

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Marienthal 34**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3. 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 Altlastenverdächtige Flächen.....	5
3.2.3 Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.4 Landschaftsschutz .....	5
3.2.5 Baumschutz .....	5
3.2.6 Artenschutz.....	5
3.2.7 Durchführungsvertrag .....	5
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	5
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.4 Angaben zum Bestand.....	7
<b>4. Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept.....	8
4.2 Reines Wohngebiet.....	8
4.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.3 Verkehrsflächen .....	10
4.4 Technischer Umweltschutz .....	11
4.4.1 Lärmschutz .....	11
4.4.2 Bodenbelastungen.....	12
4.5 Entwässerung .....	13
4.5.1 Oberflächenentwässerung.....	13
4.5.2 Schmutzwasserentwässerung .....	13
4.6 Grünflächen .....	13
4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	14
4.7.1 Baumschutz, Landschaftsschutz .....	14
4.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	14
4.7.3 Grundwasserschutz .....	16
4.7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.7.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	17
<b>5. Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>18</b>

**8. Flächen- und Kostenangaben..... 18**

## **1. Anlass der Planung**

Der ehemalige Fußballplatz des Sport-Clubs Concordia von 1907 e.V. an der Oktaviostraße wird seit 2009 nicht mehr genutzt und steht somit für neue Nutzungen zur Verfügung. Die etwa 1,5 ha große städtische Fläche soll teilweise für Wohnungsbau entwickelt, teilweise dem Wandsbeker Gehölz zugeschlagen werden. Zurzeit wird die Fläche temporär für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt sich zusammen aus dem für den Wohnungsbau vorgesehenen Vorhabengebiet und Arrondierungsflächen, die nicht Teil des Vorhabens sind. Zu Letzteren zählen die nördlichen Teile des ehemaligen Concordia-Sportplatzes, der westlich anschließende öffentliche Weg in das Wandsbeker Gehölz sowie die angrenzende Oktaviostraße bis einschließlich Straßenmitte.

Das von der Vorhabenträgerin umzusetzende Baukonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit acht Einzelhäusern mit nicht mehr als jeweils 160 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens drei Wohnungen vor. Durch das Vorhaben mit insgesamt 21 Wohneinheiten soll ein Beitrag zum Wandsbeker Wohnungsbauprogramm geleistet werden.

Die übrige Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes soll als Aufwaldungsfläche entwickelt und öffentliche Grünfläche für das Wandsbeker Gehölz gesichert werden.

Da insbesondere das Vorhaben auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans Marienthal 11 von 1988, der die Fläche des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt, nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Für das im oben beschriebenen Umgriff vorgesehene Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, zur Erschließung und zur Übernahme der mit dem Vorhaben verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 11/16 vom 27. Mai 2016 (Amtl. Anz. S. 975) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öf-

fentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 17. Januar 2014 (Amtl. Anz. S. 92) am 03. Februar 2014 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 27. Mai 2016 (Amtl. Anz. S. 975) in der Zeit vom 13. Juni 2016 bis einschließlich 13. Juli 2016 stattgefunden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Grünfläche“ dar.

Der Flächennutzungsplan kann nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Bereich, der für den Wohnungsbau vorgesehen ist, soll als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Plangebiet als Milieu „Grünfläche, eingeschränkt nutzbar“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet „Sportanlage (10d)“ dar.

Das Landschaftsprogramm und die Karte Arten- und Biotopschutz können im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Bereich, der für den Wohnungsbau vorgesehen ist, soll als „gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt werden.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

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

Der Bebauungsplan Marienthal 11 vom 26. April 1988 setzt im Plangebiet für die Fläche des ehemaligen Sportplatzes Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ fest. Die Rück- und Seitenwände der Haupttribüne sind als „Schutzwand“ mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände festgesetzt. Nord- und Westtribüne sind als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes mit einer Höhe von mindestens 3 m über Gelände festgesetzt.

Auf der Nord- und Westtribüne sowie an der Ostgrenze des Sportplatzes ist die „Erhaltung von Einzelbäumen“ und „Erhaltung von Baumgruppen“ festgesetzt. Zusätzlich ist an der Ostgrenze eine ca. 5 m breite „Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von dicht wachsenden Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Im Bereich des ehemaligen Sportler- und Vereinsheim ist mit Baugrenzen eine überbaubare Fläche mit einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Die westlich angrenzende Fläche des Fußwegs von der Oktaviostraße ist als Teil des Wandsbeker Gehölzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ festgesetzt.

