

**Begründung
zum Bebauungsplan**

**Othmarschen 42
- Othmarscher Kirchenweg -**

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Grundwasserschaden	6
3.2.3	Bauschutzbereich	6
3.2.4	Kampfmittelverdacht	7
3.2.5	Baumschutz	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4	Angaben zum Bestand	7
4	Umweltbericht	10
4.1	Einleitung	10
4.1.1	Inhalt und Ziele der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden	10
4.1.2	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	10
4.1.3	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	11
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
4.2.1	Schutzgut Mensch	11
4.2.1.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	11
4.2.1.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	12
4.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.2.2	Schutzgut Luft	12
4.2.3	Schutzgut Klima	12
4.2.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	12
4.2.3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
4.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....	13

4.2.4	Schutzgut Fläche	13
4.2.5	Schutzgut Boden	14
4.2.5.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	14
4.2.5.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	14
4.2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
4.2.6	Schutzgut Wasser	14
4.2.6.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	14
4.2.6.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
4.2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
4.2.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz	15
4.2.7.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	15
4.2.7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
4.2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
4.2.8	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	20
4.2.8.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	20
4.2.8.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
4.2.8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
4.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
4.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	22
4.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	22
4.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	22
4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	22
4.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	22
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante	22
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
4.5	Zusätzliche Angaben	22
4.5.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	22
4.5.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	23
4.5.3	Zusammenfassung	23
5	Planinhalt und Abwägung	24
5.1	Baugebiete nach BauNVO	24
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	24
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	27
5.3	Verkehrsflächen	28

5.4	Gehrechte	28
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	28
5.6	Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes.....	28
5.7	Oberflächenentwässerung	29
5.8	Grünflächen	29
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	29
5.9.1	Baumschutz	29
5.9.2	Begrünungsmaßnahmen.....	30
5.10	Maßnahmen zum Artenschutz.....	32
5.11	Abwägungsergebnis	33
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	34
7	Aufhebung bestehender Pläne	34
8	Flächen- und Kostenangaben.....	34
8.1	Flächenangaben.....	34
8.2	Kostenangaben	34

1 Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan Othmarschen 42 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 90 Wohneinheiten in einer gut erschlossenen zentralen Lage mit bestehender Infrastruktur geschaffen. Die Entwicklungsfläche am Othmarscher Kirchenweg / Othmarscher Mühlenweg wurde im Rahmen des Projekts Deckel A7 und des damit verbundenen Ausbaus der A7 und der Überdeckelung von Teilbereichen der Bundesautobahn als potentielle Wohnbaufläche benannt.

Die vorhandenen Sportplatznutzungen westlich des Othmarscher Mühlenwegs wurden bereits in die Sportanlage an der Baurstraße verlagert.

Die vorhandenen Knickstrukturen und Baumreihen am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets sollen erhalten bleiben.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes soll zur Deckung des Erweiterungsbedarfs der angrenzenden Loki-Schmidt-Schule aufgrund steigender Schülerzahlen beitragen, weswegen hier die Sportflächen der Schule ausgebaut werden.

Die westlich des Othmarscher Mühlenwegs gelegenen Wohnbauflächen wurden über eine Konzeptausschreibung und eine Ausschreibung für eine Baugemeinschaft anhand gegeben.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 10/15 vom 17. Januar 2016 (Amtl. Anz. S. 269) unter der Bezeichnung Othmarschen 42 eingeleitet. Durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 31. Oktober 2020 (Amtl. Anz S. 2317) wurde das Plangebiet verkleinert. Eine öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 05. Februar 2016 (Amtl. Anz. S. 269) am 17. Februar 2016 in der Elbschule – Bildungszentrum Hören und Kommunikation stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Othmarschen 42 hat nach der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2020 (Amtl. Anz. S. 2319) in der Zeit vom 20. November 2020 bis 21. Dezember 2020 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 Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner Änderung stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Änderung des Landschaftsprogramms.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner Änderung stellt für das Plangebiet die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Parkanlage“ dar. Die Änderung des Landschaftsprogramms erfolgt parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „sonstige Grünanlage“ (10e) und „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bereich des Sportplatzes (Flurstücke 3241 und 3242 der Gemarkung Othmarschen) sowie die bestehende Parkanlage (Flurstück 3255 der Gemarkung Othmarschen) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Othmarschen 18 vom 1. Juli 1968 (HmbGVBl. S. 180). Der Sportplatz ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, die Parkanlage nördlich des Sportplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Flurstück 3255) festgesetzt.

Das Flurstück 3277 sowie die nordwestliche Ecke des Flurstücks 1094 liegen im Geltungsbereich des Baustufenplans GroßFlottbek / Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S.61) und sind als „Außengebiet“ dargestellt. Für diese Bereiche besteht kein gültiges Planrecht auf Grundlage des Baustufenplans.

3.2.2 Grundwasserschaden

Das Plangebiet wird teilweise von einem Grundwasserschaden (6036-G007, Behringstraße) mit dem Schadstoff Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) unterströmt. Die Quelle für diesen Grundwasserschaden liegt im Bereich der S-Bahn-Station Bahrenfeld. Die Konzentrationen nehmen von Norden nach Süden ab. Das Plangebiet liegt im Bereich der Fahnen spitze. Dort wurden etwa 70 µg/l LCKW ermittelt.

3.2.3 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436, 3481), im Bau- und Anlagenschutzbereich des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder. Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von ca. 60 m über Gelände überschreiten.

Für das Plangebiet mit einer Geländehöhe zwischen 28,7 m über NHN am nördlichen Rand und 30,8 m über NHN am südlichen Rand bedeutet das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 60 m überschreitet, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachterlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dies gilt auch für einzusetzende Baugeräte (z. B. Baukräne).

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Die Auswertung alliierter Luftbilder aus dem II. Weltkrieg legt dar, dass im Kampfmittelkataster für Teilbereiche des Grundstücks 3242-1 (ehemals 3065-1) der Verdacht auf vergrabene Munition, Waffen oder Kampfstoffe sowie ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht besteht.

Zur Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), sind Verdachtsflächen nach Maßgabe der TA-KRD Hamburg 2013 durch geeignete Unternehmen zu untersuchen.

3.2.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Die Flächen liegen im Bereich des Rahmenplans Othmarschen. Es ist während der Erstellung des Rahmenplanes Othmarschen durch den Bezirk Altona in Zusammenarbeit mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2012 ein städtebaulicher Entwurf angefertigt worden. Das damalige Baukonzept im Rahmenplan Othmarschen wurde weiterentwickelt und den heutigen Bedarfen angepasst.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Eine Verkehrsuntersuchung für die Entwicklungsflächen Othmarscher Kirchenweg und Schwengelkamp wurde 2015 in Auftrag gegeben.

Für den Othmarscher Mühlenweg wurde 2018 eine Planung des Straßenraums als Grundlage für den B-Plan und eine Detailplanung der neuen Planstraße westlich des Othmarscher Mühlenwegs durch den Investor beauftragt.

Zu den Umweltuntersuchungen siehe Kapitel 4 (Umweltbericht).

3.4 Angaben zum Bestand

Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 1,45 ha groß und befindet sich im Bezirk Altona im Stadtteil Othmarschen, etwa 6 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt.

Es umfasst die westlich des Othmarscher Mühlenwegs gelegenen Sportflächen sowie einen geringen Teil der östlich gelegenen Kleingartenflächen. Dort wird eine Parzelle zu Gunsten des Ausbaus des Othmarscher Mühlenwegs verkleinert. Die Sportplatznutzung wurde an diesem Standort bereits aufgegeben und in die neue Sportanlage an der Baurstraße verlagert. Das Grundstück ist weitestgehend unbebaut. Im östlichen Bereich des Grundstücks steht ein eingeschossiges Gebäude, das als Umkleideraum für die Sportnutzung diente. Die Grundstücke sind durch den Othmarscher Kirchenweg, den Othmarscher Mühlenweg und den Stieggkamp erschlossen. Der Othmarscher Mühlenweg ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und muss teilweise zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung ausgebaut werden.

Entlang des Othmarscher Kirchenwegs verläuft ein Knickwall mit einzelnen Großbäumen und Sträuchern. Der flache, ca. 2 m breite Erdwall bildet mit dem Bewuchs eine Abschirmung zwischen der Straße und dem angrenzenden Fußweg und stellt ein Relikt der ehemals landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Die ehemalige Sportplatzfläche ist im Norden und im Süden von altem Baumbestand eingefasst. Die nördliche Seite ist hauptsächlich von Eichen bewachsen, die sich in der öffentlichen Parkanlage befinden. Dieser Baumbestand sowie der Baum- und Strauchbestand im Süden sowie westlich des Othmarscher Mühlenwegs sollen als Sichtschutz erhalten bleiben.

Umfeld

Der Stadtteil Othmarschen befindet sich im Westen der Stadt Hamburg. Er ist geprägt von einer durchmischten Bevölkerungsstruktur. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets liegen zahlreiche Kleingartenanlagen. Südöstlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wohngebäude auf einer als Kleingarten ausgewiesenen Grünfläche. Im Norden befindet sich zudem Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Westlich des Plangebiets befindet sich die Loki-Schmidt-Grundschule. An der östlichen Grenze des Plangebiets befinden sich 16 Kleingartenparzellen sowie ein ökumenisches Studentenwohnheim. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in direkter Nähe an der Griegstraße sowie am Othmarscher Kirchenweg zu finden. Zusätzlich bieten das Einkaufszentrum Mercado sowie die Ottenser Hauptstraße in Altona weitere vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Hinzu kommen hier Versorgungseinrichtungen wie Arztpraxen, Gastronomiebetriebe und Supermärkte.

