

# Begründung zum Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 19

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	4
3.4	Angaben zum Bestand.....	5
<b>4</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>6</b>
4.1	Vorbemerkungen.....	6
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander .....	8
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	8
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	11
4.2.3	Schutzgut Boden .....	15
4.2.4	Schutzgut Wasser .....	17
4.2.5	Schutzgüter Klima und Luft .....	18
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	19
4.2.7	Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter.....	21
4.3	Artenschutz-Fachbeitrag .....	21
4.4	Eingriffsregelung .....	21
4.5	Überwachung (Monitoring) .....	22
4.6	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	23
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>24</b>
5.1	Reines Wohngebiet.....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	24
5.2.1	Neues Bebauungsgebiet.....	24
5.2.2	Bestandsbebauung .....	25
5.3	Gemeinschaftsanlagen .....	26
5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	26
5.5	Verkehrsflächen .....	27
5.6	Wasser .....	28
5.7	Grünflächen.....	30
5.8	Naturschutz und Landschaftspflege .....	31
5.8.1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	31
5.8.2	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	31
5.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets .....	32
5.8.4	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	33
5.9	Gewässer- und Bodenschutz .....	34
5.9.1	Offene Oberflächenentwässerung .....	34
5.10	Immissionsschutz .....	34
5.11	Landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung.....	35
5.12	Nachrichtliche Übernahmen .....	35

5.13	Kennzeichnungen .....	35
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>35</b>
8.1	Flächenangaben .....	35
8.2	Kostenangaben .....	36

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W1/14 vom 21. Januar 2014 (Amtl. Anz. Nr. 9 S. 225) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. März 2012 (Amtl. Anz. Nr. 18 S. 359) und 31. Januar 2014 (Amtl. Anz. Nr. 9 S. 226) vom 10.02.2014 bis zum 11.03.2014 stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Durch den Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 19 sollen insbesondere für das städtische Grundstück (Flurstück 420) am Fiersbarg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 40 bis 45 Wohneinheiten in Form von Einzel, Doppel- und Reihenhäusern sowie in Stadtvillen geschaffen werden.

Mit den geplanten Wohneinheiten auf der Fläche des ehemaligen Pavillondorfes, wovon rund 30 Prozent öffentlich gefördert entstehen sollen, kann ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau in Hamburg geleistet werden.

Des Weiteren soll die Bestandsbebauung an der Lemsahler Landstraße 237-251 und am Fiersbarg 2 planungsrechtlich gesichert werden. Diese Grundstücke sollen durch eine Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe Nachverdichtungsmöglichkeiten erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Lemsahl-Mellingstedt 19 ist Teil der Vereinbarung zum Bürgerbegehren „Gegen den Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 14 (Hinsensfeld)“ vom 7. November 2011.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Lemsahler Landstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dar-gestellt.

#### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Ziel „Grünqualität sichern, waldartig“ dar. Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer nördlich angrenzenden Landschaftsachse. Die Lemsahler Landstraße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit arten-reichen Biotop-elementen [...] mit hohem Anteil an Grünfläche 11a“ dar. Im Plangebiet gibt es als wertvolles Einzelbiotop kleinflächigen Trockenrasen und Heideflächen. Die Karte stellt zudem das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum (hier: offene Wohnbebauung) mit waldartigen Strukturen heraus. Der nördlich angrenzende Landschaftsraum wird als Feldmarkfläche mit wertvollem Knick-system dargestellt.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### Bestehende Bebauungspläne

Bisher galt für diesen Bereich der Baustufenplan aus dem Jahr 1955, welcher Grünflächen/landwirtschaftlichen Flächen (Außengebiet, Außenbereich gemäß § 35 BauGB) festsetzt.

Im östlichen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 7 vom 8. April 1969 für Teile der Straßen Fiersberg und Lemsahler Landstraße Straßenverkehrsfläche fest.

#### Landschaftsschutzgebietsverordnung

Die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 26. Juli 2011 (HmbGVBl. S. 372) gilt für kleine Teile des Plangebiets innerhalb der Lemsahler Landstraße.

#### Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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, 369).

#### Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet befindet sich laut dem Fachinformationssystem FIS - Altlasten eine ehemalige Sandgrube, die mit der Nummer 7250-015/00 als „Fläche“ registriert ist. Der Altlastenverdacht ist als erledigt eingestuft. Die Sandgrube ist nur ausgebeutet und im zentralen Teil (bis auf die Herstellung eines Bauplanums mit Sanden) nicht wieder verfüllt worden. Im Randbereich zur Lemsahler Landstraße haben Verfüllungen ausschließlich im Rahmen von Bautätigkeiten (Bau von Einfamilienhäusern) stattgefunden. Verfüllt wurde dort ebenfalls mit Sand.

Es ist festzustellen, dass die im Plangebiet befindliche Fläche daher keine Planungsrelevanz besitzt und keine Kennzeichnung im Bebauungsplan notwendig ist.

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen von dem jeweiligen Antragsteller beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

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

Für den Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt, ländlich und überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, gelten Familien mit Kindern als eine der wichtigsten Nachfragegruppe.

Im Wandsbeker Wohnungsbauprogramm 2014 wird u.a. der Bereich Fiersberg als Potenzialfläche für gartenbezogenen Wohnungsbau mit einer Entwicklung der Fläche für ca. 42 Wohneinheiten im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau benannt.

### Bebauungskonzept

In 202 wurde für die Fläche des ehemaligen Aussiedlerdorfes ein Bebauungskonzept (Flurstück 420) erarbeitet, welches die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Die Bebauung der Fläche des ehemaligen Aussiedlerdorfes soll unter Berücksichtigung der umgebenden Grünbestände erfolgen. Die Gebäude des Aussiedlerdorfes wurden bereits vor einigen Jahren abgebrochen. Die vorhandenen Knicks und Bäume, im Folgenden zusammenfassend als umlaufender Grüngürtel bezeichnet, inklusive der nördlich gelegenen Erhöhung des Geländes sollen weitgehend erhalten werden.

Das Bebauungskonzept sieht eine Anordnung von drei Stadtvillen für zusammen etwa 15 Wohneinheiten im Osten des Plangebiets vor. Westlich anschließend ist eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Fiersberg durch eine zentrale Anliegerstraße gen Norden, die in einem Wendehammer am Nordrand des Plangebiets endet. Von der Anliegerstraße zweigen drei Wohnwege ab.

### Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Im Rahmen bisheriger Planungen für u.a. dieses Plangebiet wurden bereits Gutachten erarbeitet, auf die im Rahmen dieses Bebauungsplans zurückgegriffen werden kann, dies sind im Einzelnen:

- Oberboden-Schadstoffuntersuchung
- Bodenuntersuchung: Baugrunderkundung und Versickerungsfähigkeit, Grund- bzw. Stauwasserstände
- Konzept zur Oberflächenentwässerung
- Verkehrsuntersuchung
- Naturschutzfachliche Risikoanalyse
- Untersuchung zu Vorkommen besonders gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten
- Ökologisches Gutachten zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange
- Artenschutzfachliches Potenzialanalyse
- Geländevermessung mit Höhenaufmaß

Zu den folgenden Themen wurden Gutachten aktualisiert bzw. neu beauftragt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Landschaftsplanerische Fachbeiträge mit Artenschutz-Fachbeitrag und Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung
- Konzept zur Oberflächenentwässerung

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Die für die neue Bebauung vorgesehene Fläche (Flurstück 420) ist derzeit nicht mit anderen Nutzungen belegt und liegt brach. Das ehemalige Aussiedlerdorf ist bereits vor einigen Jahren abgebrochen worden.