Die Oktaviostraße ist bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Es sind keine Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten vorhanden. Die bei den älteren Sportanlagen häufig zum Einsatz gekommenen Schlacken und der in den Tribünenwällen verbaute Schutt sind jedoch komplett einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im nördlichen Bereich des gehölzbestandenen ehemaligen Tribünenwalls am Westrand sowie für den Tribünenwall am Nordrand des Plangebiets das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), zuletzt geändert am 08. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289) ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 Kampfmittel-VO).

Die restlichen Flächen des Plangebiets sind freigegeben.

### **3.2.4 Landschaftsschutz**

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S.60), zuletzt geändert am 22. Dezember 2015 (HmbGVBl. S. 1. 7).

### **3.2.5 Baumschutz**

Im übrigen, nicht von der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung erfassten Bereich des Plangebiets gilt für vorhandene Bäume und Hecken die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348), zu beachten.

### **3.2.7 Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag wurde am 16. Juni 2016 geschlossen.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

#### Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2015 für den Bezirk Wandsbek stellt das Plangebiet als Wohnungsbaupotenzialfläche für den Geschosswohnungsbau dar (Bezeichnung: Oktaviostraße 100).

### Konzeptausschreibung

In einem organisierten dialogorientierten Prozess sowie zahlreichen Gesprächen wurde nach einer Einigung über eine Wohnbebauung auf der ehemaligen Sportplatzfläche gesucht. Anfang April 2012 wurden Rahmenbedingungen für die Bebauung des ehemaligen Concordia-Stadions in der Oktaviostraße entwickelt und von der Bezirksversammlung beschlossen (Drs. 19/1897). Danach sollen u.a. acht Grundstücke mit jeweils einem Einzelhaus entstehen. In jedem Haus dürfen maximal drei Wohnungen insgesamt bis zu 24 Wohnungen entstehen. Eine rückwärtige Bebauung wurde ausgeschlossen. Die Grundfläche wird je Bauplatz auf 160 m<sup>2</sup> beschränkt.

Es erfolgte eine darauf aufbauende Konzeptausschreibung des damaligen Immobilienmanagements der Finanzbehörde. Als bestes Gebot wurde unter Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien das Bebauungskonzept der Vorhabenträgerin ausgewählt und dieser das Grundstück zunächst anhand gegeben. Das von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Konzeptausschreibung entwickelte Bebauungskonzept stellt die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### Lärmtechnische Untersuchung

Im Oktober 2015 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren die durch den Straßenverkehr sowie den Betrieb der benachbarten Sportanlage am Osterkamp verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet. Untersucht wurden auch die lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrt auf die Nachbarschaft. Die Ergebnisse sind Kapitel 4.3.1 dargestellt.

#### Bodenuntersuchung

Im September 2015 wurde eine Orientierende Schadstoffuntersuchung für das Plangebiet angefertigt. Die Ergebnisse sind Kapitel 4.3.2 dargestellt.

#### Oberflächenentwässerungskonzept

Im Juli 2015 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser erstellt. Die Ergebnisse sind Kapitel 4.4.1 dargestellt.

#### Baumgutachten

Für das Plangebiet liegt eine Baumbestandskartierung und -bewertung aus dem Oktober 2015 vor. Die Ergebnisse sind Kapitel 3.4 dargestellt.

#### Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

Zur Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde im Januar 2015 eine faunistische Potenzialanalyse angefertigt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes entgegenstehen. Im Plangebiet gibt es keine potenziellen Fledermausquartiere und damit keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beschädigt werden könnten. Für die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG erhalten, weil sie in die Gehölze der benachbarten Umgebung ausweichen können.

### Funktionsplan

Für das Vorhabengebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vor, der aufbauend auf dem Baukonzept aus der Konzeptausschreibung die Lage, Ausrichtung und EG-Grundrissorganisation der Gebäude, die Erschließung der Gebäude und der Tiefgarage sowie die konzeptionelle Freiraumgestaltung darstellt.

### Freiraumplanung

Für das Vorhabengebiet liegt ein qualifizierter Freiflächenplan vor, der die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Freiflächen, die offenen Teile der Oberflächenentwässerung, die geplanten Geländehöhen sowie die Belagsarten der befestigten Flächen konkretisiert.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Marienthal im Bezirk Wandsbek. Marienthal ist geprägt durch eine feingliedrige Mischung aus Villengebieten, Einzelhausbebauung mit großen Gärten, Geschosswohnungen der Nachkriegszeit und dem bedeutenden Grünzug des Wandsbeker Gehölzes, aber auch mehreren kleinen Grünflächen.

Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück 2468 die Fläche des ehemaligen Concordia-Sportplatzes. In das Plangebiet einbezogen werden der westlich angrenzende Verbindungsweg von der Oktaviostraße zum Wandsbeker Gehölz (Teilfläche des Flurstücks 3150) und die Straßenverkehrsfläche der Oktaviostraße bis zur Straßenmitte.

Der ehemalige Fußballplatz des Sport-Clubs Concordia von 1907 e.V. wurde mit seinen Nebenanlagen seit 2009 nicht mehr genutzt. Inzwischen dient die Fläche der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Flüchtlingen. Teil der baulichen Anlagen auf dem Sportplatz, wie das ehemalige, eingeschossige Vereinsheim im nordöstlichen Bereich des Grundstücks sowie die Flutlichtmasten sowie Teile der Tribünenwände, wurden für diese temporäre Nutzung bereits abgebrochen und abgeräumt. Weiterhin besteht die überdachte Tribünenanlage parallel zur Oktaviostraße sowie im Norden und Westen Teile der Tribünenanlagen, die auf angeschütteten Erdwällen angelegt wurden. Auf den tribünenabgewandten Seiten der Erdwälle wächst überwiegend großkroniger Baumbestand, der ein geschlossenes Kronendach bildet.

Eine visuelle Baumkontrolle hat ergeben, dass der Vitalitätszustand der Bäume sehr unterschiedlich ist. Ein hoher Anteil der Bäume weist umfangreiche Schäden auf. Einige Bäume mussten im Dezember 2013 im Zusammenhang mit einem Sturmtief aus Gründen der Gefahrenabwehr gefällt werden.

Im Westen flankiert die Wallbegrünung einen öffentlichen Fußweg, der in das Wandsbeker Gehölz führt. Der Weg ist mit wassergebundener Decke angelegt.

Im nord-westlichen Zugangsbereich der ehemaligen Sportanlage befindet sich eine Gedenkstätte mit einem ca. 4 m hohen Obelisk, die an dieser Stelle erhalten und in die Planung für die öffentliche Grünfläche einbezogen werden soll.

Die Oktaviostraße hat im an das Vorhabengebiet angrenzenden Abschnitt eine ca. 8,4 m breite Fahrbahn, nördlich anschließend befinden sich ein ca. 3 bis 4 m breiter Grünstreifen mit Alleebäumen und ein 1,5 m breiter Fußweg. Besucherparkplätze in den Nebenflächen bestehen nicht, geparkt werden kann auf der Fahrbahn. In der Oktaviostraße liegt ein öffentliches Mischwassersiel DN 300 bis DN 350. Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen

Grundstücke befinden sich auch diverse Mittel- und Niederspannungsleitungsanlagen des Verteilnetzbetreibers zur örtlichen Versorgung.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Plangebiets grenzt das Wandsbeker Gehölz an, das ein flächenhaftes geschütztes Biotop ist. Die Umgebung des Plangebiets ist durch kleinteilige Wohnbebauung, vorwiegend in Einzelhäusern, geprägt. Die nächstgelegene Bushaltestelle Osterkamp ist ca. 600 m vom Plangebiet entfernt gelegen.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept**

Das Baukonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde im Rahmen einer Konzeptausschreibung und anschließender Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Vorhabenträgerin erarbeitet.

Der Entwurf sieht acht Einzelgebäude bestehend aus zwei Vollgeschossen und einem Dach- oder Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss sowie mit Giebel- oder Flachdächern entlang der Oktaviostraße vor. In diesen Gebäuden sollen insgesamt 21 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude werden jeweils von gestalteten Gärten umfasst.

Die Erschließung erfolgt von der Oktaviostraße aus. Die privaten Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet.

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

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Vorhabengebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung für das Vorhabengebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Nach der Beseitigung der baulichen Anlagen und Tribünenwälle auch auf der restlichen Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes soll dieses als öffentliche Grünfläche gestaltet und mit für einen Rand des Wandsbeker Gehölz typischen Baumbestand versehen werden. Durch die Aufwaldung der Flächen sollen der alte und der neue Bereich des Gehölzes ohne Bruch ineinander übergehen.

### **4.2 Reines Wohngebiet**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der für die Neubebauung vorgesehene Teil des Plangebiets wird als Vorhabengebiet gekennzeichnet. In diesem Bereich soll ein konkretes Vorhaben von der Vorhabenträgerin umgesetzt und mit einem Durchführungsvertrag gesichert werden.