Darüber hinaus befinden sich nahe des Plangebiets weitere öffentliche Parkanlagen. Ein Beispiel ist der Rathenaupark südöstlich des Plangebiets. Westlich des Rathenauparks findet sich der denkmalgeschützte „Moltkeblock“, der in den 1920er Jahren errichtet wurde und der Bevölkerung bezahlbare, helle Wohnungen mit großen Gärten lieferte. Ein zweiter Park in nächster Nachbarschaft befindet sich nordwestlich der Bernadottestraße. Er erstreckt sich über den Tunnelmund der BAB 7. Die auf dem Deckel der BAB 7 entstehende Grünanlage wird fußläufig in etwa 15 Minuten zu erreichen sein. Das Elbufer mit dem Elbstrand und angrenzenden Parks und Grünanlagen bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Infrastruktur

Schulische Einrichtungen wie beispielsweise Grundschulen, Sonderschulen und Gymnasien befinden sich nahe dem Plangebiet. In der Nähe sind zudem mehr als 15 Kindertagesstätten ansässig.

Des Weiteren finden sich im näheren Umfeld ein Pflegeheim, verschiedene Seniorenresidenzen, ein Gehörlosenzentrum, Kirchen- und Gemeindezentren sowie die Asklepios Klinik Altona und das Altonaer Kinderkrankenhaus.

In ca. 800 Metern Entfernung liegt südlich der Elbchaussee das Ufer der Elbe. Hier sind zahlreiche historische und teilweise denkmalgeschützte Gebäude zu finden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als gut zu bewerten, da das Plangebiet innerhalb des Einzugsbereichs (400 m Radius) von zwei Bushaltestellen liegt und somit über vier Buslinien angebunden ist. In ca. 250 m Entfernung Luftlinie bzw. ca. 420 m Fußweg liegen in der Bernadottestraße Bushaltestellen für den Metrobus 15. Die

Bushaltestellen in der Behringstraße (ca. 400 m Luftlinie bzw. ca. 450 / 490 m Fußweg entfernt) und Paul-Ehrlich-Straße (ca. 520 m Luftlinie bzw. ca. 650 m Fußweg entfernt) werden von drei Buslinien (1, 150, 250) befahren.

In ca. 1 km Entfernung befindet sich die S-Bahn-Station Bahrenfeld (S1, S11), in ca. 2 km Entfernung der Fern- und Regionalbahnhof Altona (S1, S11, S3, S31 sowie diverse Regional- und Fernbahnlinien). Nach der Verlegung des Fern- und Regionalbahnhofs Richtung Norden wird der heutige Bahnstandsstandort nur noch als Knotenpunkt für S-Bahnen und Busse dienen. Die Reisezeit in die Hamburger Innenstadt beträgt von dort aus etwa zehn Minuten.

Die PKW-Fahrtzeit in die Innenstadt (über die Bernadottestraße, Behringstraße und die Elbchaussee) beträgt ca. 15 Minuten. Die nächstliegende Anschlussstelle der BAB 7 ist die etwa fünf Minuten entfernt liegende Anschlussstelle Othmarschen.

Das Plangebiet ist über den Othmarscher Mühlenweg direkt an die Veloroute 1 angebunden, die im Othmarscher Kirchenweg verläuft. Die Veloroute 1 ist eine stadtweite Hauptroute des Alltags-Fahrradverkehrs in Hamburg.

Höhenverhältnisse

Das Plangebiet steigt leicht und gleichmäßig von Nordwesten nach Südosten in Richtung Elbe an. Es weist Höhen zwischen 28 m über NHN im Norden und 31 m über NHN im Südosten auf.

Ver- und Entsorgung

Im Othmarscher Kirchenweg verläuft ein Mischwassersiel DN 500, an das die Neubebauung angeschlossen werden kann. Für die Erschließung der Wohnbauflächen ist die Herstellung von Sielanlagen im Othmarscher Mühlenweg und in der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Im Othmarscher Mühlenweg ist eine Trinkwasserleitung vorhanden, die für das zukünftige Wohngebiet genutzt werden kann.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Im Bereich der Parkanlage (Flurstück 3255) befindet sich zudem ein Netzkabel, das der Versorgung für die Beleuchtung des Weges in der Parkanlage dient.

Für die elektrische Versorgung des Erschließungsgebiets sind je nach Leistungsbedarf eine oder mehrere Netzstationen im Wohngebiet notwendig.

Grundwassermessstelle

Im Plangebiet liegen die ehem. Grundwassermessstelle 484 und die neue Grundwassermessstelle 2515, die zum gewässerkundlichen Messnetz der Stadt Hamburg gehören. Die Grundwassermessstelle 484 wurde aufgegeben und ist 2017 durch die Grundwassermessstelle 2515 in der bestehenden öffentlichen Parkanlage ersetzt worden, die erhalten werden muss. Die Grundwassermessstelle 484 wurde im Frühjahr 2019 zurückgebaut.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden

Mit dem Bebauungsplan Othmarschen 42 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 90 Wohneinheiten auf bisherigen Sportplatzflächen südlich des Othmarscher Kirchenwegs geschaffen werden. Hierzu werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit insgesamt ca. 8.300 m² sowie private Grünflächen (ca. 850 m²) festgesetzt. Daneben sollen bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert bzw. erweitert werden. Dabei handelt es sich um Straßenverkehrsflächen (ca. 2.600 m²), öffentliche Grünflächen (ca. 1.950 m²) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (ca. 850 m²). Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 14.550 m².

4.1.2 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgende Tabelle stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden, dar:

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Mensch (Wohnen)	Räumliches Leitbild Entwurf 2007 Arrondierung und Nachverdichtung in der Urbanisierungszone BauGB	Umsetzung der Zielvorgabe
Mensch (Erholung)	Landschaftsprogramm Hamburg GrünVernetzen (Fachkarte für das Landschaftsprogramm)	Verlagerung der Sportnutzung an einen Ersatzstandort
Luft	Luftreinhalteplan Hamburg 2017 Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten	keine Auswirkungen
Klima	Stadtklimaanalyse Hamburg 2017 Kaltluftentstehungsgebiet, mittlerer Kaltluftvolumenstrom	Minderungsmaßnahmen
Fläche	BauGB Vorrang der Innenentwicklung	Beachtung des Grundsatzes
Boden	BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) Sicherung der Bodenfunktionen BauGB	Ausgleichsmaßnahmen
Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg Dezentrales Regenwassermanagement	Umsetzung der Zielvorgabe

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Pflanzen und Tiere	BNatSchG, HmbBNatSchAG Schutzwürdige Arten und Biotope	Ausgleich und Ersatz (Artenschutz)
Landschaftsbild	Landschaftsprogramm Hamburg GrünVernetzen (Fachkarte für das Landschaftsprogramm) Bundeskleingartengesetz	keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	Denkmalschutzgesetz Schutz der Bau- / Bodendenkmale	keine Auswirkungen

4.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Zur Bestandserfassung und -bewertung bzw. zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden neben allgemein vorhandenen Geodaten und den Untersuchungen des Landschaftsprogramms Hamburg (LaPro) insbesondere folgende Umweltinformationen herangezogen:

- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (WBP), Stufe 1 (September 2014),
- Entwässerungskonzept (Februar 2020),
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (März 2020),
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand und zur Erhaltungswürdigkeit eines Teilbaumbestands (Juni 2018),
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung (August 2018).

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

4.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet hat zurzeit keine Bedeutung für die Wohn- und Arbeitsstättenfunktion. Es ist bedeutsam für Freizeit- und Erholungsfunktionen (Sportplatz) sowie Bestandteil des Grünen Netzes Hamburg und des Freiraumverbundsystems.

Im Nordwesten besteht eine öffentliche Grünfläche am Othmarscher Kirchenweg mit einer Fußwegführung, die sich nach Westen weiter fortsetzt. Der Othmarscher Mühlenweg bildet den HAUPTerschließungsweg durch die südlich angrenzende Kleingartenanlage. Vom Othmarscher Mühlenweg zweigt am südwestlichen Plangebietsrand der Stegelweg als West-Ost-Verbindung durch die Kleingärten ab.

Die Freizeit- und Erholungsnutzung ist insgesamt mäßig ausgeprägt und beschränkt sich auf Sportnutzungen sowie Wegeverbindungen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden Grünzuges und ist mit den durchführenden Wegen somit Bestandteil eines übergeordneten Erholungsraumes und für das Landschaftserleben im städtischen Raum von Bedeutung.

Der bisherige Sportplatz (Nutzung durch die benachbarte Schule und Vereinssport) führt in seinem Umfeld (Schule, Kleingärten) zu keinen nennenswerten Lärmkonflikten. Östlich des Plangebiets befinden sich weitere (private) Sportnutzungen in enger räumlicher Nachbarschaft

zu bestehenden Wohnnutzungen. Es liegen keine Hinweise vor, dass diese Gemengelage nennenswerte Lärmkonflikte aufweist.