Die Fläche zeigt sich heute als ruderale Fläche mit entsprechender Vegetation. Die Entwässerung erfolgt zurzeit über einen Ringgraben nach Südosten. Die Fläche ist augenscheinlich mit Bauschutt belegt. Gegenüber dem alten Abgrabungsgrund des Kiesabbaus scheint die Fläche teilweise noch weiter abgetragen oder eingeebnet zu sein.

In den Randbereichen befinden sich prägender Baumbestand und Gehölze.

Die Flurstücke 421, 422, 424, 1008, 1146, 1436, 1437, 3440 und 3441 westlich der Lemsahler Landstraße gelegen sind straßenbegleitend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Gartennutzung erstreckt sich teilweise auch auf das Flurstück der Lemsahler Landstraße.

In Teilen des Plangebiets befindet sich im Bereich festgesetzter Straßenverkehrsfläche ein unterirdisch verlaufendes 110 kV-Elektrizitätskabel.

Außerhalb des Plangebiets auf der südlichen Seite der Straße Fiersberg sowie auf der westlichen Seite der Straße Hinsensfeld befindet sich kleinteilige Wohnbebauung. Nördlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich und baumschulmäßig genutzte Flächen an.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle Fiersberg. Diese Haltestelle wird von den Buslinien 176, 276 und 476 bedient. Diese Linien stellen die Verbindung zu den Schnellbahnstationen in Poppenbüttel und Ohlstedt sowie den Ortszentren von Duvenstedt und Bergstedt (dort mit weiterführenden Schulen) als auch die regionale Anbindung nach Ammersbek und Ahrensburg her.

Es ergeht der Hinweis, dass aufgrund der notwendigen Herstellung eines neuen Regenwassersiels in der Straße Fiersberg die exakte Lage der Leitung vor Bauausführung zu prüfen ist.

## **4 Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

### **4.1 Vorbemerkungen**

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in der Begründung zum Bebauungsplan (s.o.) näher beschrieben. Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind im Kapitel „Planerische Rahmenbedingungen“ dargelegt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter wird übergeordnet auf das geltende Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz sowie standort- und vorhabenbezogen auf die im Kapitel „Andere planerisch beachtliche Tatbestände“ näher aufgeführten Gutachten, Daten und Fachbeiträge zurückgegriffen. Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind diesen Quellen zu entnehmen.

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. S. 3154, 3159, 3193) und § 6 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) findet für das Plangebiet Anwendung.

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

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Verzicht auf die Planung

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Hamburg, der grundsätzlich in allen Stadträumen und Segmenten des Wohnungsmarktes vorherrscht, ist auch die Schaf-

fung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung in Lemsahl-Mellingstedt erforderlich. Insbesondere zur Deckung der Nachfrage nach weiteren eigentumsfähigen Wohnformen wie auch zur Bereitstellung zusätzlicher, im Stadtteil bisher nur in geringem Maße angebotener, öffentlich geförderter Wohnungen soll die Fläche des ehemaligen Aussiedlerdorfes entsprechend bebaut werden.

Eine Bebauung an dieser Stelle ist ein langfristiges Ziel, dass bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Lemsahl-Mellingstedt 14 verfolgt wurde, hier im Zusammenhang mit einer Bebauung auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen des sogenannten Hinsenfeldes. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde nach einem erfolgreichen Bürgerbegehren eingestellt. Aufbauend auf der Vereinbarung zum Bürgerbegehren „Gegen den Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 14 (Hinsenfeld)“ vom 7. November 2011 wurde eine Planung u.a. für eine Bebauung der Fläche am Fiersberg entwickelt. Alternative, aus Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm entwickelbare Potenziale sind in diesem Stadtraum nicht ersichtlich. Da die Fläche am Fiersberg außerdem direkt nördlich an den bestehenden Siedlungskörper Lemsahl-Mellingstedt anschließt und damit Erschließungsmöglichkeiten durch die bestehende Infrastruktur bereits gegeben sind, ist die Standortwahl als plausibel einzuschätzen. Die Vornutzung als Aussiedlerdorf legt zudem eine entsprechende Nachfolgenutzung als dauerhaft angelegter Wohnstandort nahe.

Für die Bebauung der Fläche nördlich des Fiersbargs wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. In die Entscheidung für das dem Bebauungsplan nun zugrunde gelegte Baukonzept sind insbesondere Aspekte der Quartiers- und Identitätsbildung des Ortes mit eingeflossen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der Schutzgüter gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Die geräumte Fläche des bisherigen Aussiedlerdorfes würde sich selbst bzw. der Sukzession zu einer Gehölzfläche überlassen bleiben. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen würde allerdings entfallen und müsste, um diesbezügliche Bedarfe in diesem Stadtraum decken zu können, auf andere Freiflächen verlagert werden. Dies würde wiederum zu vergleichbaren oder unter Umständen erheblicheren Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen.

#### Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 47.200 m<sup>2</sup> und umfasst das Gebiet zwischen den Straßen Hinsenfeld, Fiersberg und Lemsahler Landstraße. Nördlich unmittelbar angrenzend liegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Hinsenfeldes. Die Grundstücke Lemsahler Landstraße 237-251 sind Teil des Plangebiets. Weitere allgemeine Angaben zum Bestand innerhalb des Plangeltungsbereichs sind in Kapitel Angaben zum Bestand dargelegt.

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist generell das Plangebiet anzusehen. Schutzgutbezogen wird der Untersuchungsraum ausgedehnt, um mögliche Einflussgrößen auf das Plangebiet mit zu erfassen.

#### Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Ziel „Grünqualität sichern, waldartig“ dar. Diesen Inhalten wird mit der Planung grundsätzlich entsprochen. Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer nördlich angrenzenden Landschaftsachse. Die Lemsahler Landstraße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt gilt nur für kleine Teile des östlichen Geltungsbereichs innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen [...] mit hohem Anteil an Grünfläche 11a“ dar. Im Plangebiet gibt es als wertvolles Einzelbiotop kleinflächigen Trockenrasen und Heideflächen. Die Karte stellt zudem das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum (der offenen Wohnbebauung) mit waldartigen Strukturen heraus. Der nördlich angrenzende Landschaftsraum wird als Feldmarkfläche mit wertvollem Knicksystem dargestellt.

Die Baumschutzverordnung dient insbesondere der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Verbesserung klein-klimatischer Verhältnisse und hat Bedeutung als Lebensstätte wildlebender Tiere. Sie findet im gesamten Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Anwendung.

Die Eingriffsregelung nach dem Staatsrätemodell findet für das Plangebiet Anwendung.

#### Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt und bei der Planaufstellung berücksichtigt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Landschaftsplanerische Fachbeiträge mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz-Fachbeitrag als Teil der Umweltprüfung
- Konzept zur Oberflächenentwässerung

Die Fachuntersuchungen sind in Kapitel Fachtechnische Untersuchungen, ggf. weitere Datengrundlagen bei den jeweiligen Schutzgutbetrachtungen aufgeführt. Teilweise basieren die Gutachten auf Ergebnissen bisheriger Planungen für u.a. dieses Plangebiet aus 2006/2007 bzw. ergänzen diese Ergebnisse. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

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

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

#### Bestandsbeschreibung

##### *Wohnumfeldfunktionen*

Im Bereich des ehemaligen Aussiedlerdorfes und der Einfamilienhausbebauung an der Lemsahler Landstraße bestanden bzw. bestehen bereits Wohnnutzungen. Weitere angrenzende Bebauung, die vom Vorhaben betroffen sein könnte, befindet sich südwestlich (Hinsensfeld), südlich (Fiersbarg, Huulkamp) und südöstlich (Lemsahler Landstraße) des Plangebietes.

##### *Erholungsfunktionen*

Das Plangebiet erfüllt mangels Durchwegung keine Funktionen für die überörtliche landschaftsbezogene Erholung oder erholungsspezifische Aufgaben im Wohnumfeld. Potenziell bedeutend ist die Fläche aber für freies Kinderspiel. Die Straße Fiersbarg ist im Radwegeplan des Bezirks Wandsbek als radiale Radwegeverbindung dargestellt und damit von Bedeutung für den Erholungswegeverbund.



### *Lärmsituation*

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der angrenzenden Straßen Lemsahler Landstraße, benachbart zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens „Hamburg Airport“ in Hamburg-Fuhlsbüttel. Die Lärmsituation wird vom Straßenverkehrslärm der Lemsahler Landstraße dominiert.

Bezüglich des Straßenverkehrsaufkommens und damit verbundener Lärmbelastungen ist nach einer Verkehrszählung für das Plangebiet und sein näheres Umfeld von folgenden Querschnittsbelastungen auszugehen: für die Lemsahler Landstraße ergeben sich rd. 13.800 Kfz/Tag nördlich und rd. 14.000 Kfz/Tag südlich des Fiersbarg. Der Fiersbarg ist mit rd. 2.600 Kfz/Tag östlich Huulkamp belastet. In der Planstraße A werden 200 Kfz/Tag angesetzt.

Aufgrund der bestehenden Lärmsituation entlang der Lemsahler Landstraße werden in einem Bereich bis zu einer Entfernung von etwa 20 m von der Mittelachse der Lemsahler Landstraße für Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) kritische Schalleinträge von 65 dB(A) und darüber berechnet.

Im Nahbereich der Lemsahler Landstraße werden nachts potentiell gesundheitsgefährdende Verkehrslärm-Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) und mehr bis in eine Entfernung von 15 m von der Straßenmittelachse berechnet.

Die schalltechnischen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung als Anlagenlärm sind nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung gewesen, da der Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen als ortsüblich bewertet wird. Aufgrund der aktuellen Nutzung der nördlich benachbarten Ackerflächen als Grün-/ bzw. Ackerland wird von nur gelegentlichem Einsatz von Ackerschleppern ausgegangen. Die Planung sieht zudem ein Abrücken der Wohnbebauung von der landwirtschaftlichen Fläche vor, indem ein rund 20 m breiter Streifen am nördlichen Rand des Plangebiets nicht als Bauland vorgesehen wird.

Hinsichtlich einer das Plangebiet gegebenenfalls betreffenden Fluglärmbelastung ist festzustellen, dass das Plangebiet etwa 400 m nördlich der Fluglärm-Nachtschutzzone und etwa 1.700 m nordöstlich der Fluglärm-Tag-Schutzzone 2 liegt..

### *Situation Licht*

Künstliche Lichtquellen bestehen im Verlauf Lemsahler Landstraße, Fiersbarg und Hinsensfeld (Straßenbeleuchtung, Kfz-Fahrlicht) sowie auf den bereits bebauten Grundstücken (Wohngrundstücke). Die bestehenden Freiflächen und das bisherige Gelände des Aussiedlerdorfs sind weitestgehend ohne Lichteinfluss. Die Vorbelastung durch Lichtimmissionen ist daher insgesamt als gering einzustufen.

## Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

### *Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung*

Die geplante Siedlungsentwicklung hat eine Erschließung und Herrichtung wohnungsnaher Freiflächen mit öffentlich nutzbarem Wegenetz zur Folge. Damit können die Wohnumfeldfunktionen positiv verändert werden. Aufgrund der relativen Abgeschlossenheit des Plangebiets, nimmt die Bedeutung des Plangebietes für die wohnungsnaher Erholung und den Freiraumverbund jedoch nur bedingt zu, das Potenzial für freies Kinderspiel sinkt.

Aus der geplanten Wohnbebauung folgt eine Verkehrszunahme, die sich auf rd. 200 Fahrten/Tag beläuft. Dieses Fahraufkommen wird über die geplante Anliegerstraße (Planstraße A), die direkt von der Straße Fiersbarg in das Plangebiet führt, zu- und abfließen. Die Belastung im Bereich Lemsahler Landstraße südlich Fiersbarg wird dem-

nach auf rd. 14.200 Kfz/ Tag steigen. Im Vergleich zur heutigen Grundbelastung der Straßen ist die vom Plangebiet erzeugte Verkehrszunahme insgesamt als sehr geringfügig anzusehen. Die dem Plangebiet benachbarten Wohnnutzungen erfahren demnach keine im Vergleich zur Grundbelastung relevante Lärmbelastungszunahme, die zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit führen würde.

Aufgrund der Lärmsituation entlang der Lemsahler Landstraße sind für die Bestandsbebauung an einigen straßenzugewandten Fassaden Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV und Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitraum sowie kritische Pegel für Außenwohnbereiche festgestellt worden.

Die Bestandsbebauung verfügt jedoch nahezu durchgängig über lärmabgewandte Seiten. Diese lärmabgewandten Fassadenabschnitte weisen keine Überschreitungen der Richtwerte auf.

Der Bebauungsplan sieht eine vom Verkehrslärm abgesetzte überbaubare Fläche vor. Das Baufeld verläuft 4 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt, für die eine Einhaltung der Richtwerte berechnet wird.

Dennoch werden aufgrund der Richtwertüberschreitungen für zukünftige Neubauten planrechtliche Festsetzungen zum Schallschutz (s. Kapitel 5.10) getroffen.

#### *Lichtauswirkungen*

Durch Straßenbeleuchtung, Lichtquellen auf den Wohngrundstücken und Kfz-Fahrlicht ist eine Zunahme typischer siedlungsbedingter Lichtimmissionen im Plangebiet und im engeren Umfeld in Folge der Planung zu erwarten. Die Lichtzunahme wird als für Siedlungsgebiete typisch und tolerierbar eingeschätzt.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### *Wohnumfeld und Erholungsfunktion*

Es werden private (Gemeinschafts-) Grünflächen in Verbindung mit Erhaltungsgeboten festgesetzt sowie in erheblichem Umfang Maßnahmenflächen zur Unterstützung der Wohnumfeldqualität und Erholungsfunktionen im neuen Wohnquartier, die gleichzeitig zu positiven Auswirkungen auf die Wohnumfeldsituation und die örtlichen Erholungsfunktionen führen werden.

##### *Lärminderung*

Maßnahmen zur Bewältigung der bereits bestehenden Lärmbelastungen im Bereich vorhandener Wohngebäude an der Lemsahler Landstraße sind nicht vorzunehmen, da die Bestandsbebauung über nahezu durchgängig lärmabgewandte Seiten verfügt.