Das Vorhabengebiet wird mit einer Tiefe von 45 m parallel zur Oktaviostraße als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S.



1548, 1551) festgesetzt, da die planerische Zielsetzung mit einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung erreichbar ist.

Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet soll, indem Wohnen die Hauptnutzung im Vorhabengebiet sein wird, der ruhige Wohncharakter im Quartier bewahrt werden. Sowohl westlich wie östlich als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind in den dort geltenden Bebauungsplänen ebenfalls reine Wohngebiete festgesetzt.

Die zulässige Höchstzahl von Wohnungen je Gebäude wird auf drei begrenzt. In dem überwiegend durch Einzelhäuser geprägten Umfeld würden größere Mehrfamilienhäuser mit den prägenden Bestands- und Nutzungsstrukturen insbesondere westlich des Plangebiets städtebaulich nicht vereinbar sein. Der besondere Charakter der Wohngebiete in diesem Bereich Marienthals mit ihren typischen Bauformen und Strukturen wird mit der vorgesehenen Bebauung des ehemaligen Sportplatzgeländes somit aufrechterhalten.

*„Im Wohngebiet werden Ausnahmen für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.“*  
(§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Die in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden für den Bereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie städtebaulich mit der kleinteiligen, durch Einzelhäuser geprägten baulichen Struktur im Plangebiet wie in der Umgebung nicht vereinbar wären.

Ausnahmsweise zulässig bleiben sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Sicherung des kleinteiligen städtebaulichen Entwurfs werden die überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet in enger Anlehnung an die vorgesehenen Baukörper als einzelne Baufelder festgesetzt.

Das Baukonzept sieht die Realisierung von acht Baukörpern mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) mit 160 m<sup>2</sup> je Baukörper vor. Die Summe der festgesetzten Grundflächen entspricht einer Überbauung der Grundstücke von 20 Prozent (rechnerische GRZ 0,2).

Durch die Festsetzung dieses Maßes der baulichen Nutzung wird eine gebietstypische, den Maßstab des umliegenden Bebauungsbestands aufnehmende Bebauung gesichert. Dabei handelt es sich vorwiegend um gewachsene Wohngebiete, die von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen, straßenbegleitenden Bebauung geprägt sind. Diese Bebauungsstruktur soll durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche als Höchstmaß sowie eine differenzierte Baufeldform und -lage im Bereich des Vorhabengebiets weiterentwickelt werden. Um eine ausreichend dimensionierte Vorgartenzone zu sichern, halten die Baugrenzen einen Abstand von 9-12 m zur Straßenbegrenzungslinie ein. Der variierende Abstand zur Straße trägt zu einem aufgelockerten Siedlungsbild bei.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden die gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert

am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Baukörpern innerhalb des Plangebiets sowie zu den außerhalb benachbarten Grundstücken eingehalten, die Anordnung der Baukörper entspricht der festgesetzten offenen Bauweise.

Zur Sicherung eines ruhigen Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität für die privaten Freiflächen wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage angeordnet werden müssen. Die Anordnung von Stellplätzen beispielweise im Vorgarten ist somit ausgeschlossen.

*„Im Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Tiefgaragen und ihre Zufahrten darf die festgesetzte Grundfläche insgesamt um 3.200 m<sup>2</sup> überschritten werden.“* (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Um eine ausreichend große und zusammenhängende Tiefgarage errichten zu können, ist es dafür erforderlich, die Tiefgarage auch außerhalb der für die Wohngebäude festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die Lage der Tiefgarage und ihrer Zufahrt wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Insgesamt soll die Unterbauung (Gebäude und Tiefgarage) 50 Prozent des Baulands im Wohngebiet nicht überschreiten.

*„Im Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Für Terrassen darf die festgesetzte Grundfläche je Einzelhaus um 60 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die einzelne Terrasse darf eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“* (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Um neben den auf höchstens 160 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzten Baukörpern ausreichend dimensionierte Außenwohnbereiche umsetzen zu können, ist es erforderlich, Terrassen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen und hierfür eine entsprechende Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zuzulassen. Diese ist städtebaulich vertretbar, da durch die Anlage von Terrassen die Baukörper in ihrer städtebaulichen Wirkung nicht vergrößert werden. Da die Terrassen in der Vorhabenplanung durch die Tiefgarage zum Teil unterbaut sind, ergibt sich damit nur eine geringe zusätzliche Versiegelung.