4.2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird die Wohnfunktion im Stadtteil Othmarschen in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage mit günstiger Verkehrsanbindung und attraktiver Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen gestärkt. Dies führt zu einer erheblichen Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

Die Überbauung der öffentlichen Grünflächen führt zu einer Abnahme von erholungswirksamen Freiräumen. Die Sportnutzung entfällt hier zukünftig. Hierdurch entstehen negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch.

Mit der Sicherung der öffentlichen Grünanlage am Othmarscher Kirchenweg wird die Funktion als grüne Wegeverbindung gestärkt. Der Othmarscher Mühlenweg als Verbindung nach Süden in den Kleingartengrünzug wird beibehalten und teilweise planerisch gesichert. Eine Durchwegung des Wohnquartiers ist mit Anbindungen an die straßenbegleitende Parkanlage am Othmarscher Kirchenweg im Norden und an die Kleingärten im Südwesten vorgesehen.

Die Lärmemissionen im Plangebiet und in dessen Umgebung verringern sich zukünftig. Die östlich gelegenen, verbleibenden Sportplätze sind bereits im Bestand von Wohnnutzungen umgeben und es besteht eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme (Gemengelage). Durch die geplante heranrückende Wohnbebauung tritt keine neue Konfliktsituation auf, die die Nutzbarkeit der privaten Sportplätze einschränkt. Insgesamt führt die Planung zu einer deutlichen Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

4.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Wegfall der Sportnutzung wurde durch die Verlagerung in den Sportpark Baurstraße ausgeglichen. Die betroffene Kleingartenparzelle wird in einer geringeren Größe erhalten.

4.2.2 Schutzgut Luft

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

4.2.3 Schutzgut Klima

4.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet kann mit dem umgebenden Gehölzbestand als typischer Siedlungsraum mit Grünbestandteilen betrachtet werden, von dem bioklimatische Entlastungsfunktionen ausgehen.

Gemäß der Darstellung der Fachkarte „Klimafunktionen“ der stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm befindet sich das Plangebiet mit den nördlich und südlich angrenzenden Grün- und Vegetationsflächen innerhalb eines zusammenhängenden Grünzuges, der als Ausgleichsraum für das Stadtklima eine hohe Bedeutung hat. Kennzeichnend ist die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsflächen. Es ist ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom ausgebildet. In den unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen besteht ein mäßiger Wärmeinseleffekt.

4.2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung führt zu negativen Veränderungen der klein- und bioklimatischen Verhältnisse durch den Verlust von Teilen des Baum- und Gehölzbestandes. Die Funktion des übergeordneten Grünzuges als klimatischer Entlastungsraum wird eingeschränkt.

Im Bereich der Sportfläche wird der Anteil von kleinklimatisch wirksamen Baum- und sonstigen Vegetationsbeständen sowie verdunstungs- und filterwirksamem Grünvolumen für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 im Vergleich zum Bestand erhöht, sodass hierdurch kleinräumige Entlastungseffekte bewirkt werden.

Der Baum- und Gehölzstreifen auf der Südseite des Plangebietes mit klimawirksamen Funktionen wird erhalten. Mit der gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß in den allgemeinen Wohngebieten wird eine bauliche Dichte festgesetzt, die zum Erhalt von Klimafunktionen auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen beiträgt. Die geplante Baukörperstellung ermöglicht weiterhin ein Durchströmen von Kaltluft aus dem übergeordneten Grünzug durch das Wohnquartier. Eine Barriere durch einen durchgehenden Gebäuderiegel ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des geplanten Grünflächenanteils und der Bebauungsdichte ist von keinen erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen auszugehen. Die klimawirksamen Grünflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bleiben bestehen. Mit den öffentlichen und privaten Grünflächen werden unbebaute Flächen in Vernetzung mit den benachbarten Kleingärten freigehalten, sodass ein klimawirksamer Austausch mit dem Umfeld weiterhin stattfinden kann. Die ausgleichende Klimafunktion des Grünzuges wird weiterhin aufrechterhalten.

4.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die festgesetzten Grünflächen sowie die Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher stellen eine Maßnahme dar, die aufgrund positiver Wechselwirkungen für das Schutzgut Klima zur Vermeidung von lokalklimatischen Belastungseffekten führt.

Für die Neubebauung in den Wohngebieten werden Auswirkungen auf das Kleinklima durch Begrünungsfestsetzungen für eine extensive Dachbegrünung, eine Tiefgaragenbegrünung sowie zur Anpflanzung von Bäumen zusätzlich gemindert.

4.2.4 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist im zentralen Teil durch die bisherige Sportplatznutzung gekennzeichnet. Weitere kleinere Flächenanteile sind Park- und Straßenverkehrsflächen sowie Kleingärten. Insgesamt besteht eine siedlungsgeprägte Freizeitnutzung. Die Fläche liegt innerhalb der Urbanisierungszone, in der durch Nachverdichtung und Flächenkonversion Wohnungsbau-potentiale erschlossen werden sollen. Insgesamt besteht für das Schutzgut Fläche somit eine mäßige Bedeutung.

Mit Umwandlung der bereits siedlungsvorgeprägten Flächen in ein Wohngebiet inkl. Straßenerschließung sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden. Mit der Neuausweisung der bestehenden Parkanlage entstehen keine Umweltauswirkungen für das Schutzgut. Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Flächenentwicklung ist die geplante Umnutzung und Ergänzung bestehender Siedlungsflächen in zentraler Lage einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen am Stadtrand vorzuziehen. Die Planung entspricht damit dem räumlichen Leitbild Hamburgs und dem Grundsatz nach § 1a Absatz 2 BauGB.

Es sind keine Maßnahmen für das Schutzgut Fläche erforderlich.

4.2.5 Schutzgut Boden

4.2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Böden im Plangebiet bestehen aus glazialen Sanden, Kiesen und Schluffen. Der Bodenaufbau ist im Bereich der Sportplatznutzungen und Straßen durch Versiegelung und Verdichtung vorbelastet, sodass die Bodenfunktionen stark eingeschränkt sind. Der Versiegelungsanteil im Bestand beträgt rund 67 %. Die übrigen Grünflächen sind unversiegelt oder nur in kleinen Teilen befestigt (Fußweg). Der Boden ist hier weniger stark vorbelastet und stärker in seiner natürlichen Funktion erhalten.

Die vorkommenden Böden haben aufgrund hoher Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen ein mittleres Verdunstungspotenzial. Insgesamt weisen die Böden im Plangebiet eine geringe Wertigkeit auf.

4.2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung der Wohngebiete führt im Plangebiet zu keiner wesentlichen Zunahme der Versiegelung. Mit Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird unter Berücksichtigung einer Überschreitung durch Nebenanlagen um bis zu maximal 50 % (entspricht einer GRZ von 0,6) und der Versiegelung durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 eine Bodenversiegelung von insgesamt ca. 70 % erreicht.

Eine geringfügige Zunahme der Bodenversiegelung ergibt sich durch den Teilausbau des derzeit nicht befestigten Othmarscher Mühlenweges. Die erforderlichen Erschließungsarbeiten für Baukörper und Straßen bedingen insgesamt umfangreiche Bodenabgrabungen und das Einbringen von standortfremdem Bodenmaterial, sodass der gewachsene Bodenaufbau erheblich verändert wird.

Insgesamt führt die Beanspruchung der Sportflächen aufgrund der Vorbelastung zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Othmarscher Kirchenweg, einer privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich des WA 1 sowie Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am südwestlichen Plangebietsrand werden vegetationsbestandene, offenen Flächen als aktive Bodenzonen gesichert.

4.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit der Begrünung der Dachflächen sowie der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen werden neue Bodenentwicklungsflächen geschaffen, die auch positive Wechselwirkungen auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt haben. Zusammen mit den nicht überbauten Grünflächen innerhalb der WA wird insgesamt ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden im Plangebiet erreicht.

4.2.6 Schutzgut Wasser

4.2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet weist aufgrund der natürlichen Bodeneigenschaften bzw. der starken Verdichtung auf dem Sportplatz ein geringes Versickerungspotenzial auf. Die Grundwasserneubildung ist stark eingeschränkt, nach Niederschlägen bildet sich Stauwasser.

Im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten, Altlastenhinweiskataster ist für das Plangebiet ein Grundwasserschaden eingetragen. Es handelt sich um den Grundwasserschaden 6036-G007 Behringstraße. Das Grundwasser ist durch Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) belastet. Die Schadstofffahne ist vom vermuteten Quellbereich an der S-Bahn-Trasse im Norden nach Süden bis in das Kleingartengelände südlich der Behringstraße bis zum Othmarscher Kirchenweg zu verfolgen. Die betroffene Fläche liegt im Randbereich der Grundwasserfahne in der Spitze.

Das Schutzgut Wasser hat im Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung.

4.2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Neuversiegelung im Bereich der neuen Wohnbau- und Verkehrsflächen führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung für das Schutzgut. Die Herstellung von begrünten Freiflächen im WA 1 und WA 2 führt im Vergleich zum Bestand auf dem Sportplatz zu einer leichten Verbesserung für das Schutzgut Wasser.

In den Grünflächen und den zu erhaltenden Gehölzflächen finden keine Veränderungen für den Bodenwasserhaushalt statt.

Insgesamt werden angesichts der Vorbelastung des Schutzguts Wasser bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen.

4.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für Neubauten mit Flachdächern wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche festgesetzt, die aufgrund ihrer Mächtigkeit von 15 cm einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers leistet (Retentions Gründach). Zur Erzielung von begrünten Flächen auf 50 % der nicht überbauten Tiefgaragendecken wird ein mindestens 60 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt, sodass sich auch hier Speicher- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser entwickeln können.

