

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schnelsen 96

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- GRZ 0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. GH 36,6 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuer- und Rettungswache (Feuerwehr Hamburg)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Auskragung
-  Fläche für Stellplätze
-  Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (A) besondere Festsetzung, siehe § 2 der Verordnung
- LH mind. 12 Lichte Höhe, als Mindestmaß in Metern über OK Gelände
-  Abgrenzung
-  besondere Festsetzung (D), siehe § 2 der Verordnung
-  Überfahrten zugelassen/nicht zugelassen

Nachrichtliche Übernahme

-  Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

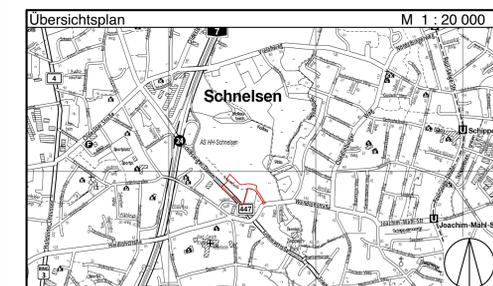
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan existieren ein Vorhaben- und Erschließungsplan, ein Durchführungsvertrag und ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Erschließung.

Maßgebend ist die Bauabstandsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt ALKIS® entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2019.

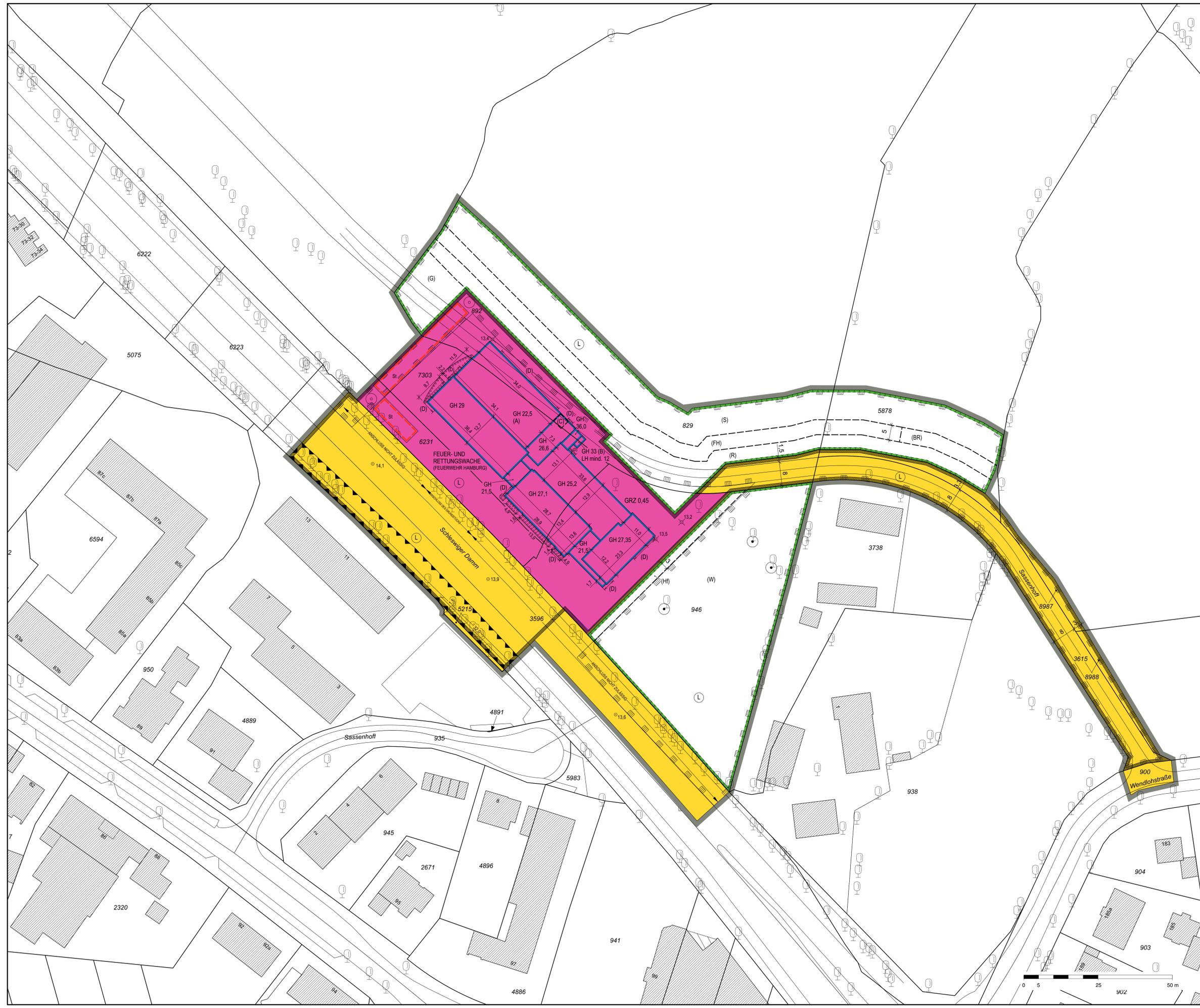
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach §12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I Seite 699), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287) geändert worden ist, in dem Baubeschränkungen gelten. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schnelsen 96