*„Im Wohngebiet ist oberhalb des als Höchstmaß festgesetzten, obersten Vollgeschosses nur ein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (Staffel- oder Dachgeschoss) zulässig.“* (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Um die Höhenentwicklung und Ausnutzung der Gebäude durch weitere Geschosse oberhalb der höchstens zulässigen zwei Vollgeschosse zu begrenzen, darf nur ein weiteres Geschoss als Staffel- oder Dachgeschoss errichtet werden.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Der Neubau der maximal 24 Wohneinheiten wird nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme in der Oktaviostraße führen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den daraus resultierenden sowie in diesem Bereich übrigen fließenden und ruhenden öffentlichen Verkehr abzuwickeln.

Die vorhandenen Flächen der Oktaviostraße werden daher bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 4.4 Technischer Umweltschutz

### 4.4.1 Lärmschutz

#### Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan wurde im August 2015 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung hat die vorhandenen Verkehrslärmemissionen aus dem Straßenverkehr (BAB 24, Rodigallee, Osterkamp, Oktaviostraße, Kielmannsegstraße) und aus den nördlich verlaufenden Bahntrassen berücksichtigt. Dabei wurde in die Berechnungen die geplante Nutzung der Bahntrasse für die zukünftige S-Bahnlinie S 4 mit einbezogen.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung aus dem Jahr 2010 heranzuziehen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für reine Wohngebiete bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nacht.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt bei der Betrachtung der berechneten Beurteilungspegel aus den Verkehrsgeräuschen (Schiene und Straße) zu folgendem Ergebnis: Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiete werden an neun Messpunkten um 1 dB(A), an fünf Messpunkten um 2 dB(A) und an zwei Messpunkten um 3 dB(A) nachts überschritten. Die lärmzugewandte Seite ist Richtung Autobahn die Südwestfassade und in einem Fall zusätzlich die Südostfassade. An allen lärmabgewandten Seiten nach Nordwesten und an den zueinander gewandten Gebäudeseiten werden Pegelwerte von 47 - 49 dB(A) nachts gemessen.

Es ergibt sich dadurch – bezogen auf jeden Fall – nur ein Pegelunterschied von maximal 3 dB(A). Dies bedeutet eine relative homogene Lärmbelastung an allen Gebäude-seiten. Da die menschliche, subjektive Erheblichkeitsschwelle für eine wahrnehmbare Pegelzu- oder -abnahme bei 3 dB(A) liegt, ist die lärmabgewandte Seite nicht wahrnehmbar leiser als die lärmzugewandte Seite. Aufgrund dieser Tatsache ist die Festsetzung einer Grundrissgestaltung mit einer Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ohne Vorteil, schwer begründbar und dadurch verzichtbar.

Hinsichtlich der geplanten Tiefgarage mit etwa 38 Stellplätze und einer gemäß Vorhabenplanung etwa mittig zum Baugrundstück angeordneten, teilweise eingehausten Rampe mit schallabsorbierenden Außen- und Innenwänden ist keine schalltechnische Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung Oktaviostraße 109-119 zu erwarten. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß lärmtechnischer Untersuchung deutlich unterschritten.

#### Sportlärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch mögliche Immissionen beurteilt, die von den nordöstlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen am Osterkamp auf das Plangebiet einwirken könnten.

Beurteilt wurden sowohl der Trainings- als auch der Punktspielbetrieb einschließlich Zuschauern sowie der Betrieb der Parkplätze. Die Berechnungen zum Sportlärm zei-

gen, dass sowohl der Trainingsbetrieb werktags als auch die Punktspiele außerhalb und innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit zu keinen schalltechnischen Konflikten im Plangebiet führen. Mit Beurteilungspegeln von maximal 44 dB(A) (Punktspiel Sonntag außerhalb Ruhezeit) bzw. maximal 24 dB(A) (Punktspiel Sonntag RZ) werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) von 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) tags im Baugebiet deutlich unterschritten. Auch die Spitzenpegelberechnungen der einzelnen Varianten hat mit Maximalpegeln von 64 dB(A) (Punktspiel Sonntag außerhalb Ruhezeit) bzw. 42 dB(A) (Punktspiel Sonntag in der Ruhezeit) die Einhaltung des sog. Spitzenpegelkriteriums (einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten) ergeben. Innerhalb des Nachtzeitraums sind keine Schallemissionen durch den Sportplatz zu erwarten.

#### **4.4.2 Bodenbelastungen**

Zur Bodenuntersuchung der geplanten Neubauten sowie im Bereich der vorhandenen Erdwälle wurden im Dezember 2014 insgesamt 12 Bohrsondierungen mit Tiefen von 3,0 m (Schadstoffuntersuchung) auf dem Flurstück abgeteuft.