Mit dem geplanten Entwässerungskonzept einer dezentralen Lösung aus Retentionsdächern und der Ausbildung von Drainage- und Speicherraum auf nicht überbauten Tiefgaragendecken kann eine weitgehende Rückhaltung im Plangebiet erfolgen, die zur Entlastung der Siele beiträgt. Die erforderliche Einleitbegrenzung von 17 l / (s x ha) in das öffentliche Mischwassersiel wird eingehalten. In Bezug auf die Grundwasserbelastung ist vor Baubeginn zu prüfen, ob bei Wasserhaltungsmaßnahmen mit kontaminiertem Grundwasser zu rechnen ist, die eine besondere technische Bauausführung wie eine gedichtete Baugrube oder eine entsprechende Wasseraufbereitung erfordern.

4.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

4.2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Hamburger Biotopkataster wird das Plangebiet als Biototyp „Ball- und Laufsportanlage“ dargestellt. Der Knick im Grünzug am Othmarscher Kirchenweg ist als linearer Biototyp „Durchgewachsener Knick“ erfasst. Zwei Überhälter der ehemals durchgehenden Knickstruktur sind im Biotopkataster als punkthafte Biotope gesondert kartiert. Die am Othmarscher Mühlenweg angrenzenden Hecken sind als Biototyp „Schnitthecken“ dargestellt.

Die Sportfläche weist ein größeres Spielfeld, ein Kleinspielfeld sowie dazugehörige Nebenflächen auf. Die Spielfelder sind mit Grand befestigt. Die gesamte Sportanlage ist auf allen Seiten von dichtem Bewuchs mit Sträuchern umgeben.

Zwischen Sportfläche und Othmarscher Kirchenweg befindet sich eine Grünfläche mit einer Wegeverbindung, die straßenbegleitend von einem Knick mit einzelnen Großbäumen und Sträuchern eingefasst ist. Der flache, ca. 2 m breite Erdwall stellt ein Relikt der ehemals landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Innerhalb des Knicks am Othmarscher Kirchenweg befinden sich zwei Stiel-Eichen als prägende Großbäume. Eine prägende Eiche ist in den Kleingärten im Übergang zum Othmarscher Mühlenweg bestandsbildend. Der Knick auf der Südwestseite wird durch insgesamt acht mächtige Eichen-Überhälter geprägt.

Im Plangebiet kommen keine besonders oder streng geschützten Pflanzen vor.

Im Rahmen der Bestandserfassung der Brutvögel im Plangebiet 2016 sind insgesamt 20 Brutvogelarten und sieben Nahrungsgäste festgestellt worden. Das Artenspektrum setzt sich überwiegend aus häufigen und weit verbreiteten Arten der Siedlungs- und Parklandschaft zusammen. Nahrungsgast ist u. a. der Sperber.

Mit dem Haussperling ist eine gefährdete Art erfasst worden. Der Haussperling ist innerhalb der Kleingärten außerhalb des Plangeltungsbereichs östlich des Othmarscher Mühlenweges und in den Gehölzsäumen im Plangebiet als Nahrungsgast verbreitet. Weiterhin kommen Feldsperling und Gartenrotschwanz vor, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland stehen. Der Gartenrotschwanz wurde im gesamten Kleingartengelände außerhalb des Plangebietes mit Reviergesang beobachtet. Als Lebensraum der Art sind auch die Knick- und Heckenstrukturen westlich des Othmarscher Mühlenweges und südlich der Sportflächen im Plangebiet zu bewerten. Der Feldsperling besiedelt die Kleingärten und Gehölzsäume als Nahrungsgast.

Alle Vogelarten sind nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), als europäische Vogelarten besonders geschützt. Der Sperber ist als Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie eine streng geschützte Vogelart.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus erfasst worden. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sind gefährdete Arten nach der Roten Liste Hamburg.

Die alten Eichen-Überhälter mit teilweisen Totholzpartien in den Knickstrukturen haben eine hohe Bedeutung als Quartier für Fledermäuse. Der Knick auf der Südseite des Sportplatzes wurde als potenzielles Fledermaus-Quartiergebiet mittlerer Bedeutung eingestuft. Die größeren Eichen am Südrand sind auch als potenzielle Winterquartiere für Fledermäuse zu bewerten.

Die als potenzielle Quartiersstandorte geeigneten Flächen sind gleichzeitig auch potenzielle Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung. Ergänzend sind auch die Baum- und Heckenstrukturen mit ihren Säumen in der Parkanlage am Othmarscher Kirchenweg, westlich des Othmarscher Mühlenweges und östlich der Sportflächen als Jagdgebiete mit mittlerer Bedeutung zu bewerten.

An einer Eiche mit nennenswertem Totholzanteil am Südrand des Plangebietes besteht ein Quartiersverdacht für ein Sommerquartier von Zwergfledermäusen. Weiterhin sind Balzquartiere der Art im Plangebiet wahrscheinlich.

Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet durch eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aus. Die Baum- und Gehölzbestände sind als Rückzugselemente und lokale Trittsteinbiotope im innerstädtischen Gebiet zu bewerten, die wesentlich zur Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbilds als Wechselwirkung beitragen. Der ältere Baumbestand weist in Teilen eine besondere Arten- und Habitatausstattung auf.

Für die Bäume im Randbereich des Sportplatzes wurde im Baumgutachten eine nur eingeschränkt gute Standortsituation festgestellt, die sich durch die befestigten Sport- und Wegeflächen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich begründen. Einzelne Bäume weisen Schädigungen auf.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) sowie sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet und der weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

4.2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung sind Wert- und Funktionsverluste für die vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen verbunden.

Für die Entwicklung des Wohnquartiers in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird die Hecke auf der Nordseite des Sportplatzes sowie die Baum- und Gehölzgruppe im Bereich des Umkleidegebäudes beansprucht.

Der Teilausbau des Othmarscher Mühlenweges und der Ausbau der Planstraße bedingen den Verlust des nördlichen Abschnittes des heckenartigen Gehölzstreifens am Othmarscher Mühlenweg. Der südliche Heckenabschnitt wird zum einen durch den Straßenausbau in seiner Breite reduziert. Zum anderen ergeben sich Baumfällungen für die Überhänger in der Hecke aufgrund der unmittelbar angrenzenden Tiefgarageneinfahrt sowie der begrenzten Entwicklungspotenziale im Zusammenhang mit den geplanten Baugrenzen. Der auf der Westseite des Othmarscher Mühlenweges verbleibende Heckenstreifen wird als Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Einmündungsbereich des Othmarscher Mühlenweges in den Othmarscher Kirchenweg ergibt sich darüber hinaus eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten der bestehenden Kleingartenfläche, sodass auch auf der Ostseite des Othmarscher Kirchenweges Hecken beseitigt werden müssen. Der wertvolle Knick im Süden der Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche wird im Rahmen der Planung erhalten. Zur Sicherung der prägenden Baumbestände wird eine Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Südosten festgesetzt. Im Bereich des WA 1 wird ergänzend eine private Grünfläche vorgesehen. Die Abgrenzung der Erhaltungs- und Grünfläche orientiert sich an den Kronendurchmessern der Knickbäume, einschließlich eines Abstandes von 2,50 m zur geplanten Baugrenze. Damit wird auch ein Schutz der Wurzel- und Kronenbereiche sowie ein gutes Entwicklungspotenzial für die Bäume gewährleistet.

Für zwei Bäume des zu erhaltenden Knicks wird eine Baumfällung erforderlich. Da bereits perspektivisch eine Bruchgefahr im Rahmen des Baumgutachtens festgestellt worden ist bzw. durch die Bebauung eine deutliche Belastung zu erwarten ist, werden die beiden Bäume

vorsorglich entnommen. Darüber hinaus wird für die geplante Wegeanbindung aus dem Wohnquartier WA 1 / WA 2 an den Stegelweg im Süden als eine Hauptwegeverbindung durch die Kleingartenanlage, ein geringfügiger Knickverlust bzw. eine Unterbrechung erforderlich.

Im südöstlichen Teil des WA 1 befindet sich der festgesetzte Gehölzstreifen in Randlage zu einem geplanten Baukörper. Um hier einen wirksamen Schutz der Wurzel- und Kronenbereiche der vorhandenen Überhälter-Bäume zu erreichen, wird die zulässige Überschreitung der Baugrenze für Terrassen von 3 m in diesem Bereich auf 2 m zurückgenommen.

Der Knick am Othmarscher Kirchenweg auf der Nordseite des Plangebietes einschließlich der beiden prägenden Solitärbäume wird durch die bestandsgemäße Grünflächenausweisung als Parkanlage erhalten.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Baumschutzmaßnahmen zu prüfen und verbindlich festzulegen. Für alle zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Bauarbeiten durch einen Baumgutachter zu begleiten.

Die Funktionsverluste und Zugewinne für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden quantitativ in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit einem Pluswert ermittelt.

Bei Umsetzung der Planung werden somit keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen.

Beeinträchtigungen von streng und besonders geschützten Arten

Das Eintreten des Tötungstatbestands nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG kann bei Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Vogelarten unter Berücksichtigung des § 39 BNatSchG vermieden werden.