Maßstab 1 : 500 (im Original)
 Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 319





Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Grundstückgröße:	5727 m ²
(I) Grundfläche Gebäude:	2345 m ²
(I) Grundfläche Terrasse (ebenerdig):	0 m ²
(I) Grundfläche Dachüberstände ab 50 cm, Balkone, Vordächer:	49 m ²
Summe aller Grundflächen (I):	2394 m ²
GRZ (I) = Summe aller Grundflächen (I) / Grundstückgröße	0,418
(II) Grundfläche überdachte Fahrradstellplätze:	25 m ²
(II) Grundfläche Pkw-Stellflächen (Rasengrünstreifen):	308 m ²
(II) Grundfläche Zufahrt:	2653 m ²
(II) Grundfläche Gehwege (Fußläufig):	0 m ²
(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)	0 m ²
Summe aller Grundflächen (II):	2986 m ²
Summe aller Grundflächen (I) + (II):	5331 m ²
GRZ (II) = Summe aller Grundflächen (I) + (II) / Grundstückgröße	0,931

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

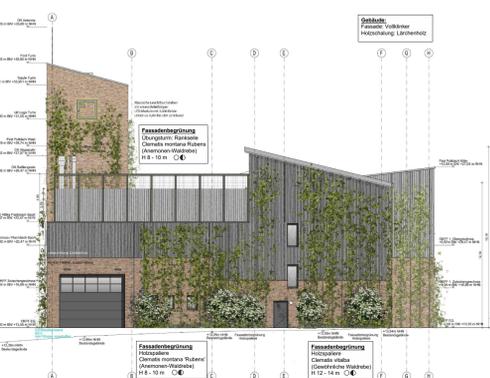
Grundstückgröße:	5727 m ²
Geschossfläche Gebäude gesamt (exklusive Sportplatz, Terrassen):	5275,2 m ²
EG	2317,3 m ²
ZG	1313,4 m ²
OG	1644,5 m ²
Stiegturm	168 m ²
Geschossflächenzahl	0,921

