im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore befindlichen Flurstücke 4967, 101, 102, 103, 104 und 5019 der Gemarkung Hummelsbüttel zugeordnet.“* (§ 2 Nr. 17 der Verordnung)

Die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsfläche befindet sich an der Straße Rehagen in ca. 1,2 km Entfernung nördlich des B-Plangebietes, im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore (vgl. Anlage 1). Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 55.604 m<sup>2</sup> und befindet sich im Verwaltungsvermögen der Behörde für Umwelt und Energie. Da von diesem Flurstück bereits 5.500 m<sup>2</sup> dem Ausgleich eines anderen Vorhabens dienen und etwa 6.300 m<sup>2</sup> vom Gewässerlauf der Susebek und Gehölzbeständen eingenommen werden, stehen für den Ausgleichszweck durch Grünlandumwandlung etwa 43.800 m<sup>2</sup> zu Verfügung.

Auf der Fläche befindet sich derzeit ein artenarmes Grünland mittlerer Standorte (Biotoptyp GIM, Biotopwert 4 / verarmt). Das Entwicklungsziel ist die Überführung der Fläche in ein landschaftsgerechtes, arten- und blütenreiches Grünland mit extensiver Bewirtschaftung. Dazu wird das dort vorhandene, artenarme Wirtschaftsgrünland durch verschiedene Maßnahmen und eine angepasste Bewirtschaftung in ein landschaftsgerechtes Extensivgrünland umgenutzt. Diese Maßnahme kommt der ökologischen Bedeutung der Moorstandorte im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore unmittelbar zugute.

Für den Ausgleich des Eingriffs dieses Bebauungsplanes ist eine Fläche von etwa 30.500 m<sup>2</sup> erforderlich. Die verbleibenden 13.300 m<sup>2</sup> der zur Verfügung stehenden Auswertungsfläche sollen ebenfalls sofort hergestellt und können zukünftig einem sonstigen Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden. Das Verhältnis dieser Ausgleichspotenziale beträgt 70 zu 30 von Hundert. Es wird auf die Grundstücksgröße bezogen abzüglich der vorhandenen Maßnahmenfläche. Dies ergibt eine Gesamtflächengröße von 50.104 m<sup>2</sup>. Damit entfällt eine ideelle Teilfläche von 35.073 m<sup>2</sup> des Flurstücks auf das Vorhaben des Bebauungsplans Hummelsbüttel 28. Lage und Umgrenzung des Flurstücks sind in Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes werden im Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore auf den Flurstücken 4967, 101, 102, 103, 104 und 5019 neue Knicks mit Knickschutzstreifen aufgesetzt. Die Länge dieser neuen Knicks von 291 m ergibt sich nach Maßgabe der für den gesetzlichen Biotopschutz zuständigen Behörde für Umwelt und Energie - Naturschutzabteilung. Lage und Umgrenzung der Fläche sind in Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

## **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.11.1 Landschaftsschutzgebiet**

Entlang der westlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze ist das dort vorhandene Landschaftsschutzgebiet bestandsgemäß als nachrichtliche Übernahme im Planbild eingetragen (vgl. Ziff. 3.2.5)

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

Die Flächen des gesamten Plangebietes befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

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

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Hummelsbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anzeiger S. 61).

Für die Umsetzung der Oberflächenentwässerung ist ggf. die Durchführung wasserrechtlicher Verfahren nach Hamburgischem Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) sowie Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) erforderlich.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 45.570 m<sup>2</sup>. Davon werden für Straßen etwa 6.460 m<sup>2</sup> benötigt, davon etwa 3.090 m<sup>2</sup> für die Gemeinbedarfsfläche, 6.516 m<sup>2</sup> für neue Straßenverkehrsflächen (Fläche ohne bestehenden Kishorst) und etwa 1.279 m<sup>2</sup> für die Anlage des Regenrückhaltebeckens.

### **8.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Kosten für die Herrichtung der Neubauten und der neuen Erschließungsstraße inkl. der Maßnahmen zur Anbindung an die Straße Poppenbütteler Weg sowie die Kosten für die Herrichtung und 25-jährige Entwicklungspflege externen der Ausgleichsmaßnahmen werden von den Bauherren übernommen. Als Bauherren sind Tochtergesellschaften der Freien und Hansestadt Hamburg vorgesehen.



Anlage 2

Lage des dem Bebauungsplan zugeordneten externen Knick-Ausgleichs auf den Flurstücken 4967, 101, 102, 103, 104 und 5019 der Gemarkung Hummelsbüttel, Bezirk Wandsbek; ca. 2,1 km nördlich des Plangebietes