Maßnahmen zur Bewältigung der bestehenden Lärmsituation für zukünftige Neubauten entlang der Lemsahler Landstraße sind in Kapitel Planinhalt und Abwägung aufgeführt.

Folgende Festsetzung dient der Minderung und trägt zur Kompensation der bestehenden Lärmbelastung bei:

- Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung hin zur lärmabgewandten Seite bei Neubauten.

Da das Vorhaben im Vergleich zur Grundbelastung keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen verursacht, ergeben sich hieraus keine zusätzlichen aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

### *Lichtminderung*

Negative Auswirkungen der zu erwartenden siedlungsüblichen Lichtzunahme auf den Menschen und auf die Erholungsfunktion des Umfeldes sind nicht zu erwarten.

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

### Bestandsbeschreibung Pflanzen und Tiere

#### *Biotop- und Nutzungstypen*

Der Biotopbestand setzt sich neben den Gartenstrukturen der Einzelhausbebauung aus der halbruderalen Gras- und Staudenflur des ehemaligen Aussiedlerdorfes und, in dessen Randbereichen, aus verschiedenen Gehölztypen zusammen. Bemerkenswert sind die zum Teil steilen Hanglagen der ehemaligen Sandgrube. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Biotoptypen wird eher als verarmt bis entwicklungsfähig beschrieben, allein die Gehölzflächen sind nach der hamburgischen Bewertungsliste wertvoll; eine sehr kleine Teilfläche des Plangebietes gehört zum nördlich anschließenden Eichen-Birkenwald entlang der Lemsahler Landstraße und wird als „sehr wertvoller“ Biotoptyp kategorisiert.

#### *Besonders geschützte Biotope*

Nach § 14 HmbBNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope bestehen aktuell nicht.

#### *Bestand Tierarten*

Aufgrund der Ausprägung der Biotop- und Nutzungstypen besteht im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ein relativ breit gefächertes Tierartenspektrum von Kulturfolgern im Bereich der bebauten Wohngrundstücke sowie der vor kurzer Zeit brachgefallenen ehemaligen Aussiedlerheimflächen bis hin zu an spezielle Habitatstrukturen wie den Eichen-Hainbuchen-Böschungswald angepasste Arten. Aufgrund der in 2007 erfolgten faunistischen Untersuchungen und eines aktuellen Feldvergleichs bestehen insbesondere für die relevanten Tierartengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse gesicherte Erkenntnisse zu aktuellen Vorkommen im Plangebiet:

Vögel: Es wurden im Untersuchungsgebiet 17 Brutvogelarten erfasst. Diese sind sämtlich nach BNatSchG besonders, jedoch keine vorgefundene Art ist streng geschützt. Die Nester und Revierzentren wurden überwiegend in den gehölzbestandenen Böschungen rund um das Aussiedlerheimgelände nachgewiesen. Bezogene Greifvogelhorste wurden nicht nachgewiesen. Alle registrierten Vogelarten sind typisch für Garten- und Parklandschaften und gelten als häufig und in ihrer Population ungefährdet. Lediglich der Grauschnäpper, vormals häufig / verbreitet, steht in Folge seit Jahren anhaltender Bestandsrückgänge auf der Vorwarnliste Hamburg (V).

Reptilien: Es wurden keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen.

Amphibien: Im Plangebiet wurden mit der Erdkröte (zehn Nachweise) und dem Grasfrosch (vier Nachweise) zwei verbreitete und nicht gefährdete Amphibienarten nachgewiesen. Die Amphibien befanden sich vorwiegend in den westlich und östlich an das damalige Aussiedlerheimgelände angrenzenden, im Bereich der Entwässerungsmulden und deren Aufweitungen feucht geprägten Böschungsgehölzflächen.

Fledermäuse: Fledermausquartiere (Winterquartiere, Sommerquartier oder Wochenstuben) konnten in 2007 nicht nachgewiesen werden. Die gehölzbestandenen Böschungen im Westen, Süden und Osten des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes sowie der nordöstlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Eichen-Birken-Böschungswald- bzw. Gehölzsaum sind jedoch für Fledermäuse als Jagdhabitat

grundsätzlich attraktiv. Es wurden in 2007 im Plangebiet drei Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler.

Weitere reale und potenzielle Tierartenvorkommen: Gemäß Ergebnis der Untersuchungen in 2007 bestehen im Plangebiet Lebensräume für allgemein verbreitete Tierarten wie z. B. Kleinsäuger und Insekten, z.B. Tag- und Nachfalter, Hautflügler. Der Hinweis auf ein nördlich des Plangebiets gelegenes, vermutetes Dachsvorkommen wurde nicht bestätigt.

#### *Bestand Pflanzenarten*

Der Pflanzenartenbestand korrespondiert eng mit den im Plangebiet auftretenden Biotop- und Nutzungstypen. Bis auf die intensiv genutzten bzw. bebauten Bereiche handelt es sich überwiegend um einheimischen und für den Landschaftsraum typischen Pflanzenartenbestand. Das Plangebiet wurde anhand der Auszüge aus dem Biotopkataster sowie Begehung in 2007 auf aktuelle Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenbestände überprüft. Demnach bestehen für zwei der in einem früheren Auszug des Biotopkatasters aus 1995 noch nachgewiesenen gefährdeten Arten keine geeigneten Vegetations- bzw. Nutzungsstrukturen mehr (Vorkommen erloschen), für drei der 1995 nachgewiesenen, jedoch in 2007 nicht vorgefundenen gefährdeten Arten wird nicht ausgeschlossen, dass diese sich noch im Gebiet entwickeln können (potenzielle Vorkommen). Mit dem Besenginster und dem Schafschwingel in der Trockenböschung nördlich des ehemaligen Aussiedlerdorfes wurden zwei gefährdete Pflanzenarten erneut festgestellt (Realvorkommen).

#### *Baum- und sonstiger Gehölzbestand*

Der Baumbestand des Plangebietes setzt sich vorrangig aus heimischen, standorttypischen Gehölzarten zusammen. Als Baumart dominieren im Bereich der Gehölz- und Waldstrukturen und des degenerierten Knicks die Stiel-Eiche und die Hänge-Birke, in den Gebüschräumen nördlich des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes finden sich vorrangig Brombeere, Schlehdorn und Weißdorn. Die in 2013 vorgefundenen Gehölzarten und Standorte sind im Einzelnen dem Fachplan Blatt Nr. 01 – Landschaftsplanerische Grundlagenkarte - zu entnehmen.

#### *Biotopverbund*

Die linearen Biotoperelemente Böschungsgehölze und Knicks innerhalb des Plangebietes weisen Biotopvernetzungsstrukturen bzw. Funktionen als Trittsteinhabitats auf und dienen der Flugorientierung für Fledermäuse. Der Biotopverbund wird östlich durch die stark befahrene Lemsahler Landstraße eingeschränkt, die nördlich anschließenden Landwirtschaftsflächen sind auf Grund intensiver Nutzung von eingeschränkter Bedeutung für den Biotopverbund.

#### *Vorkommen besonders geschützter Biotope*

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bestehen im Plangebiet aktuell nicht. Im Bereich der Böschung nördlich des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes sind die bestimmenden Pflanzenarten gegenüber der Biotopkartierung 1995 erloschen, sodass durch zunehmenden Gehölzaufwuchs das vormals mit besonderem Schutzstatus geführte Sukzessionsgebüsch nicht mehr existiert.