Störungen nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG können für die verbreiteten, unempfindlichen Brutvogelarten ausgeschlossen werden, da sie in der Regel im Siedlungsraum an Lebensraumbedingungen mit Vorbelastungen angepasst sind oder auf Störungen mit kleinräumigen Revierschiebungen reagieren können.

Mit einem Teilverlust von Bäumen und Gehölzen in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 verlieren alle vorkommenden Vogelarten zumindest Teile ihrer Lebensräume. Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten können die ökologischen Funktionen verloren gegangener Fortpflanzungsstätten in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Im ca. 1,46 ha großen Plangebiet werden rund 0,83 ha Fläche überwiegend im Bereich der Sportflächen für bauliche Zwecke überplant. Die wertbestimmenden Baum- und Gehölzstrukturen bleiben in den festgesetzten Grünflächen am Nord- und Südrand und in Teilen am Othmarscher Mühlenweg erhalten, so dass auch Vogel-Brutreviere und Nahrungsgebiete bestehen bleiben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die ökologischen Lebensraumfunktionen auch weiterhin erfüllt sind, sodass keine Verbotsstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG eintreten.

Zur generellen Stabilisierung der Lebensraumfunktionen bzw. zur Schaffung von ergänzenden Brutplätzen für Vögel werden zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter an den Gebäuden des Teilgebietes WA 1 und vier Nischenbrüterhöhlen im verbleibenden Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche südlich WA 1 vorgesehen.

Ein Tötungs-Tatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG tritt für Fledermäuse nicht ein, da die potenziellen Bäume mit Quartierspotenzial erhalten werden. Durch den Verlust von Teilen der vorkommenden Bäume und Gehölze können Nischen und kleine Höhlungen als

potenzielle Tagesverstecke betroffen sein. Tagesverstecke von Fledermäusen, die im übergeordneten Planungsraum in großer Zahl vorhanden sind, gelten grundsätzlich nicht als zentrale Lebensstätten und somit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Mit der Entnahme einzelner Bäume geht allerdings ein Balzquartier der Zwergfledermaus verloren, sodass zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktionen die Installation von künstlichen Quartieren vorzusehen ist. Dazu werden zwei Fledermausspalkästen an den Außenfassaden der Gebäude im WA 1 und mindestens vier Fledermausspalkästen in dem zu erhaltenden Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt.

Die Auswirkungen durch Lichtemissionen insbesondere auf Vögel und Insekten können durch den Einsatz von Lampen und Beleuchtungsanlagen mit einem für diese Tierarten wirkungsarmen Spektrum minimiert werden. Wichtigster Minimierungsfaktor ist dabei das Vermeiden von diffusem „Rundumlicht“. Dazu wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zur Abstrahlung getroffen.

Bei Umsetzung der Planung wird die Bedeutung des Plangebiets als Funktionsraum für die Jagd- und Nahrungsaufnahme eingeschränkt. Durch die Beseitigung eines Teiles der produktiven Gehölz- und anderer Vegetationsflächen gehen Teile von erfassten und potenziellen Jagdhabitaten von Fledermäusen verloren. Damit ist eine graduelle Verminderung der Nahrungsbasis der lokalen Fledermauspopulation verbunden. Im Unterschied zu den Brutvogelarten mit kleinen Revieren ist der Radius, in dem Fledermäuse nach Nahrung suchen, groß. Der Verlust von Nahrungs- und Jagdgebieten wird als nicht so schwer eingestuft, dass davon eventuell vorhandene benachbarte Fortpflanzungsstätten in ihrer Funktion beeinträchtigt würden. Insgesamt sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG abzuleiten.

4.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen ist eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen. Zur Sicherung der wertvollen Knick- und Heckenstrukturen mit einzelnen Großbäumen werden Erhaltungsgebote festgesetzt bzw. die zu erhaltenden Bäume und Gehölze in die geplanten Grünflächenausweisungen einbezogen.

Erforderliche Baumfällungen nicht zum Erhalt festgesetzter Bäume und Gehölze sind über die Regelungen aufgrund der Baumschutzverordnung zu kompensieren.

Ebenso werden Festsetzungen zur langfristigen Sicherung der Standort- und Wuchsbedingungen für Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen getroffen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für das Wohngebiet dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Biotop- und Vegetationsstrukturen mit Funktionen für den Artenschutz.

Die Leistungsfähigkeit der Tiefgaragenbegrünung wird durch Festsetzung eines entsprechenden Substrataufbaus sichergestellt.

Die Verwendung standortgerechter und heimischer Laubgehölze und Mindestqualitäten für Neupflanzungen trägt zur Neuschaffung von Lebensräumen für wild lebende Tiere und Pflanzen bei und erzielt eine dauerhafte Begrünung mit an den Stadtraum angepassten Gehölzarten. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume und Gehölze ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen, die sicherstellt, dass die neuen Bäume und Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernehmen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind für die Brutvögel die gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Baumfällungen, Gehölzrodungen und eine Baufeldräumung mit Gebäudeabriss sind außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.

Für Bäume, die im gesetzlich erlaubten Zeitraum gefällt werden müssen und mehr als 40 cm Brusthöhendurchmesser besitzen, ist eine baubiologische Begleitung mit einer Besatzkontrolle von Fledermäusen, Vögeln sowie Eichhörnchen durchzuführen. Für Gebäude, die zwischen dem 01.03. und 30.11. abgerissen werden müssen, ist eine baubiologische Begleitung mit einer Besatzkontrolle von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen.

Als Minimierungsmaßnahme in Bezug auf störende Lichteffekte für die Fauna werden Festsetzungen für die Beleuchtung getroffen.

Als Ausgleich für den Verlust kleinerer potenzieller Fledermausquartiere werden künstliche Ausweichquartiere geschaffen. Die Maßnahmen sollen vor Fällung der Bäume zumindest vor Beginn der Fledermaussommerquartierzeit (01.03. – 30.11.) erfolgen. Dabei wird je eine Vogelnisthöhle zusätzlich in der Nähe der Fledermauskästen zur Vermeidung des Besatzes der Fledermauskästen durch Vögel vorgesehen. Dazu werden Nischenbrüterhöhlen verwendet, die auch für Arten mit besonderen Habitatansprüchen wie den im Plangebiet vorkommenden Gartenrotschwanz in Frage kommen.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

4.2.8 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist Bestandteil einer ausgedehnten Grün- und Freiflächenzone, die sich von der Behringstraße bis zur Bernadottestraße und von der Bebauung an der Griegstraße bis zum Stiegkamp bzw. bis zum Schulgelände erstreckt und überwiegend aus Kleingartenanlagen besteht. Das Plangebiet liegt zentral in diesem Grünzug. Auf der gesamten Länge vermittelt der Othmarscher Kirchenweg den Charakter einer grünen Wegeverbindung.

Im Plangebiet selbst bilden die Sportanlagen einen Teil des Grünzuges.

Der im Norden am Othmarscher Kirchenweg straßenbegleitend verlaufende Knick stellt ein wertvolles Landschaftselement und Relikt der ehemals historischen Kulturlandschaft dar.

Der Sportplatz bietet das typische Bild eines Grandplatzes. Die die Sportanlagen einrahmenden Baum- und Gehölzreihen sind wesentliche und raumprägende Landschaftselemente, die auch zur landschaftlichen Einbindung der Sportanlagen beitragen. Die knickartige Gehölzstruktur am Südrand bildet eine deutliche Grünzäsur im Übergang zu den südlich angrenzenden Kleingärten.

Das weitere Umfeld ist durch Wohn- und Schulgebäude unterschiedlichen Alters und Dichte gekennzeichnet.

Der Straßenraum des Othmarscher Kirchenweges wird in besonderem Maße von dem Knick mit der begleitenden Grünfläche bestimmt.

Das Stadt- und Landschaftsbild ist insgesamt von geringer Bedeutung, weist aber wertvolle Einzel- und Grünelemente auf.

4.2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild passt sich im Plangebiet dem siedlungsgeprägten Erscheinungsbild des näheren Umfelds an, wobei die durch Gehölze bestimmte Einfassung durch den Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen auf der Nordseite und die flächenhafte Sicherung der Baum- und Gehölzbestände auf der Südseite weitgehend bestehen bleibt.

Mit der Sicherung der straßenbegleitenden Parkanlage am Othmarscher Kirchenweg wird die Funktion des Othmarscher Kirchenweges als grüne Wegeverbindung erhalten. Allerdings ändern sich die Blickbeziehungen vom Othmarscher Kirchenweg auf einer Länge von ca. 150 m durch die Anlage der neuen Baukörper, die zukünftig in den Straßenraum hineinwirken.

Mit einer differenzierten Höhengestaltung der Neubebauung in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird im Übergang zum zu erhaltenden Knick und den südwestlich angrenzenden Kleingärten eine Einbindung in das Landschaftsbild erzielt. Gleichzeitig wird weiterhin das Entwicklungspotenzial der vorkommenden Bäume und Gehölze aufrechterhalten, sodass diese Grünstruktur ihre landschaftsgliedernde Funktion weiterhin erfüllen kann.

Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung.

4.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit der bestandsorientierten Ausweisung der öffentlichen Parkanlage am Othmarscher Kirchenweg im Norden wird eine Grünverbindung erhalten, die zur Freiraumstruktur im Quartier beiträgt und die negativen Auswirkungen der Bebauung mindert. Die prägenden Großbäume am Othmarscher Kirchenweg werden in die Grünflächenausweisungen eingebunden und gesichert.