aufgestellt am: 17.11.2020, durch SKA Sibylle Kramer Architekten BDA

Vorhaben- und Erschließungsplan Schnelsen 96

- Legende**
- Grenze Vorhabengebiet
 - Baugrenze
 - vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Dachfläche extensiv begrünt
 - Dachfläche Sportplatz Kunststoffbelag
 - Dachfläche Terrassenbelag
 - Dachfläche Kiesbelag (mit begrüntem Sichtschutz, seitlich u. oben)
 - Dachüberstand
 - Haupteingang / Nebeneingang / Ein- u. Ausfahrt Remise
 - Anzahl der Geschosse
 - Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)
 - Gebäudehöhe über Baunull (BN) (OKFF EG ±0.00=13.55 ü.NHN)
 - Geländehöhe über NN
 - GRZ 0,45
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - Fahrradstellanlage überdacht
 - Wegeflächen, Betonpflaster
 - Stellplätze mit Rasenpflaster
 - Pflanzflächen
 - Rasenflächen
 - Fassadenbegrünung
 - Straßenverkehrsfläche Schleswiger Damm / Erschließung Sassenhoff
 - teilversiegelte Wegefläche
 - Straßengrün / Bankette
 - Straßengrün / Bauminsel
 - Neupflanzung von Einzelbäumen
 - Neupflanzung von Großsträuchern
 - Baum Erhalt
 - Baumfällungen
 - Baumfällungen außerhalb des Vorhabengebietes
 - Winkelsitzmauer
 - Stabgitterzaun, Höhe ≥ 2,00 m
 - Bereich Lärmschutzwand, Höhe 6,50 m
 - Müllboxen / Gefahrstoffboxen (1.100l)
 - Entwässerungsrinne
 - Regenrückhalteeinrichtung
 - Kabeltrasse Stromnetz Hamburg

Ansicht Nordwest
M. 1:250



Ansicht Südost
M. 1:250



Ansicht Südwest
M. 1:250



Ansicht Nordost
M. 1:250



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan Schnelsen 96

Maßstab 1 : 500 (im Original) Ortsteil 319

BAUVORHABEN:
Neubau einer Feuer- und Rettungswache Schnelsen
Schleswiger Damm, 22457 Hamburg-Schnelsen

BAUHERR:
HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Gustav-Mahler-Platz 1, 20354 Hamburg

ARCHITECT: SKA SIBYLLE KRAMER ARCHITECTEN BDA
LANDSCAPE ARCHITECTURE & PLANNING: LANDSCHAFT & PLAN
PROJEKTLEITUNG: Sprinkenhof
PLANVERFASSER: Freiraumplanung Becker Nelson

Chsenzoller Str. 142a
Tel. 040/593537-0
Email: info@Becker-Nelson.de

22848 Norderstedt
Fax 040/593537-10
Net: www.Becker-Nelson.de

BEARBEITET: Nel **DATUM:** 08.03.2022
GEZEICHNET: Wo **PROJEKT-NR.:** 1314
GEPRÜFT: - **PLAN-NR.:** 4.1.01

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 62	FREITAG, DEN 23. DEZEMBER	2022
Tag	Inhalt	Seite
6. 12. 2022	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schnelsen 96	651
13. 12. 2022	Verordnung zur Änderung der Verordnung über Wochenmärkte, Volksfeste und Jahrmärkte 7106-1-2	654
14. 12. 2022	Verordnung über die Unterhaltsbeihilfe für Rechtsreferendarinnen und Rechtsreferendare 3011-1-2	655
20. 12. 2022	Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Juristenausbildungsgesetzes 3011-1	656
20. 12. 2022	Fünfzehnte Verordnung zur Änderung der Gebührenordnung für die Feuerwehr 202-1-11	658

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schnelsen 96

Vom 6. Dezember 2022

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), sowie § 1 und § 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Schnelsen 96 für den Bereich nördlich Schleswiger Damm und südlich Sassenhoff (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Schleswiger Damm – über das Flurstück 6231, über das Flurstück 7303 und an dessen Ostgrenze, über das Flurstück 892, über das Flurstück 5878 – Sassenhoff – Wendlohnstraße – Sassenhoff – Ostgrenze des Flurstücks 946 – Schleswiger Damm – über das Flurstück 5215 der Gemarkung Schnelsen.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim

- Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kosten-
erstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- § 2
- Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten folgende Vorschriften:
1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 durch die in § 19 Absatz 4 Sätze 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
 2. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 22,5 m über Normalhöhennull (NHN) in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich um bis 4 m ist für die Errichtung eines Ballfangnetzes zulässig.
 3. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für technische Dachaufbauten ist nicht zulässig. Abweichend davon ist in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 33 m über NHN um bis zu 6 m durch eine Antennenanlage und in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 26,6 m über NHN um bis zu 1,5 m durch Abgasrohre zulässig.
 4. Oberirdische Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.
 5. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes ist eine Schutzwand von 100 m Länge und 6,5 m Höhe als aktiver Lärmschutz für die südwestlich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung herzustellen. Von der festgesetzten Länge und Höhe der Lärmschutzwand können Abweichungen zugelassen werden, wenn lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass der Schutzzweck des aktiven Lärmschutzes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
 6. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 7. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.
 8. Für die festgesetzten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. Für die zur Erhaltung und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Hecken und Großsträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 9. Für die festgesetzten Anpflanzungen gelten folgende Mindestbemessungen:
 - 9.1 Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 - 9.2 Für Hecken sind mindestens dreimal verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 100 cm mit drei Pflanzen je Meter zu verwenden.
 - 9.3 Für Großsträucher sind mindestens dreimal verpflanzte Solitärsträucher mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 150 cm zu verwenden.
 10. Die mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitte des Gebäudes sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m Wandlänge der zu begründenden Fassade sind mindestens 2 Pflanzen zu verwenden.
 11. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder Sportfläche dienen.
 12. An den Außenfassaden des neu errichteten Gebäudes auf dem Flurstück 7303 sind sieben Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse und vier Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter in fachlich geeigneter Weise anzubringen oder zu integrieren und zu erhalten.
 13. Im Baumbestand auf dem Flurstück 946 sind drei verschiedenartige Quartierkästen für Fledermäuse und ein Nistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter in fachlich geeigneter Weise vor Baubeginn anzubringen und zu erhalten.
 14. Im Baumbestand der Knicks auf den externen Ausgleichsflächen der Flurstücke 8987 und 8988 Gemarkung Schnelsen sind zehn verschiedenartige Quartier-

- kästen für Fledermäuse und vier Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter in fachlich geeigneter Weise vor Baubeginn anzubringen und zu erhalten.
15. Transparente und aus Glas bestehende Bauteile sind durch Verwendung von Vogelschutzglas, Vogelschutzfolien oder andere geeignete Oberflächengestaltung so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind und einen wirksamen Kollisionsschutz bilden.
16. Eine Beleuchtung an den Außenfassaden und außerhalb der Gebäude ist folgendermaßen auszuführen:
- 16.1 Eine Beleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig.
- 16.2 Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
- 16.3 Leuchtanlagen dürfen nicht oberhalb der Horizontalen und seitlich in angrenzende Flächen abstrahlen und nur unterhalb von 5 m Höhe angebracht werden.
17. Planinterne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 17.1 Die mit „(G)“ bezeichnete Fläche ist als naturnaher Gehölzbestand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die mit „(FH)“ bezeichnete Fläche ist als Feldhecke mit Überhältern in einer Breite von 5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der mit „(BR)“ bezeichnete Abschnitt ist als „Baumreihe ohne Unterwuchs“ herzustellen. Die mit „(R)“ bezeichneten Randzonen der Feldhecke sind als Ruderalflur mit einzelnen Gebüschchen zu entwickeln. Die mit „(S)“ bezeichneten Randzonen sind als Saumbiotop mit Gebüschchen zu entwickeln.
- 17.2 Die mit „(W)“ bezeichnete Fläche ist als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 17.3 In der mit „(Hf)“ bezeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Gehölzreihe an der Ostgrenze des Flurstücks 946, Gemarkung Schnelsen, ist zu erhalten und mit Sträuchern zu unterpflanzen.
18. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen:
- 18.1 Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie für Maßnahmen des Artenschutzes werden die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 8987 und 8988, Gemarkung Schnelsen, zugeordnet.
- 18.2 Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von 35100 Wertpunkten für das Schutzgut Boden und 27750 Wertpunkten für das Schutzgut Pflanzen/Tiere wird anteilig das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 9266 der Gemarkung Schnelsen im Ökokonto Röthmoorgraben zugeordnet. Die 1,5 ha große Fläche wird zu Extensivgrünland, Gehölzen und gewässerbezogenen Biotopen entwickelt.
- 18.3 Für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 892, 7303, 5068 und 5072 jeweils teilweise der Gemarkung Schnelsen mit dem Entwicklungsziel Bodenentsiegelung zugeordnet.
19. Als Waldausgleich und für Baumerersatzpflanzungen wird das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 9449 teilweise der Gemarkung Schnelsen mit einer Fläche von 0,46 ha zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 6. Dezember 2022.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schnelsen 96 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB

0. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

In Bezug auf das **Schutzgut Luft** kommt es durch die Einzelstellung des geplanten Gebäudes der Feuer- und Rettungswachse sowie der Höhenstaffelung zu keiner Einschränkung der Durchlüftung von Siedlungsflächen. Südlich des Schleswiger Damms wird die Durchlüftung durch die festgesetzte Lärmschutzwand ebenfalls nicht wesentlich eingeschränkt, da bereits im Bestand eine nur geringe Einwirktiefe von Kaltluftströmungen gegeben ist.

Die Umsetzung der Planung führt durch die Überbauung von Wald-, Gehölz und sonstigen Vegetationsflächen zu Veränderungen der klein- und bioklimatischen Verhältnisse und damit zu Einflüssen auf das **Schutzgut Klima**. Darüber hinaus wird ein Teil der kaltluftproduzierenden Grünfläche in der Feldmark beansprucht. Der möglichen aufheizenden Wirkung bebauter Flächen wird durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Holzverkleidung oberer Fassadenteile und Neupflanzungen entgegengewirkt.

Die Bodenversiegelung bedingt einen beschleunigten Oberflächenwasser-abfluss und schränkt die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf das **Schutzgut Wasser** ein. Aufgrund der örtlich anstehenden Baugrundverhältnisse und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche kann für die Entwässerung kein offenes Rückhaltesystem eingesetzt werden. Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird eine verzögerte und reduzierte Regenabflussmenge erreicht. Es werden unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen vorgesehen, die zusammen mit einer neu herzustellenden Entwässerung für den Sassenhoff das Wasser im Weiteren gedrosselt über ein vorhandenes Regenwassersiel in die Kollau einleiten.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer erheblichen Zunahme der Bodenversiegelung und damit zur Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden**. Im nordöstlichen Teil der Neubebauung wird eine Geländeaufhöhung von bis zu 0,90 m vorgenommen. Durch die Maßnahmenflächen werden vegetationsbestandene, offene Flächen als aktive Bodenzonen gesichert. Auch werden die nicht mehr benötigten Teilabschnitte des Sassenhoffs entsiegelt. Mit Aufnahme von Pflanzflächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Kletterpflanzen und zwei Bäumen in den Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf dem Feuerwehrgelände ein gewisser Anteil vegetationsbestandener Bodenflächen entwickelt. Die Herstellung von Stellplätzen in einem wasserdurchlässigen Aufbau begrenzt die vollständige Bodenversiegelung. Die festgesetzte Dachbegrünung bewirkt eine Teilausgleichsfunktion für die Bodenversiegelung. Zur Kompensation der verbleibenden Defizite im Plangebiet werden externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

Die Planungsumsetzung bedeutet die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen in einem großräumigen, von Freiflächen geprägten Landschaftsraum, die als erheblich zu bewerten ist. Eine Verringerung des Eingriffs mit Auswirkung auf das **Schutzgut Fläche** erfolgt durch die räumliche Komprimierung des Vorhabens sowie die Nutzung bestehender Erschließungsflächen.

Das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** wird durch die Umsetzung der Planung (Gebäude, Erschließung, Lärmschutzwand) erheblich beeinträchtigt. Die bisher ausschließlich landschaftliche Prägung wird durch eine bauliche Nutzung ersetzt. Der Bebauungsplan reagiert auf die zu erwartenden Auswirkungen durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen und eine Gebäudegestaltung in Anlehnung an landwirtschaftliche Gebäude und Pflanzmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft.