#### *Bewertung*

Der Biotopbestand ist aufgrund der überwiegend anthropogen geprägten Biotopsituation insgesamt nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Artenbestand wird im Ergebnis der Untersuchungen vermutlich aufgrund der Einflüsse der angrenzenden intensiven Landwirtschaftsnutzung als unerwartet gering beschrieben. Hervor-

zuheben sind jedoch die Gehölz-Biotopstrukturen (Eichen-Hainbuchen-Wald, naturnahe Gehölze mittlerer Standorte, mesophile Gebüsche), die von vergleichsweise hoher Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitate sowie als Lebensräume insbesondere für Insekten, Vögel und die geringen Amphibienvorkommen sind sowie zwei gefährdete Pflanzenarten beherbergen. Die Böschungsgehölze stellen darüber hinaus wertvolle lineare Biotop-Verbindungselemente dar und dienen als Jagdhabitat für Fledermäuse. Der Eichen-Hainbuchen-Böschungswald westlich der bestehenden Wohngrundstücke und dessen Fortsetzung nordöstlich des Plangebietes in Form des dortigen Eichen-Birken-Hangwaldes dient außerdem als Fledermausflugroute.

Durch die beabsichtigte Inanspruchnahme des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes für die Siedlungsentwicklung wird eine dort nach dem Rückbau Ende 2010 erst seit kurzer Zeit entwickelte Halbruderale Gras- und Staudenflur im Wechsel mit offenen Flächen und Rohbodenstandorten überplant. Damit gehen Biotopflächen eher geringer Wertigkeit verloren. Allerdings kann es in Folge von Geländeaufhöhung und -abgrabung im Zuge des Planums für die Baufelder, die vorgesehenen offenen Regenrückhalteanlagen und die Straßenverkehrsflächen zu Gehölzverlusten kommen. Dies kann im Falle größerer Rodungsflächen im Bereich der zusammenhängenden Gehölze zu einem Lebensraumverlust für die hieran angepassten Tierarten führen. Insbesondere könnten damit die Funktionen als Nist- und Nahrungshabitate für Brutvögel, als Landlebensräume für Amphibienarten sowie als Nahrungshabitat und Flugroute für Fledermäuse geschwächt werden.

Aus diesem Grund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Gehölzrodungen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Gehölzrodungen vorzusehen, es sind ferner weitergehende ökologische Aufwertungsmaßnahmen und spezielle Maßnahmen zur Verbesserung der Habitat-Strukturen sinnvoll.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die vorgesehene Siedlungsentwicklung führt zu Freiflächenverlusten und damit zum Verlust von Lebensräumen für die heimische Flora und Fauna. Es ist von einer Fluktuation von Arten aufgrund des künftig erhöhten Störpotenzials durch Menschen und freilaufende Haustiere sowie durch Verlust von kleinen Bereichen der Böschungsgehölze und Strauchflächen auszugehen.

Auswirkungen durch die Zunahme von Lichtimmissionen auf das Schutzgut Tiere sind möglich (Anlocken von nachtaktiven Insekten), wobei sich dies wiederum positiv auf das Nahrungsangebot für die Fraßfeinde (insbesondere Fledermäuse) auswirkt.

Eine Gefährdung der im Plangebiet erfassten Amphibien-, Vogel- und Pflanzenarten-Vorkommen ist durch die Bebauung der Fläche nicht zu erwarten, da die für diese Arten relevanten Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben. Es gehen durch die Planung (insb. durch die Geländemodellierung im Nordosten und Süden der Wohnbauflächen sowie für das vorgesehene Regenrückhaltebecken) nur geringe Teile der Böschungsgehölze verloren. Es ist absehbar, dass die Vogelarten in Folge der Neuanpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsgrünflächen und Böschungsgehölzflächen sowie im Bereich der geplanten gartenbezogenen Bebauung weitere Nistmöglichkeiten in Gartengehölzen finden werden.

Die Jagdhabitate der im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten bleiben erhalten. Die verbindende Flugroute wird östlich des bisherigen Aussiedlerdorfes nur unmerklich eingeengt.

Somit treten keine nennenswerten Eingriffe auf, die potenziell eine Gefährdung von streng geschützten Arten nach BNatSchG erwarten ließen.

Die Bautätigkeit und zukünftige Wohnnutzung führen zu geringen Eingriffen in Gehölzbestände, so dass negative Auswirkungen wie Entzug von pflanzenverfügbarem Wasser, Verschattung durch Gebäude sowie (Teil-) Versiegelungen und Bodenveränderungen im Wurzelraum nicht zu erwarten sind. Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind im südlichen Teil des Plangebietes zu erwarten, da für die Ausbildung der offenen Oberflächenentwässerung Teilbereiche der Böschungsgehölzflächen beansprucht werden müssen. Die als wertvoll klassifizierte Eichenreihe am oberen Böschungsrand entlang der Straßen Fiersberg und Hinsensfeld bleibt vollständig erhalten.

Negative Wechselwirkungen sind aufgrund des Verlustes von Vegetationsflächen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Landschaft und Stadtbild zu erwarten.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird im Plangebiet ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet. Durch Abstandsflächen zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und des Böschungsgehölzrandes als Private Grünflächen werden Säume auch für die Sicherung und Entwicklung gefährdeter heimischer Pflanzenartenvorkommen geschaffen. In den Böschungsgehölzflächen westlich und östlich der ehemaligen Sandabbaugrube erfolgen gleichwertige Ergänzungspflanzungen in Form naturnaher Böschungsgehölze, teilweise mit Bezug zu wechselfeuchten Standorten der geplanten Oberflächenentwässerung.

Darüber hinaus dienen folgende Festsetzungen und Maßnahmen der Minderung und tragen zur Kompensation für den Verlust an Vegetations- und Habitatstrukturen bei:

- Erhaltungsgebote für die bestehenden randlichen Gehölzbestände und Festsetzung als private Grünflächen,
- Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen mit heimischen, standortgerechte Laubgehölzen im Bereich der festgesetzten flächenhaften Erhaltungsgebote,
- extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports,
- Festsetzung von Maßnahmenflächen mit besonderen Funktionen für den Biotopverbund und den Schutz wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere mit ihren Lebensstätten: artenreiches, gestuftes Gehölz (teilweise Ergänzungspflanzungen, teilweise Neuaufpflanzung)
- Anpflanzungen von Hecken zwecks Einfriedung der Privatgrundstücke im Wohnquartier,
- Anlegen eines umlaufenden, offenen Entwässerungssystems durch naturnah gestaltete Mulden.

Von hoher Bedeutung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist in Bezug auf die Brutvogelvorkommen die Einhaltung der im BNatSchG geregelten Zeitspanne für Fäll- und Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die in das Winterhalbjahr fällt (1. Oktober bis 28. Februar).

Negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten werden dadurch gemindert, dass zur energiesparenden Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen Hamburgs generell nur noch sog. Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden; diese üben gleichzeitig eine deutlich geringere Anlockwirkung auf Insekten aus.

### 4.2.3 Schutzgut Boden

#### Bestandsbeschreibung

##### *Relief*

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand eines gering geneigten, kuppigen Plateaus mit mittlerem Reliefierungsgrad, das in einen talartigen Hang mit mittlerer Neigung und Reliefierung nach Osten zur Lemsahler Landstraße abfällt.