Auf der ursprünglich als Rasensportplatz hergerichteten Fläche stehen unter der locker gelagerten Deckschicht zunächst humose, feinsandige Auffüllungen an, die sehr vereinzelt anthropogene Beimengungen in Form von Ziegelresten aufweisen. Die auf den Tribünenwällen ausgeführten Bohrsondierungen zeigen sandige Böden mit zum Teil größeren Mengen anthropogener Beimengungen in Form von Bauschutt- und oder Ziegelresten. Die flächigen Auffüllungen weisen Mächtigkeiten von im Mittel 0,7 m und im Bereich der Erdwälle erwartungsgemäß Mächtigkeiten von bis zu 4,5 m auf. Die Auffüllungen werden vollständig von gewachsenen Geschiebeeböden unterlagert, die in ihrer natürlichen Schichtenfolge des oberliegenden Geschiebelehms und des tieferliegenden Geschiebemergels anstehen.

Während der Felduntersuchungen und der späteren Untersuchung der Bodenproben im Erdbaulabor ergaben sich aus der organoleptischen Untersuchung der flächig anstehenden Auffüllungen sowie der gewachsenen Böden keine besonderen Auffälligkeiten, die auf größere Fremdeinlagerungen oder frühere Schadstoffeinträge auf diesem Grundstück hingewiesen hätten. Die aus den Tribünenwällen entnommenen Bodenproben weisen hingegen größere Mengen Bauschutt auf.

Die Schadstoffbelastung der Böden beeinflusst die spätere Verwertbarkeit (einen möglichen Wiedereinbau der Böden) oder begründet eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs (Deponie). Die aus den Auffüllungen und gewachsenen Böden entnommenen Einzelproben wurden daher zu repräsentativen Mischproben zusammengefasst und orientierenden Schadstoffuntersuchungen unterzogen.

Die anstehenden gewachsenen Geschiebeeböden sind bezüglich des Schadstoffpotentials unauffällig und dürften vergleichsweise einfach der Verwertung als Boden der Zuordnungen Z 1 bzw. Z 2 zugeführt werden können.

Die vorhandenen Tribünenwälle bestehen aus bauschutthaltingen Auffüllungen mit der nachgewiesenen Schadstoffbelastung. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine kleinteiligere Deklarationsanalytik erforderlich. Eine Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist jedoch nicht erforderlich.

## **4.5 Entwässerung**

### **4.5.1 Oberflächenentwässerung**

*„Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in ein oberirdisches Gewässer nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle einzuleiten. Eine Einleitung in das vorhandene Mischwassersiel ist unzulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Aufgrund des Bodenaufbaus im Plangebiet ist eine Versickerung des hier anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Da es aus Kapazitätsgründen nicht in das öffentliche Mischwassersiel in der Oktaviostraße eingeleitet werden kann, muss es auf den Grundstücken bewirtschaftet werden.

Es muss daher eine Rückhaltung im rückwärtigen Teil der privaten Grundstücke und anschließend eine gedrosselte Ableitung in ein noch herzustellendes Gewässer im nördlich angrenzenden, tieferliegenden Wandsbeker Gehölz erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird von den Dachflächen der Wohngebäude und den befestigten Flächen in den Freianlagen in einen Stauraumkanal oder einer abgedichteten Box-Rigole geleitet und auf dem privaten Grundstück zurückgehalten. Das Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist für das 100-jährige Regenereignis auszulegen. Über einen Drosselschacht mit einer Drosselung des Regenwasserabflusses auf 2 l/s werden die im Stauraumkanal zurückgehaltenen Regenwassermengen verzögert in eine offene Oberflächenentwässerung innerhalb der öffentlichen Grünfläche geleitet. Die dafür vorgesehenen Flächen sind als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

Die Umsetzung dieses Entwässerungskonzepts mit einer gedrosselten Einleitung in die offene Oberflächenentwässerung im Wandsbeker Gehölz wird über einen Durchführungsvertrag sowie im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis verbindlich geregelt und gesichert.

### **4.5.2 Schmutzwasserentwässerung**

Das zusätzlich von der geplanten neuen Wohnbebauung anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Mischwassersiele DN 300 bis DN 350 in der Oktaviostraße eingeleitet werden.