Mit dem Vorhaben wird in der Nähe der denkmalgeschützten Hofanlage Sassenhof ein Neubau errichtet. Durch das Einhalten eines ausreichend großen Abstands mit dazwischen liegender Grünfläche wird insgesamt eine räumliche Trennung zwischen dem Hofgelände des Sassenhofs und dem Feuerwehrgelände erreicht. In der baulichen Gestaltung der Wache wird dagegen hinsichtlich Materialität und Kubatur Bezug auf die denkmalgeschützten Hofgebäude genommen. Begrünungsmaßnahmen am und um das Gebäude herum dienen der landschaftsgerechten Einbindung, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** bestehen.

Mit Umsetzung der Planung sind erhebliche Wert- und Funktionsverluste für die vorkommenden Biotopstrukturen und Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Pflanzen und Tiere** durch die Überbauung und Nutzungsintensivierung verbunden. Es gehen ca. 0,7 ha überwiegend wertvolle Biotope, darunter Waldbestand sowie drei geschützte Feldhecken- bzw. Knickabschnitte und 54 Einzelbäume, verloren. Weiterhin werden planfestgestellte Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Es kommt zur Zerstörung von Bruthabitaten von Gehölz- und Gebüschbrütern bzw. zum Verlust von Teilrevieren, wovon mit Gelbspötter, Gartengrasmücke und Grauschnäpper drei anspruchsvollere Höhlen- und Nischenbrüter als Arten der Vorwarnliste Hamburg und der Star als gefährdete Art der Roten Liste Hamburg betroffen sind. Durch Kollision an Fenstern oder Glasfassaden des neuen Gebäudekörpers ergeben sich anlagebedingte Tötungsrisiken für Vögel. Für die streng geschützten Fledermäuse entstehen Beeinträchtigungen durch Störungen aufgrund von Immissionen und dem Verlust von Jagdtrassen. Darüber hinaus haben die planfestgestellten Ausgleichsflächen eine hohe Bedeutung für wertbestimmende Brutvögel wie die gefährdete und lärmempfindliche Wachtel sowie ein hohes Entwicklungspotential für weitere anspruchsvolle Brut- und Nahrungsvögel extensiver Grünländer, aber auch für Amphibien und Reptilien und im Zusammenhang mit dem Gebüschsaum für die Haselmaus als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. In Folge des Verlustes von Wald-, Gehölz- und Ruderalbiotopen am Schleswiger Damm nehmen auch die Störwirkungen auf den großräumigen Ausgleichsraum zu, so dass eine verringerte Habitataignung der Ausgleichsflächen, Lebensraumverluste und damit möglicherweise auch reduzierte Reproduktionserfolge auftreten können. Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Neuaufbau einer abschirmenden Gehölzkulisse am Sassenhoff festgesetzt. Neben der Schaffung neuer Lebensräume werden Störeffekte für die planfestgestellten Ausgleichsflächen gemindert und der Biotopersatz für die geschützten Feldhecken und den Knick realisiert. Für Brutvögel sowie für Fledermäuse werden Ersatzquartiere in Form von 20 Fledermauskästen und 9 Nistkästen im Bereich der Gebäudefassade und im Baumbestand im Umfeld festgesetzt. Zur Minderung der Lichteinwirkungen durch den Betrieb der Wache beinhaltet der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen.

Es können nicht alle negativen Umweltauswirkungen plangebietsintern kompensiert werden. Für die verbleibenden Defizite im Bereich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird eine Teilfläche aus dem Ökokonto Röthmoorgraben in der Niendorfer Feldmark in rd. 850 m Entfernung zum Plangebiet zugeordnet. Eine weitere externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Schnelsen, Flurstück 9449 (anteilig) dient in einer Größe von 0,46 ha der Kompensation von Wald und Einzelbäumen. Die Fläche liegt in der Schnelsener Feldflur in rund 1.000 m Entfernung nördlich des Vielohweges. Eine Teilkompensation für die Eingriffe in Biotope wird durch zwei externe Ausgleichsflächen in einer Entfernung von rd. 650 m zum Vorhabenort erzielt. Diese beiden Flurstücke 8988 und 8987 mit einer Größe von rd. 2,51 ha werden als extensives Grünland und Streuobstwiese entwickelt und dienen auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich durch Bereitstellung von Jagd- und Nahrungsgebieten für Fledermäuse und von Bruthabitaten für betroffene Vogelarten. Die Ausgleichsdefizite im Bereich der zusätzlichen Bodenversiegelung werden durch die Extensivierung der Bodennutzung in den externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Das **Schutzgut Mensch** wird hinsichtlich der Erholungsnutzung der Schnelsener Feldmark durch die Planungsumsetzung nicht eingeschränkt. Die für Gewerbe- und Verkehrslärm geltenden Grenz- und Richtwerte werden zukünftig am maßgeblichen Immissionspunkt Sassenhoff 9-13 überschritten. Es wird die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Südseite des