Die für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen Knickstrukturen an der Südseite des Plangebietes und der verbleibende Gehölzstreifen am Othmarscher Mühlenweg, die auch für die Funktion der angrenzenden Kleingärtenflächen als Teil des grünen Netzes von Bedeutung sind, werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Mit den Erhaltungsgeboten wird die Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Neubaugebietes zu den angrenzenden Kleingärten gewährleistet und das gebietstypische Ortsbild beibehalten.

Die private Grünfläche im Süden des WA 1 mit einem durchgehenden Erhaltungs- und Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Othmarscher Mühlenweg bewirkt eine gute Abschirmung und Eingrünung der Neubebauung.

4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Fundstellen sind nicht zu erwarten. Für Denkmalschutzbelange und sonstige Sachgüter bestehen somit keine Auswirkungen durch die Planungsumsetzung; es werden keine Maßnahmen erforderlich.

4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

4.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

4.4 Planungsalternativen und Nullvariante

4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind für den westlichen Teil im Rahmen einer städtebaulich-landschaftsplanerischen Funktionsplanung untersucht worden. Der Bebauungsplan basiert auf dem Funktionsplan, der im Vergleich zu den anderen Planungsmöglichkeiten die Anforderungen an ein qualitativ volles Wohnquartier unter Berücksichtigung eines umfangreichen Erhalts der Bäume und Gehölze am umfassendsten berücksichtigt.

Unter Umweltgesichtspunkten wurde angestrebt, den prägenden Baum- und Gehölzbestand möglichst weitgehend zu erhalten.

4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario, das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und den 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.

4.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundes-Immissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

4.5.3 Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Realisierung von Wohnungsbau auf bisherigen Sportflächen südlich des Othmarscher Kirchenwegs. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) werden planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind in Bezug auf einen möglichst weitgehenden Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes untersucht worden. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Anforderung am umfassendsten. Bei Nicht-Realisierung der Planung würde sich die Entwicklung des Umweltzustandes nicht wesentlich vom Basisszenario unterscheiden.

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

Die Umsetzung der Planung führt nicht zu erheblichen Belastungen des Schutzgutes Luft.

In Bezug auf das Schutzgut Klima werden negative Veränderungen durch den Verlust von Teilen des Baum- und Gehölzbestandes hervorgerufen. Im Bereich der Sportflächen ergeben sich bei einer Neubebauung mit Durchgrünung kleinräumige Entlastungseffekte. Mit den öffentlichen und privaten Grünflächen werden unbebaute Flächen in Vernetzung mit den benachbarten Kleingärten freigehalten, sodass ein klimawirksamer Austausch mit dem Umfeld weiterhin stattfinden kann. Unter Berücksichtigung dieses Grünflächenanteils und der Bebauungsdichte ist von keinen erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen auszugehen.

Mit Umwandlung der bereits siedlungsvorgeprägten Flächen in ein Wohngebiet inklusive Straßenerschließung sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden. Insgesamt entspricht die Planung dem räumlichen Leitbild Hamburgs und den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächenentwicklung.

Für das Schutzgut Boden führt die Beanspruchung der Sportflächen aufgrund der Vorbelastung zu geringen Auswirkungen.

Die Neuversiegelung führt für das Schutzgut Wasser aufgrund der Vorbelastung zu keiner wesentlichen Verschlechterung. Im Bereich des überplanten Sportplatzes wird durch begrünte Freiflächen eine leichte Verbesserung im Vergleich zum Bestand erzielt. Mit dem geplanten Entwässerungskonzept kann durch Retentionsdächer und Speicherraum auf nicht überbauten Tiefgaragendecken eine weitgehende Rückhaltung im Plangebiet erfolgen.

Der Verlust von Lebensräumen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen und Anpflanzgebote im Plangebiet kompensiert. Für

Brutvögel und Fledermäuse werden künstliche Ersatzquartiere im Gebiet vorgesehen. Mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung werden negative Effekte durch Lichtquellen für die Fauna gemindert.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der Planung dem siedlungsgeprägten Erscheinungsbild des näheren Umfelds anpassen. Die Planausweisungen von privaten und öffentlichen Grünflächen, der Erhalt durchgehender Gehölzflächen und Maßnahmen zur Durchgrünung mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Auf Denkmalschutzbelange und sonstige Sachgüter bestehen keine Auswirkungen durch die Planungsumsetzung.

Insgesamt ergeben sich keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan Othmarschen 42 wird ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Entlang des Othmarscher Kirchenwegs erfolgt die Sicherung des vorhandenen Grünzugs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über den Othmarscher Mühlenweg und einer neuen Stichstraße in das allgemeine Wohngebiet.

Die Bebauungsstrukturen und Gebäudehöhen orientieren sich an den nördlich gelegenen Baustrukturen.

5.1 Baugebiete nach BauNVO

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die planerische Zielsetzung für die Errichtung von Wohnungsbau wird über die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 gesichert.

Durch die Ausweisung der Baugebiete als allgemeines Wohngebiet kann die vorgesehene Nutzung Wohnen gesichert werden, gleichzeitig wird eine wohngebietsverträgliche Form der Nutzungsmischung ermöglicht.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnah Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Absatz der BauNVO werden ausgeschlossen, da diese dem städtebaulich gewünschten Gebietscharakter widersprechen würden. Entsprechend wird die folgende Festsetzung getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 1).

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um einerseits den gewünschten städtebaulichen Gebietscharakter zu gewährleisten und andererseits Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohn- und Schulnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten könnten.

Für das Plangebiet wurden eine Konzeptausschreibung und eine Ausschreibung für eine Baugemeinschaft durchgeführt. Auf der Basis dieser Ausschreibungen wurden die Flächen anhand gegeben. Das städtebaulich-hochbauliche Konzept beider Ausschreibungen wird entsprechend Grundlage dieses Bebauungsplans.

Es ist vorgesehen, eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten mit drei bis vier Vollgeschossen sowie Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu realisieren. Die Planung orientiert sich bezüglich der Dichte, der Körnung, der Bautypologien und der Höhenentwicklung an bereits realisierten Wohnungsbauprojekten entlang des Othmarscher Kirchenwegs.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die Lage des Plangebiets im städtebaulichen Umfeld berücksichtigt. ÖPNV, Schulen und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Gleichzeitig befindet sich das allgemeine Wohngebiet zwischen einem Grünzug im Norden und einer Kleingartenanlage im Süden und Osten. Daher wird in den allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Mit der Regelung der zulässigen überbaubaren Grundfläche soll der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und für die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen werden.

Im südlichen Bereich des Teilgebiets WA 1 sind Reihenhäuser vorgesehen. Diese zweigeschossigen Gebäude sollen zwischen der südlich angrenzenden, eingeschossigen und kleinteiligen Bebauung innerhalb des Kleingartenvereins und der im nördlichen Plangebiet vorgesehenen drei- bis viergeschossigen Bebauung vermitteln. Damit wird eine Höhenstaffelung erreicht und gleichzeitig eine weitere Gebäudetypologie ermöglicht. Die in § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB unter anderem geforderte Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird dadurch begünstigt. Reihenhäuser sind eine kompakte Form des individuellen Wohnens und entsprechend damit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Absatz 5 BauGB. Bei Reihenhäusern sind die Grundstücke der Reihenendhäuser in der Regel größer als die von sogenannten Reihemittelhäusern. Der bebaute Anteil ist daher in der Regel bei den Reihemittelhäusern größer als bei Reihenendhäusern. Um die Reihenhäuser in der geplanten Größe ermöglichen zu können, wird folgende Festsetzung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihemittelhäuser) errichtet werden, bis 0,6 überschritten werden (vgl. § 2 Nr. 2).

Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das entwickelte städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Reihenhäuser, der Grundidee eines Reihenhauses folgend, alle mit der gleichen Grundfläche entstehen können, ohne dass für die Reihenendhäuser eine deutlich größere Grundfläche möglich wäre. Zur Steigerung der Wohnqualität soll auch für die Reihemittelhäuser die Möglichkeit bestehen, eine Terrasse zu realisieren. Hieraus ergibt sich ein weiteres Erfordernis, die Grundstücke der Reihemittelhäuser zu einem höheren Grad zu überbauen.

Die Überschreitung der Regelobergrenzen gemäß § 17 BauNVO wird an dieser Stelle als vertretbar angesehen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt

und somit die Regelobergrenze gemäß BauNVO eingehalten. Nachteilige Auswirkungen sind wegen der Überschreitung nicht zu erwarten. Es werden gemäß den Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten. Eine gute Belichtung, Besonnung und Durchlüftung ist auch für die Reihenmittelhäuser sichergestellt. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu den Reihenhäusern gehörenden privaten Grünfläche werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der Regelobergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht beeinträchtigt.

Die Geschossigkeit orientiert sich an der umliegenden Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen (Geschosswohnungsbau) entlang des Othmarscher Kirchenwegs und verringert sich auf zwei Geschosse mit Staffelgeschoss (Reihenhäuser) nach Süden zur Kleingartensiedlung. Entsprechend wird durch die Festsetzung der Geschosse einerseits eine der zentralen Lage des Standortes angemessene Höhenentwicklung erreicht und gleichzeitig durch die Abstufung bzw. Differenzierung der Geschossigkeit ein Übergang zur Maßstäblichkeit der Kleingartensiedlung geschaffen.

Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb von vier festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig (vgl. § 2 Nr. 3).

Eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist lediglich durch die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten oder Zu- und Abluftanlagen zulässig. Diese müssen jedoch mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten mindestens 1,5 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben und dürfen die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse um maximal 1,5 m überschreiten, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten müssen Dach- und Technikaufbauten mindestens 1,5 m hinter den Fassaden zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse durch Dach- und Technikaufbauten ist um höchstens 1,5 m zulässig (vgl. § 2 Nr. 4).

Die Baugrenzen werden entsprechend des Funktionsplanes für das WA 1 und der Planungen der Baugemeinschaft im WA 2 baukörperbezogen festgesetzt, sodass für die einzelnen Gebäude attraktive Grundrisse entwickelt werden können. Für die Geschosswohnungsbauten werden Gebäudetiefen bis 16,5 m festgesetzt, sodass auch für den geförderten Wohnungsbau attraktive Grundrisse entwickelt werden können. Durch die Vor- und Rücksprünge zwischen den Gebäuden sowie die geplante Höhenentwicklung wird eine Uniformität des Ensembles vermieden.

Um die Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnungen mit gut nutzbaren Außenräumen zu gewährleisten, die nach heutigem Standard einen angemessenen Erholungswert bieten und gleichzeitig den Baumschutz der angrenzenden Bäume gewährleisten, werden durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone, Loggien und Terrassen zugelassen. Während für Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss großzügige Balkone möglich sein sollen, werden die Erdgeschosswohnungen sowie die vorgesehenen Reihenhäuser mit ebenerdigen Terrassen aufgewertet. Mit dem Ziel, ausreichend dimensionierte Außenwohnbereiche realisieren zu können, trifft der Bebauungsplan daher die folgenden Festsetzungen:

In den allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn die Balkone insgesamt

nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen und mehr als 2,5 m von der nächst liegenden Grundstücksgrenze entfernt sind. Für die mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen und Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 2 m zugelassen werden, im Übrigen können Überschreitungen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nr. 5).

Um die wohnungsnahen Freiflächen von parkenden Autos freizuhalten und damit die Wohnqualität zu steigern, soll der ruhende Verkehr ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen, die als E-Ladestationen ausgeführt werden, ausschließlich in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nr. 6).

Dafür werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen festgesetzt.

Damit dies möglich wird, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ u. a. für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO möglich ist:

In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nr. 7).

Die zentrale Lage des Plangebiets im Stadtteil Othmarschen sowie die Verlagerung der Sportflächen lassen aus städtebaulichen Gründen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu, um der infrastrukturellen Ausstattung des Umfeldes des Plangebiets zu entsprechen. Insbesondere gut erschlossene Gebiete wie das Quartier am Othmarscher Kirchenweg tragen durch ihre Entwicklung dazu bei, das Ziel des Senats zu erreichen, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten zu genehmigen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, deren Ausfahrten sich nicht zur inneren Erschließung orientieren, steigert die Aufenthaltsqualität im Gebiet. Gleichzeitig wird damit ermöglicht, dass das Quartier oberirdisch weitgehend von Kfz-Verkehren freigehalten wird. Die innere Erschließung des Quartiers dient ausschließlich der Erschließung für Müllfahrzeuge, Anlieferungsverkehre und Besucher.

Zudem werden im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie im Süden eine private Grünfläche ausgewiesen, die nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden und die erhöhte städtebauliche Dichte durch unterirdische Nebenanlagen mindern.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die südwestliche Ecke des Plangebiets (Flurstück 3241) wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt und dient als Erweiterungsfläche für den Schulsportbedarf der angrenzenden Loki-Schmidt-Schule, der bisher durch den vorhandenen Sportplatz abgedeckt wurde. Geplant sind hier eine mehrspurige Laufbahn und eine Weitsprunggrube mit dazugehöriger Anlauffläche.

Entsprechend werden auf dieser Fläche keine Baugrenzen für eine bauliche Verdichtung vorgesehen.

5.3 Verkehrsflächen

Die Straße Othmarscher Kirchenweg wird bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die Anbindung des neuen Wohngebiets an den Othmarscher Mühlenweg wird dieser mit einer Fahrbahnbreite von 8,0 m im südlichen Bereich des Plangebiets und 8,50 m zwischen dem Mündungsbereich der Planstraße und dem Othmarscher Kirchenweg ausgebaut und inklusive Nebenflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Intern wird das Plangebiet über eine neue Planstraße erschlossen. Die Planstraße wird mit einer Breite von 7,0 m im nord-östlichen Bereich an den Othmarscher Mühlenweg angebunden. Im weiteren Verlauf wird die Planstraße auf 8,0 m aufgeweitet und endet in eine Wendekehre mit 18 m Durchmesser. Entlang der Planstraße sind öffentliche Parkstände in Längsaufstellung angeordnet. Je nach Straßenbreite sind diese entweder einseitig (7 m Straßenbreite) oder Beidseitig (8 m Straßenbreite) geplant. Die verbleibende Straßenbreite von 5 m bzw. 4 m ist ausreichend für die geplante Nutzung, da die Planstraße ausschließlich der Erschließung für Müllfahrzeuge, Anlieferverkehre und Besucher dient. Die privaten Stellplätze sind vollständig in Tiefgaragen untergebracht, deren Ausfahrten sich nicht zur inneren Erschließung orientieren, sondern zum Othmarscher Mühlenweg. Das Gebiet wird damit weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freigehalten und die Aufenthaltsqualität im Gebiet gesteigert.

5.4 Gehrechte

Die festgesetzten Gehrechte sichern eine neue, für die Allgemeinheit nutzbare 2,5 m breite barrierefreie Wegeverbindung zwischen dem Othmarscher Kirchenweg und dem südlich angrenzenden Fuß- / Radweg entlang der Kleingärten.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der Gehrechte wird in der Verordnung textlich festgesetzt:

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nr. 8).

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten gleichmäßig leicht an. Dieser Charakter des Orts- und Landschaftsbildes soll auch in der Gestaltung der Außenanlagen bzw. Freiräume erhalten werden. Ein warftähnliches Herausragen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Kellerräume) und deren Begrünungen würden den ruhigen Grundcharakter dieser gleichmäßigen Topografie erheblich stören. Deshalb wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgarageneinfahrten, die Tiefgaragenentlüftungen sowie erforderliche Treppenaufgänge (vgl. § 2 Nr. 9).

5.6 Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes

Für die Versorgung des allgemeinen Wohngebietes „WA 1“ ist die Energieversorgung durch einen Eisspeicher vorgesehen. Um diesen mit Energie zu speisen, sind oberirdische Energiekollektoren sowie ein Betriebsgebäude notwendig. Die Energiekollektoren sind in Form eines Energiezaunes entlang der westlichen Grundstücksgrenze des allgemeinen Wohngebietes „WA 1“ geplant. Diese optisch einem Flechtzaun gleichenden Kollektoren absorbieren

Wärme aus der Umgebung (Luft, Wind, Sonnenstrahlung oder Niederschlag). Um die Einbindung der technischen Elemente in die Freiraumgestaltung zu gewährleisten, sind diese einzugrünen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung nicht zu dicht erfolgt, da sonst die Effektivität der Sonnenwärmenutzung durch die Verschattung leidet. Ein guter Kompromiss zwischen Optik und Effektivität ist eine Bepflanzung mit Laubgewächsen, die ihre Blätter im Winter (während der Heizperiode) abwerfen. Dafür wird folgende Festsetzung getroffen:

Entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist für die Energieversorgung des Gebietes ein Energiezaun aus zweiteiligen Kollektorelementen mit einer Höhe von maximal 1,4 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Energiekollektoren sind beidseitig durch Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Das erforderliche Betriebsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² kann außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden und ist dauerhaft zu begrünen (vgl. § 2 Nr. 10).

5.7 Oberflächenentwässerung

Um entstehende Wohnbauflächen zu erschließen, sind Neuerrichtungen von Sielanlagen im Othmarscher Mühlenweg und der Planstraße notwendig. Die Neubauten sind an das vorhandene Mischwassersiel im Othmarscher Kirchenweg anzuschließen. Das anfallende Regenwasser muss im Gebiet zurückgehalten und darf nur verzögert in das Mischwasser-Siel eingeleitet werden. Die maximale Einleitmenge an Regenwasser beträgt insgesamt 17 l / (s x ha).

Das Oberflächenentwässerungskonzept nutzt eine Reihe von Maßnahmen zur Einhaltung dieser Vorgabe. Dazu gehört die Dachbegrünung in Form von Retentionsdächern, die eine gedrosselte Ableitung ermöglichen (vgl. § 2 Nr. 17). Gleichzeitig werden mit dem gezielten Anstau Verdunstungseffekte gefördert. Darüber hinaus werden im allgemeinen Wohngebiet begehbare und überfahrbare Füllkörper-Rigolen auf der Tiefgarage eingesetzt. Für Starkregenereignisse können Spiel- und Freiflächen schadlos überflutet werden.