Durch die ehemalige Nutzung als Sandabbaugrube weist das Plangebiet starke Höhenunterschiede auf: Das ehemalige Pavillongelände ist in westliche Richtung in das Gelände eingeschnitten. Das Gelände selbst ist in Richtung Süden geneigt. Die Geländehöhen erstrecken sich von 37,75 m über NN in der nordwestlichen Ecke am Böschungsfuß bis zu 34,60 m über NN an der südöstlichen Ecke in der Sohle der vorhandenen Staumulde.

Höhenversprünge sind innerhalb der bestehenden Einfamilienhausgrundstücke im Osten und Südosten des Plangebietes vorhanden mit einem Hochpunkt (Hügellage) auf 37,5 m über NN im südlichen Bereich. Geländeversprünge in Form natürlicher Hangkanten bestehen zudem von der Lemsahler Landstraße aus in Richtung Plangebiet und parallel zur Straße Hinsensfeld.

##### *Bodenaufbau und Bodenwasserhaushalt*

Das Plangebiet weist als ehemalige Sandabbaugrube eher ungünstige Versickerungsbedingungen auf. Auf dem geräumten Gelände befinden sich in weiten Bereichen mineralische Tragschichten mit Beimengungen aus der ehemaligen Nutzung. Es hat sich zwischenzeitlich ein spärlicher Bewuchs ausgebildet. Kleine Wasserwege und Abspülungen zeigen, dass die vorhandene Oberfläche zumindest bei Starkregen nicht vollkommen wasserdurchlässig ist und relativ hohe Stauwasserstände zu verzeichnen sind.

Im umlaufenden Grüngürtel gelegen befinden sich erkennbare Gräben- und Muldensysteme, die seinerzeit der Entwässerung des Pavillongeländes dienten. Die vorhandenen Gräben sind stellenweise bis zu 75 cm tief. Das System der Randgräben und Mulden ist noch heute aktiv, auch wenn es an einigen Stellen durch mangelnde Unterhaltung in seiner Funktion beeinträchtigt ist.

Das vorliegende Bodengutachten vom 10. Oktober 2006 zeigt als Bodenprofil mehrere Lagen von Auffüllungen von 2,00 m bis 2,80 m Stärke, die auf einem gewachsenen Geschiebelehm liegen. Grundwasserstände sind je nach Abhängigkeit von der Auffüllungsmächtigkeit zwischen 2,20 m unter Gelände und bis zu 1,30 m unter Gelände in den Bohrungen gemessen worden. Eine Versickerung in den tiefen Untergrund findet nicht statt, da die Geschiebelehmschicht als Sperrschicht wirkt. In den Boden eindringendes Wasser füllt zunächst den Porenraum der Böden, sammelt sich dann auf der Geschiebelehmschicht bevor es in südlicher Richtung abfließt.

##### *Bodenbelastungen*

Im Plangebiet bestehen gemäß Fachinformationssystem Boden/Altlasten keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Somit ergeben sich keine Beeinträchtigungen für eine Nutzung der Fläche als Wohngebiet. Auf dem Gelände befinden sich in weiten Bereichen mineralische Tragschichten mit Beimengungen aus der ehemaligen Nutzung, bereichsweise ist der Rohboden verdichtet und weitgehend ohne Oberbodenabdeckung. Das ehemalige Aussiedlerdorf ist vor mehreren Jahren geräumt und abgebrochen worden.

Im Bereich der bestehenden Einfamilienhausgrundstücke an der Lemsahler Landstraße bestehen Vorbelastungen der Böden in Form von Bodenversiegelungen. Gleiches gilt für die Fläche des ehemaligen Aussiedlerdorfs sowie im Bereich bestehender Straßen und Wege. Als weitere Vorbelastungen sind der frühere Kiesabbau und die anschließende Teilverfüllung für die Errichtung der Pavillons zu werten.

#### *Bewertung*

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der bisherigen Nutzungen als in ihrer natürlichen Schichtung und ihrer natürlichen Funktionen verändert bzw. im Bereich des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes auf ca. 1,56 ha als stark verändert einzustufen. Die Böden sind lediglich gering durchlässig und es sind zeitweise relativ hohe Stauwasserstände über den sperrenden Bodenschichten zu verzeichnen.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Vorhaben kann für die Randbereiche des geplanten Neubaugebiets nachteilige Veränderungen der natürlich gewachsenen Bodenschichtung durch erschließungs- und baubedingte Maßnahmen, insbesondere für die in Teilen neu zu erfolgende Geländemodellierung zwecks Herstellung der Entwässerungsmulden, sowie durch Bodenabgrabung und Baugrundaustausch nach sich ziehen. Beeinträchtigungen können zudem durch die spätere Gartennutzung auftreten. Aufgrund der durch die bestehenden Nutzungen bereits erfolgten Eingriffe in das Bodengefüge sind diese jedoch als weniger erheblich einzustufen. Im Plangebiet sollen keine nennenswerten Geländeaufhöhungen stattfinden, da die Böschungsgehölze zu großen Teilen erhalten werden sollen. Trotzdem kann die Beeinträchtigung der Böschungsgehölzflächen nicht ganz ausgeschlossen werden, sodass sich in Einzelfällen negative Wechselwirkungen zu dem Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben könnten.

Die geplante Bebauung und Versiegelung kann Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens bedingen. Hierbei sind negative Wechselwirkungen zum Grundwasser nicht auszuschließen, sofern keine Versickerung erfolgt.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Veränderungen des natürlichen Reliefs werden durch die hierauf abgestimmte städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption und das Freihalten charakteristischer Geländesituationen von Bebauung und Erschließung weitgehend vermieden.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind begrenzte Abgrabungen, Bodenaustauschmaßnahmen und Nachverdichtungsmaßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich.

Im südlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiets sind geringe Bodenauffüllungen erforderlich, um die geplante Bebauung und Erschließung realisieren zu können. Diese Maßnahmen finden im Bereich der ehemaligen, für das bisherige Aussiedlerdorf teilweise bereits wieder aufgehöhten Sandabbaugrube statt.

Die Bodenversiegelung soll zur Minderung erheblicher negativer Wechselwirkungen insbes. zu den Schutzgütern Wasser und Klima auf das unvermeidbare Maß begrenzt werden. Es werden erhebliche zusammenhängende Bodenflächen als private Grünflächen und als Maßnahmenflächen gänzlich von Versiegelung freigehalten und in ihrem bodendokumentarischen Wert erhalten. Dies stellt eine wesentliche Minderung dar. Damit wird auch eine Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf großen Teilen der Bodenflächen im Plangebiet gewährleistet, zzgl. der von Bebauung freizuhaltenden und zu begrünenden Gartenflächen.



#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

##### Bestandsbeschreibung der Planung mit Eingriffsbewertung

###### *Oberflächengewässer*

Das ehemalige Ringentwässerungssystem (Mulden) mit Aufweitungen (Tümpel, Stau-/Rückhalte mulde) ist mit Rückbau der Aussiedlerheime weitgehend trocken gefallen. Westseitig der Lemsahler Landstraße verläuft ein etwa 1,8 m breiter Straßengraben, der südlich etwa auf Höhe Lemsahler Landstraße 249 in einer flachen Mulde endet.