## **4.6 Grünflächen**

Der nördliche Teil des Plangebiets soll, nach Beseitigung der baulichen Anlagen und Erdwälle des ehemaligen Sportplatzes, zukünftig als öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)) entwickelt werden. Die Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung des angrenzenden Wandsbeker Gehölzes dar. Sie soll renaturiert und mit einem Baumbestand in Art und Dichte aufgewaldet werden, der dem umliegenden Gehölz entspricht und für den Standort geeignet ist, um auf mittlere Sicht die alten und neuen Bereiche ineinander übergehen zu lassen. Die Aufwaldung soll in einem nahen zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung erfolgen.

*„Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Wald herzurichten.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Mittels der Festsetzung eines 2,75 m breiten Grundstücksstreifens am westlichen Rand des Plangebiets wird eine öffentliche Zugänglichkeit zum Gehölz, auch zu dessen Pflege und ggf. Bewirtschaftung von der Oktaviostraße, planungsrechtlich gesichert.

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

##### **4.7.1 Baumschutz, Landschaftsschutz**

Das Wandsbeker Gehölz liegt im Landschaftsschutzgebiet. Eine Einbeziehung von Teilen des Plangebiets in das Landschaftsschutzgebiet ist nicht geplant und auch nicht erforderlich, da ein Schutz bzw. eine Aufwertung des Landschaftsbilds bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Grünfläche, Maßnahmenfläche) erfolgen.

Zum Schutz von Bäumen auf Privatgrund sowie der Straßenbäume in der Oktaviostraße wird festgesetzt:

*„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen oder Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Die Festsetzung verhindert Schäden im Wurzelraum, die durch Bodenarbeiten hervorgerufen werden können. Unvermeidbare Abgrabungen für Entwässerungsmulden sind fachgerecht und unter Beachtung der DIN 1920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchzuführen.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Baumfällungen unvermeidbar. Wegen der geplanten neuen Nutzungsstruktur, des schlechten Zustands der Bäume und der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Erdwälle sollen diese abgetragen und die bisher verbliebenen Bäume gefällt werden.

##### **4.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Baugebiets, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Bodenversiegelung und –überbauung ist neben der Begrünung der Gärten die Dachbegrünung der Neubauten sowie die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen.

*„Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können bei Dachterrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

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. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Die Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20° sind für eine Dachbegrünung geeignet. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm festgesetzt, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Baukörper von benachbar-

ten höheren Gebäuden aus. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik) sinnvoll und technisch möglich. Für die Unterbringung der Stellplätze für die Wohnnutzung ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Soweit diese nicht überbaut wird, muss sie zur Sicherung des angestrebten durchgrünten Charakters der Wohnbebauung mit einem durchwurzelbaren Substrat versehen und dauerhaft begrünt werden.

*„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Für die Tiefgaragenbegrünung ist durch eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung herzustellen. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Oberflächenabfluss wird reduziert und verzögert. Die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich ausgleichend auf die Temperaturverhältnisse auswirkt und Staub bindet. Kinderspielbereiche, Wege und Terrassen sind innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und können in die gärtnerische Gestaltung integriert werden. Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen.

*„Im Wohngebiet sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)*

Das Anpflanzgebot für Bäume im Wohngebiet bewirkt in absehbarer Zeit ein das Ortsbild prägendes Grünvolumen im Zusammenhang mit der Neubebauung.

*„Im Wohngebiet sind an Straßenverkehrsflächen angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zu Straßenverkehrsflächen einhalten und dürfen eine Wuchshöhe von 1,5 m nicht überschreiten.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Dem angestrebten grünen Charakter des Wohngebiets entsprechend, sollen Einfriedigungen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen, nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig sein. Hecken können wie in weiteren Teilen Marienthals auch innerhalb des Plangebiets als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und Ortsbildgestaltung beitragen und Lebensraumfunktionen für die Vogelwelt bieten. Die Pflanzungen müssen dabei mit ihrem Stamm einem Mindestabstand von 0,5 m zu Straßenverkehrsflächen erfolgen, damit ein Überwachsen auf öffentlichen Grund und damit eine Behinderung des (Fußgänger-) Verkehrs vermieden wird. Die festgesetzte Höhe der Hecken von 1,5 m ermöglicht es zum einen die am Straßenrand vorgesehenen Müllstandplätze einzugrünen, zum anderen geben die Hecken den Blick frei auf die zukünftige Bebauung um das künftige Ortsbild wahrnehmen zu können.

*„Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Hecken sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzen müssen mindestens fol-*

*gende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Hecken sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Diese Vorgabe einer Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen. Die Festsetzung von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen erfolgt, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und einen Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können.

Einzelheiten zu der Ausgestaltung der Freiflächen im Vorhabengebiet werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt und gegenüber dem Bestand Verbesserungen für die Schutzgüter erzielt werden.