Schleswiger Damms festgesetzt, um die betroffene Wohnbebauung gegenüber dem Gewerbelärm der Feuer- und Rettungswache abzuschirmen. Gleichzeitig werden hierdurch Lichtimmissionen auf die Wohnbebauung verringert.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

Durch die Aufnahme der angrenzenden Ausgleichsflächen zur Abschirmwirkung gegenüber der freien Landschaft, die Verbreiterung der Ein- und Ausfahrt der Feuer- und Rettungswache auf den Schleswiger Damm sowie den Einbezug von Flächen südwestlich des Schleswiger Damms für die Lärmschutzwand mussten zusätzliche Bereiche in den Bebauungsplan einbezogen werden, sodass ein größerer Eingriff in Natur- und Landschaft erfolgte.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch wurden in der lärmtechnischen Untersuchung ergänzende Berechnungen zu Spitzen- und Beurteilungspegeln an der gegenüberliegenden Wohnbebauung durchgeführt. Aufgrund der Gewerbelärmemissionen wurden variierende Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet gewährleisten zu können, erfolgte die Festsetzung einer Lärmschutzwand von ca. 100 m Länge und 6,5 m Höhe südwestlich des Schleswiger Damms. Die Lärmschutzwand hat jedoch auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Orts- und Landschaftsbild, welche daher zusätzlich betrachtet wurden. Es wurden im Weiteren Regelungen zum Schutz der Umgebung vor Sportlärm in den Durchführungsvertrag und die Begründung aufgenommen.

Die Eingriffe in Wald- und Baumbestände sowie die zusätzlichen Eingriffe durch die Verbreiterung der Ein- und Ausfahrt der Feuer- und Rettungswache auf den Schleswiger Damm sowie die Lärmschutzwand wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Bilanzierung von Wald und Einzelbäumen wurde in einem Baumgutachten ausdifferenziert sowie die Ausgleichswertermittlung der abgängigen Bäume nach dem BUE-Modell aktualisiert. Pflanzlisten und Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wurden hinsichtlich der zu verwendenden Arten und deren Herkunft angepasst.

Aus den Beteiligungen resultierte die Erarbeitung und Weiterentwicklung eines Entwässerungskonzeptes zum Umgang mit anfallenden Niederschlägen sowie mit Schmutzwasser. Eine Baugrunduntersuchung bildete die Grundlage. Das Entwässerungskonzept umfasst eine unterirdische Regenrückhaltung, eine Zisterne zur Brauchwassernutzung für den Betrieb der Wache und an der Straße Sassenhoff wurden zur oberflächennahe Rückhaltung Tiefbeete mit Muldenablaufschacht ergänzt.

Es wurden ein Pflichten- und Lastenheft und ein Gutachten zur Beurteilung der Lichtimmissionen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und Pflanzen und Tiere erarbeitet. Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen wie die Anbringung von Fledermauskästen, Vermeidung von Kollisionen am Gebäude sowie zum Umgang mit Bestandsquartieren von Vögeln und Fledermäusen wurden ergänzt und überarbeitet. Es erfolgte eine konkrete Flächenzuordnung externer Ausgleichsflächen.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen an den Bebauungsplanunterlagen und Fachgutachten vorgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Plandiskussion sind diverse Rückfragen und Anregungen insbesondere zu den Themen „Standortsuche“, „Berücksichtigung der Belange von Anwohnern (vor allem Immissionsschutz Schall)“, „Ausgleichsflächen“, „Erschließung und Stellplätze“ eingegangen. Sie wurden bei der sich anschließenden Erstellung der Gutachten berücksichtigt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind 14 Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere auf die Themenfelder Lärm (Lärmschutzwand und Parksuchverkehre als Folge einer zu geringen Anzahl an Stellplätzen), Luftverschmutzung und Lichtemissionen beziehen. Eine Stellungnahme bezieht sich auf die Beschleunigung des Vorhabens und eine