Die in ca. 400 m Entfernung bestehende, überwiegend verrohrte Horstbek könnte insofern relevant sein, da hieran eine verrohrte Entwässerungsleitung am Südrand der Straße Spechtort aus Richtung Lemsahler Landstraße/ Ecke Fiersberg angeschlossen ist, als dorthin vermutlich die Straßengräben der Lemsahler Landstraße entwässern.

Grundsätzlich ist von einer Steigerung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung und Bebauung auszugehen. Die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzepts ist erforderlich und erfolgt. Als nächste Vorflut wird das Regenwassersiel in der Lemsahler Landstraße angenommen, in das nur gedrosselt eingeleitet werden kann.

###### *Grundwasser*

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes gelegen, weist der Teilplan Naturhaushalt - Oberflächennahes Grundwasser/Stauwasser zum Landschaftsprogramm von 1993 eine Fläche mit Stauwasserkörper aus. Die Grundwassergleiche ist gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte Hamburg mit etwa 27,50 m über NN angegeben, der Flurabstand wäre dementsprechend mit ca. 4,5 bis 7,5 m auf Geländeebene der ehemaligen Aussiedlerheimfläche anzunehmen. Die Grundwasser-Fließrichtung verläuft etwa Ost-Südost, Richtung Alstertal.

Gemäß Baugrundbeurteilung und Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung 2006/2007 könnten auf den lokal erkundeten bindigen Geschiebebodenschichten und stärker schluffigen Sanden temporär Stauwasserbildungen auftreten. Im Bereich des ehemaligen Aussiedlerdorfes wurden stark unterschiedliche Wasserstände während der Bohrarbeiten angetroffen. Bei diesen Bohrwasserständen handelt es sich um von der wechselnden Bodenschichtung und den Niederschlägen abhängiges Stau- und Schichtenwasser, die den obersten Grundwasserhorizont überlagern.

###### *Bewertung*

Der Teilaspekt Oberflächengewässer ist aufgrund des Fehlens von dauerhaften Gewässerstrukturen ohne Bedeutung im Plangebiet.

Die anstehenden bindigen Bodenschichten in der grundwassernahen ehemaligen Sandabbaugrube bedingen insgesamt eine geringe Grundwasserempfindlichkeit im Plangebiet.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Veränderungen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung wirken sich auch nachhaltig auf den natürlichen Wasserhaushalt und den Wasserkreislauf aus. So wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasseranreicherung durch den Entzug von Sickerwasser reduziert. Diese Auswirkungen sind als erheblich negativ in Bezug auf den örtlichen Wasserhaushalt zu werten, sofern keine Versickerung erfolgt.

Im Rahmen der Bautätigkeit werden grundwasserschützende Deckschichten vermindert, so dass eine Gefährdung des Grundwassers gegenüber potenziellen Einträgen von Nähr- und Schadstoffen zumindest temporär während der Bauzeit erhöht wird.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Das Schutzgut Wasser wird im Bebauungsplan in besonderem Maße berücksichtigt. Demnach wird ein Flächen beanspruchendes Konzept für die offene Oberflächenentwässerung vorgesehen (siehe Planzeichnung und Bebauungskonzept). Hierüber werden die aus dem Baugebiet abfließenden Niederschläge vor Ort in Entwässerungsmulden und in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, rückgehalten, vorgereinigt und versickert bzw. verdunstet.

In den Verkehrsanlagen sind als Lösungen Wasserläufe und flache Entwässerungsmulden vorgesehen. Insbesondere die vorgesehenen Entwässerungsmulden, die aus einfachen Rasenmulden ohne Dichtung oder Sohlbefestigungen bestehen, können sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirken.

Im Südosten besteht in Ergänzung des vorgesehenen Rückhaltebeckens ein gedrosselter Notüberlauf, um bei Starkregenereignissen das Wasser in das neu zu schaffende Regensiel in der Straße Fiersberg aus dem Plangebiet heraus ableiten zu können.

Der Minderung negativer Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts dienen darüber hinaus die folgenden Festsetzungen:

- Minderung der Bodenversiegelung durch Festsetzung differenzierter Grundflächenzahlen von 0,2, 0,3, 0,4, und 0,45,
- Erhaltung eines erheblichen Anteils offener Vegetationsflächen in Form von privaten Grün- und Maßnahmenflächen mit Funktionen zur Vorreinigung und Versickerung von Niederschlägen,
- Ausschluss von Nebenanlagen in privaten Grünflächen und damit Minderung von Bodenversiegelungen,
- extensive Begrünung der Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports zur Schaffung von Speichern und einen gedrosselten Ablauf des Regenwassers,
- Minderung des Bodenversiegelungsgrades durch das Gebot, gemeinsame Grundstückszufahrten für die Erschließung rückwärtiger Bereiche anzulegen,
- Festsetzung der Fahrwege und Stellplätze in den Wohngebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- Gebot zur Versickerung der Niederschlagsabflüsse auf dem jeweiligen Wohngrundstück, im Bedarfsfall Ableitung des Notüberlaufs in ein offenes Entwässerungssystem.

**4.2.5 Schutzgüter Klima und Luft**Bestandsbeschreibung

Gemäß der entsprechenden Fachkarte des Landschaftsprogramms wird das Plangebiet dem Klimatop 13 – Landwirtschaft (Geest) – mit folgender klimatischer Funktion zugeordnet: Bioklimatisch und lufthygienischer Entlastungsraum, Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet, keine bis geringe Veränderungen der natürlichen Klimaausprägungen. Die Lemsahler Landstraße mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung zählt zum „Klimatop 5 - Durchgangsstraßen“: allgemeiner bioklimatischer und lufthygienischer Belastungsraum mit wesentlichen Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland, Ausbildung von warmen Inseln, zum Teil starker Windfeldströmung, hoher Schadstoffbelastung der Luft und problematischem Luftaustausch.

Die lokalklimatische Situation ist insgesamt durch relativ hohe Windgeschwindigkeiten und gute Durchlüftungsverhältnisse geprägt.

Zur Luftgüte lagen keine Angaben vor. Über eventuelle temporäre Einträge geruchsbelastigender Stoffe aus dem westlich gelegenen Baumschulbetrieb (Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel) liegen keine Erkenntnisse vor.

Positiv wirksam in Bezug auf die Parameter Luftbefeuchtung und Staubfilterung ist der umfangreiche Gehölzbestand im Plangebiet, der bis auf einige kleine Teilbereiche weitestgehend erhalten werden kann. Diese Flächen wirken insgesamt klimatisch ausgleichend. In der lufthygienisch günstigen Situation des Plangebietes sind die gasförmigen Emissionen des Straßenverkehrs auf den umliegenden Straßen durch Verdünnungseffekte als eher geringe Belastung zu bewerten. Aufgrund der Flughöhe sind keine relevanten Emissionen des Luftverkehrs zu vermuten. Die Versiegelung und aufgelockerte Bebauung im Plangebiet und Umfeld mit hohen Grünanteilen sind insgesamt ebenfalls als geringe Vorbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu werten.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Für die geplanten Nutzungen werden klimatisch und lufthygienisch wertige Freiflächen in Anspruch genommen. Der Anteil an klimatisch negativ wirkenden versiegelten Flächen und Baukörpern erhöht sich durch die Neubebauung. Dies führt zu Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation durch Minderung der bioklimatischen und lufthygienischen Leistungen wie Staubfilterung und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit. Des Weiteren können hierdurch negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen sowie Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit hervorgerufen werden.