#### **4.7.3 Grundwasserschutz**

*„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)*

Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands und zur Beeinträchtigung der bestehenden Gewässerbiotope im Wandsbeker Gehölz führen. Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren obersten Grund- bzw. Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Absenkung dieses Wasserspiegels führen würden. Sie dient dem Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestands. Mit dieser Festsetzung werden für die Planungsumsetzung geeignete technische Bauausführungen zum Erhalt der anstehenden Wasserverhältnisse gewährleistet. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen. Aus dem gleichen Grund wird die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorgeschrieben, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Ringdrainagen zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen.

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

Der nördliche Teil des Plangebiets wird neben der Festsetzung als öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auch als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Nach der Beseitigung der baulichen Anlagen und Erdwälle soll diese Fläche als Fortsetzung des Wandsbeker Gehölzes renaturiert und parkartig aufgewaldet werden (sie-



he hierzu Pkt. 4.6). Die damit verbundene Aufwertung kann als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle genutzt werden.

#### **4.7.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die ehemaligen Sportanlagen, Gebäude und Tribünenwälle zu einem erheblichen Maße anthropogen überprägt und teilweise versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation daher nicht. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, schonen den Wasserhaushalt und reduzieren die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Boden, Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

##### Bodenfunktion

Bisher waren im Plangebiet durch die ehemaligen Sportanlagen, Gebäude und Tribünen sowie Stellplätze und Zufahrten etwa 10.700 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. teilversiegelt.

In Zukunft werden nur die südlichen Teile des Plangebiets baulich genutzt, sodass sich gegenüber dem Bestand eine Verbesserung einstellen wird.

##### Wasser-/ Grundwasserhaushalt

Durch die vollständige Entsiegelung des nördlichen Teils des Plangebiets ergeben sich Verbesserungen für den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet.

Veränderungen des Grundwasserspiegels sind ausgeschlossen.

##### Klima/ Lufthygiene

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und der Lufthygiene sind nicht zu erwarten. Durch die vorgesehenen Renaturierungs-, Aufwaldungs- und Begrünungsmaßnahmen wird die kleinklimatische Situation positiv beeinflusst.

##### Tier- und Pflanzenwelt

Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt sind aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten. Um sicherzustellen, dass keine geschützten Arten betroffen sein können, wurde zudem eine faunistische Potenzialanalyse angefertigt, die im Folgenden zusammengefasst wird.

##### Artenschutz

Als Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Areals müssen Bäume gefällt und leer stehende Gebäude abgerissen werden. Davon können Tierarten, die nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. In einer faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden mögliche Betroffenheiten gefährdeter und streng geschützter Arten untersucht.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Im Plangebiet gibt es keine potenziellen Fledermausquartiere und damit keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beschädigt werden könnten. Der Gehölzsaum auf der Erdwall-Tribüne hat als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell mittlere Bedeutung. Durch das Vorhaben gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem

Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Die Potenzialanalyse hat das potenzielle Vorkommen von 26 Brutvogelarten ergeben, die allesamt keine gefährdeten Arten nach Roter Liste sind. Für die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG erhalten, weil sie in die Gehölze der benachbarten Umgebung ausweichen können.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können einige zunächst von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Jedoch können die betroffenen Arten in die Umgebung des Wandsbeker Gehölzes oder benachbarte Gärten ausweichen, so dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Eine Verwirklichung der Planung stößt im Ergebnis nicht auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse.

Nach erfolgter Prüfung zur Vermeidung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG ist es demnach lediglich erforderlich, dass der allgemein gültigen Regelung § 39 BNatSchG folgend keine Rodung der Bäume in der Brutzeit erfolgt.

## **5. Nachrichtliche Übernahme**

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets im Bereich des Wandsbeker Gehölz wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Umsetzung des Vorhabens und verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden. Die Durchführungsverpflichtung umfasst nur die Flächen des festzusetzenden reinen Wohngebiets. Dieser Bereich ist durch Planeintrag gekennzeichnet.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der bestehende Bebauungsplan Marienthal 11 vom 26. April 1988 in den überdeckten Bereichen aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 16.480 m<sup>2</sup>. Davon werden etwa 1.380 m<sup>2</sup> für Straßen (bestehende Oktaviostraße) benötigt. Etwa 8.700 m<sup>2</sup> werden für öffentliche Grünflächen benötigt.

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herstellung der öffentlichen Grünfläche (Aufwaldung) und der Herichtung des Gehwegs (im Bereich der ehemaligen Tribüne).