Stellungnahme auf die Installation einer Anforderungs-Ampelanlage zum Lärmschutz. Änderungen an den umweltrelevanten Inhalten des Bebauungsplans wurden infolge dieser Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgenommen. Nachdem am 12.07.2022 im Senat u.a. die Entlassung des Bereichs des Vorhabens aus dem Landschaftsschutzgebiet beschlossen wurde, wurde die Planzeichnung und die Begründung redaktionell auf Grund dieser nachrichtlichen Übernahme angepasst.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Feuer- und Rettungswache am Schleswiger Damm geschaffen werden. Die Wache soll den Objekt- und Grundschutz des Tunnelabschnitts Stellingen der BAB 7 sowie den Brandschutz, die technische Hilfeleistung und die Sicherstellung der rettungsdienstlichen Bedarfe der Stadtteile Schnelsen und Niendorf gewährleisten.

Das Plangebiet wurde als Ergebnis eines über vier Jahre andauernden Such- und Abwägungsprozesses für die Realisierung des zugrunde liegenden Vorhabens ausgewählt. Nach Abwägung der verschiedenen zu berücksichtigenden Belange wie den Anforderungen der Feuerwehr, des Naturschutzes, des Denkmalschutzes und der Eigentumsverhältnisse im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde die Entscheidung für die Grundstücke am Schleswiger Damm getroffen. Das Grundstück weist unter anderem in Bezug auf die Einsatzerfordernisse eine sehr gute Lage und Erschließungsmöglichkeit auf. Zudem können am Standort die Raum- und Nutzungsansprüche der Feuerwehr bestmöglich befriedigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des Baugesetzbuches aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung können die entstehenden Bedarfe im Bereich des Tunnelschutzes gedeckt und vorhandene Defizite hinsichtlich der feuerwehr- und rettungsdienstlichen Versorgung in den Stadtteilen abgebaut werden. Auf der Grundlage einer nachhaltig ausgewogenen Konzeption soll sich die neue Feuer- und Rettungswache trotz des sensiblen Standorts angemessen in den städtischen und landschaftlichen Kontext des umgebenden Quartiers und des Landschaftsschutzgebiets integrieren.

Hinsichtlich der Bebauungsalternativen auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Plangebietes wurden bezüglich der Lärmemissionen und damit insbesondere im Zusammenhang mit den Schutzgütern Mensch sowie Tiere und Pflanzen verschiedene Anordnungen und Ausgestaltungen der Feuer- und Rettungswache betrachtet. Ebenso wurden auf Grund des Denkmalschutzes verschiedene Gebäudevarianten geprüft. Des Weiteren wurden für die erforderliche Lärmschutzwand südwestlich des Schleswiger Damms, die Erschließung des Grundstücks der Feuer- und Rettungswache vom Schleswiger Damm sowie für die Qualifizierung der Straße Sassenhoff Variantenbetrachtungen zur Minderung negativer umweltrelevanter Auswirkungen durchgeführt.

Bei Nicht-Realisierung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Umweltsituation im Plangebiet nicht von der gegenwärtigen Lage unterscheiden wird. Die Fläche soll ausschließlich für die Errichtung einer Feuer- und Rettungswache aktiviert werden und steht für andere Nutzungen aufgrund der sensiblen Lage im Landschaftsraum und im Landschaftsschutzgebiet nicht zur Verfügung. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden entfallen. Auf der anderen Seite würde die Errichtung der Feuer- und Rettungswache, zur Gewährleistung des Objektschutzes des neuen Tunnelabschnitts Schnelsen der Bundesautobahn A7 sowie der Verbesserung des Grundschutzes für die Stadtteile Niendorf und Schnelsen, entfallen.