5.8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Grünzug sowie der vorhandene Baumbestand entlang des Othmarscher Kirchenwegs bleiben erhalten und sollen durch keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten gestört werden. Der Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

Private Grünflächen

Südlich des allgemeinen Wohngebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese wird überlagert durch ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher, welches sich über die angrenzende Gemeinbedarfsfläche nach Westen sowie nach Osten entlang des Othmarscher Mühlenwegs erstreckt. Es dient dem Schutz und Erhalt der vorhandenen Vegetation, aber auch der Abgrenzung hin zum öffentlichen Weg und zu den südlich angrenzenden Kleingärten. Hier ist in Teilen eine behutsame Nachpflanzung vorgesehen.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.9.1 Baumschutz

Erhalt von Bäumen und Gehölzen

Der knickartige Baum- und Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes wird als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3,5 m bis

9 m festgesetzt. Im Süden des „WA 1“ wird das Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot von einer privaten Grünflächenausweisung überlagert.

Die zwei prägenden Großbäume als Überhänger der ehemaligen Knickstruktur am Othmarscher Kirchenweg werden innerhalb der geplanten Grünflächenausweisungen als öffentliche Parkanlage gesichert.

Um eine fußläufige Durchwegung des Quartiers zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass das Erhaltungs- und Anpflanzgebot einmal auf einer Breite von 2,5 m unterbrochen werden darf. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in den allgemeinen Wohngebieten darf ein 2,5 m breiter Übergang für Fußwege errichtet werden. (vgl. § 2 Nr. 11).

Baumschutzmaßnahmen

Für die im Plangebiet zu erhaltenden und neuen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung. Zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume sind Abgrabungen für die unterirdische Erschließung, für den Straßen- und Wegebau sowie für die eventuelle Anlage von Entwässerungsmulden und Retentionsräumen außerhalb des Wurzelraumes von Bäumen durchzuführen. Sofern bei Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen begründet die Notwendigkeit besteht, von der Festsetzung abzuweichen, sind die Maßnahmen fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen im Schutzbereich von Bäumen auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt bleiben. Dementsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen – im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig (vgl. § 2 Nr. 12).

5.9.2 Begrünungsmaßnahmen

Gehölzartenwahl, Baum- / Pflanzgrößen, Pflanzqualitäten

Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen (Baum-, Strauch- und Heckenpflanzenarten) wird festgesetzt, damit sich die Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Die Verwendung heimischer Arten bietet in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden und zu begrünenden Flächen im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für anzupflanzende Bäume, Sträucher und Heckenpflanzen stellen sicher, dass bereits in absehbarer Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen entstehen. Es wird daher in § 2 der Verordnung folgende Regelung für das Plangebiet getroffen:

Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden betragen. Im

Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nr. 13).

Sicherung begrünter Freiflächen in den allgemeinen Wohngebieten, Eingrünung

Das Anpflanzgebot für Bäume sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen, die Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsraum bieten. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist für je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nr. 14).

Heckenpflanzungen oder Hecken in Kombination mit durchbrochenen Zäunen sollen für das Quartier als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und Ortsbildgestaltung beitragen und gleichzeitig Lebensraumfunktionen für die Vogelwelt bieten. Um sicherzustellen, dass gestalterisch unerwünschte Einfriedungen, die das Ortsbild stören würden, entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vermieden werden, wird in § 2 der Verordnung folgende Festsetzung getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen nur Einfriedungen in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen, in die gartenseitig durchbrochene Holzzäune oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig (vgl. § 2 Nr. 15).

Die zunehmende Diversifizierung in der Mülltrennung führt zu einem erheblichen Flächenbedarf für die bereitzustellenden Sammelbehälter. Offene Müllsammelplatzanlagen, besonders in der Größe für Mehrfamilienhäuser, wirken oft unübersichtlich, vermitteln ein negatives Image und stören das Gestaltungsbild. Um solche negativen Einflüsse auf das Wohnumfeld zu vermeiden, sollen die Stellflächen für Müllsammelbehälter entweder in die Gebäude integriert oder bei Anordnung im Außenraum bevorzugt als Unterflurbehälter untergebracht werden. Sofern hierfür die Platzverhältnisse nicht ausreichen, sollen oberirdisch angeordnete Müllstandplätze mit freiwachsenden Sträuchern oder mit Schnitthecken eingegrünt werden. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Standplätze für Abfall- und Sammelplätze sind zu mindestens zwei Seiten mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 70 cm einzugrünen (vgl. § 2 Nr. 16).

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Begrünung, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung in den Baugebieten ist die Festsetzung der Dachbegrünung für Neubauten. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Minderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Extensive Dachbegrünungen bilden zudem einen vom Menschen kaum gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Die nicht durch Gebäude und Wege überbauten Bereiche der Tiefgaragen sind ebenfalls teilweise zu begrünen. Die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation soll die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen steigern und trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Daher wird für die Dachbegrünung und die zu begrünenden Teile der Tiefgaragenflächen in § 2 der Verordnung folgende Regelung getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen des obersten Geschosses als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v. H. zu begrünen. Sie sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszuführen (vgl. § 2 Nr. 17).

Zur Verbesserung des Mikroklima werden die Dachflächen als Retentionsdächer mit gedrosselten Dachabläufen ausgebildet. Der Drosselablauf sollte entsprechend des Entwässerungskonzeptes mindestens 0,1 l/(s * 100 qm Dachfläche) betragen. Dies entspricht einem Retentionsvolumen von mindestens 22,3 l/qm Dachfläche.

Aus technischen Gründen muss der Drosselablauf mindestens 0,1 l/s betragen, daher ist eine Mindestdachfläche von ca. 100 qm pro Drosselablauf notwendig. Falls dieses z.B. bei Reihenhäusern nicht umsetzbar ist, muss die Retention und Drosselung des Niederschlagswassers auf den Dächern über der Tiefgarage stattfinden. Die Retention auf den Dächern der Tiefgarage kann in Füllkörper-Speicherrigolen oder anderen Speichermaterialien mit einem großen Porenvolumen, wie z. B. Lavagestein, Kies vorgesehen werden.

5.10 Maßnahmen zum Artenschutz

Als Vorsorgemaßnahme zum Schutz von Insekten, die gleichzeitig Nahrungsgrundlage für insektenfressende Artengruppen wie Vögel und Fledermäuse sind, wird eine Festsetzung zur Verwendung spezieller Leuchttypen getroffen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und nach oben und zu den äußeren Grünflächen und Baumbeständen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken. (vgl. § 2 Nr. 18).

Im Plangebiet bestehen strukturreiche Baum- und Gehölzbestände, die in Teilen als Brut- und Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse verloren gehen. Die Inanspruchnahme der Bäume und Gehölze kann zu einer Beschädigung der Fortpflanzungsstätten der Arten führen, da die spezifischen Habitatansprüche im verbleibenden Baum- und Gehölzbestand möglicherweise nicht mehr erfüllt sind oder die Arten aus ihren Revieren verdrängt werden. Zur Kompensation des Verlustes und zur Förderung der Arten in ihren Revieren werden Ersatzquartiere in Form

von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter sowie Fledermauskästen vorgesehen. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind in die Außenfassaden der Wohngebäude jeweils zwei Fledermausspalkkästen mit Quartierseignung sowie zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. In dem zu erhaltenden Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens vier Fledermausspalkkästen mit Quartierseignung sowie vier Nischenbrüterhöhlen in unmittelbarer Nähe der Fledermausspalkkästen an fachlich geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. § 2 Nr. 19).

5.11 Abwägungsergebnis

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die wesentlichen in die Abwägung einzustellenden Belange, wie sie sich aus den Merkmalen dieses Bebauungsplans ergeben, sind im Folgenden aufgeführt:

Städtebauliche Belange

Insbesondere gut erschlossene Gebiete wie das Plangebiet können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des Senats zu erreichen, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten (Bündnis für das Wohnen) zu genehmigen. Die gut erschlossene Lage des Plangebiets im Stadtteil Othmarschen sowie die Verlagerung der Sportanlage ermöglichen aus städtebaulichen Gründen eine Ausnutzung der Grundstücke, die dem infrastrukturellen Umfeld des Plangebiets entspricht.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die Lage des Plangebiets im Stadtteil Othmarschen berücksichtigt. ÖPNV, Schulen, Sportanlage und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der brachgefallenen Sportanlage geschaffen.

Belange von Natur und Landschaft

Der Verlust von Lebensräumen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen und Anpflanzgebote im Plangebiet in Teilen kompensiert. Die festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölzflächen und die Ausweisung von Grünflächen tragen wesentlich zur Reduzierung der Eingriffe bei. In Bezug auf den Artenschutz werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form der Neuschaffung von Ersatzquartieren für die betroffenen Brutvögel und Fledermäuse festgelegt, die negative Planfolgen für besonders und streng geschützte Tierarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wirksam ausschließen.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des Bebauungsplans werden insgesamt keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verbleiben.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden der bestehende Bebauungsplan Othmarschen 18 vom 1. Juli 1968 (HmbGVBl. S. 180) und der Baustufenplan Groß-Flottbek / Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 14.550 m². Davon werden

- ca. 2.600 m² als Straßenverkehrsflächen (Sicherung des Othmarscher Kirchenwegs (ca. 1.240 m²) und Neuanlage Othmarscher Mühlenweg und Planstraße (ca. 1.360 m²),
- ca. 850 m² neue Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“,
- ca. 8.300 m² neu als allgemeines Wohngebiet,
- ca. 1.950 m² als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage zur Sicherung der bestehenden Parkanlage) sowie
- ca. 850 m² als private Grünfläche festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Erweiterung der Straße „Othmarscher Mühlenweg“ und die Unterhaltung der neuen Planstraße westlich des Othmarscher Mühlenwegs. Zu diesem Bebauungsplan wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.