Der Verlust klimatisch wertvoller Freiflächen ist als nachteilige Veränderung des Lokalklimas zu werten, lässt aber keine negativen Auswirkungen auf das übergeordnete Klima (Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen) erwarten.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen wird der Gehölzbestand in Form der Böschunggehölze, der Knicks und der Gebüsche über die Festsetzungen private Grünfläche und Maßnahmenfläche sowie über ein Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern weitgehend gesichert. Darüber hinaus wird sich in den Sommermonaten das offene Oberflächen-Entwässerungssystem durch Verdunstung und Kühlung positiv auf das künftige Lokalklima auswirken.

Zum Ausgleich lokalklimatischer Beeinträchtigungen tragen darüber hinaus folgende Festsetzungen bei:

- extensive Begrünung der Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports,
- Minderung des Bodenversiegelungsgrades durch Festsetzung der Fahrwege und Stellplätze in den Wohngebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

### **4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird östlich von der bereits bestehenden, siedlungsgeprägten Wohnbebauung mit großflächigen Gartenbereichen und im Westen von der ehemaligen Sandabbaugrube mit aufkommenden Gräser-Staudenfluren und mit den umlaufenden, markanten Böschunggehölzen geprägt. Das bislang hier angesiedelte Aussiedlerdorf ist inzwischen rückgebaut. An der Oberkante der westlichen und südlichen Böschungen besteht eine durchgehende Eichenreihe, die den Straßenraum Fiersberg und Hinsenfeld zusammen mit gegenüberstehenden einzelnen Großbäumen prägt. Entlang

der Lemsahler Landstraße bestehen auf der westlichen Seite lediglich noch im Norden zwei prägende Alt-Eichen, auf der östlichen Seite dagegen nahezu durchgehend große Eichenüberhälter des dortigen Straßen-Knicks.

Vom nordwestlichen Endpunkt des Plangebiets ergibt sich über die hochgelegene Ackerfläche ‚Pfier‘ in Richtung Nordosten ein besonderer landschaftsräumlicher Blickbezug über die historisch gewachsene landwirtschaftliche Kulturlandschaft, geprägt von Knicks und naturnahen Hangwaldflächen.

Das Plangebiet liegt am Rand der historisch gewachsenen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit Elementen der naturhistorischen und geologischen Entstehungsgeschichte im Raum Lemsahl-Mellingstedt. Ein wichtiger Radwegeverbund verläuft an der Südseite (Fiersberg). Im Übrigen erfüllt das Plangebiet mangels Durchwegung weder im Bereich der Siedlungsgrundstücke noch der ausgedehnten Brachfläche mit den umgebenden Böschungsgehölzen Funktionen für die überörtliche landschaftsgebundene Erholung oder erholungsspezifische Aufgaben im engeren Wohnumfeld.

### *Bewertung*

Die brachliegenden Flächen des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes werden von dichten Böschungsgehölzen umgeben, die die eigentliche besondere Bedeutung dieses Bereichs des Plangebietes für das Landschaftsbild ausmachen und die die Straßenräume Hinsenfeld und Fiersberg in besonderer Weise prägen. Demgegenüber wirken die Vorgärten der Wohngrundstücke entlang der Lemsahler Landstraße offen mit nur sehr wenig Grünbestand, zumal hier in den letzten Jahren erhebliche Rodungen für die Errichtung von Neubauten und Anbauten vorgenommen wurden und auch - mit Ausnahme des nördlichen Straßenabschnitts – straßenbegleitende und damit visuell einbindende Baumstrukturen weitgehend fehlen. Die Straße Fiersberg ist von Bedeutung für den Erholungswegeverbund. Im Übrigen ist das Plangebiet derzeit nahezu ohne Bedeutung für Erholungsfunktionen.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Mit Umsetzung des Wohnbauvorhabens geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Bebauung auf einer vormals zum Zwecke der kurzfristigen Schaffung von Aussiedlerheimen bereits bebauten Fläche stattfindet.

### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Wesentliche Beiträge zur Minderung negativer Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild, zur Aufrechterhaltung und Schaffung weiträumiger Blickbezüge und zur Entwicklung eines hochwertigen Ortsbildes im Übergang zum Kulturlandschaftsraum werden u. a. durch folgende grundlegende Konzeptionen und Festsetzungen erreicht:

- Orientierung des Bauungs- und Durchgrünungskonzepts an den Gliederungselementen der vorhandenen landschaftlichen und topographischen Strukturen,
- weitmögliche Erhaltung der prägenden Böschungsgehölze und straßenbegleitenden Eichen-Überhälter mit Abstandsflächen gegenüber den Wohnbau- und Erschließungsflächen,
- planrechtliche Sicherung von erheblichen privaten Grün- und Maßnahmenflächen auf einem Großteil der Plangebietsfläche.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Themen Denkmalschutz, Bodendenkmal oder Landschaftsbildschutz sind nicht betroffen. In großen Teilen des Plangebiets existiert keine Bausubstanz, da es sich um Brachflächen handelt. Die Bausubstanz entlang der Lemsahler Landstraße ist in Privateigentum. Schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.3 Artenschutz-Fachbeitrag

Es wurde geprüft, ob mit Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf potenzielle oder reale Vorkommen streng geschützter Arten ausgelöst werden. Dem Fachbeitrag liegen die Ergebnisse aus 2006/2007 zu Grunde, die in Bezug auf die heutige Situation in Teilen angepasst worden sind.

Für potenzielle oder tatsächliche Vorkommen besonders geschützter Arten wurden auf Artgruppenniveau die Maßgaben für die im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen abgeleitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung folgender Habitatstrukturen auszugehen:

- Geländeveränderungen und Bebauung der ehemaligen Sandabbaugrube mit Ruderalfuren,
- Verlust von randlichen Teilen der umgebenden, naturnahen Böschungsgehölzflächen,
- Verlust von Teilen eines angepflanzten Weidengehölzes.

##### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Für Vorkommen von insgesamt 17 Vogelarten mit Vorkommen in unvermeidbar zu rohdenden Gehölzbeständen ist ein zeitweiliger Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wahrscheinlich. Weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Artengruppe und für alle anderen Artengruppen werden nicht erfüllt.

- Die im Plangebiet vorhandenen Alt-Eichen bleiben vom Vorhaben unberührt.
- Die Böschungsgehölze und der waldartige Gehölzstreifen werden weitgehend erhalten bzw. nach unvermeidbaren randlichen Fällungen im Zuge der Geländearbeiten wieder umgehend ergänzend bepflanzt.

In Bezug auf die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten ist eine Privilegierung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG des Vorhabens gegeben, da es sich um verbreitet in Gärten vorkommende Arten handelt, die in den verbleibenden Gehölzstrukturen, in den das Plangebiet umgebenden Gärten und Gehölzen und im neu geschaffenen Straßenbegleitgrün sowie in den Gärten des geplanten Wohngebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden.

Da die Planung vorsieht, die Böschungsgehölze weitgehend zu erhalten und eine Wiederbepflanzung der im Zuge der Geländearbeiten unvermeidbaren randlichen Fällbereiche insbesondere am Gehölzstreifen zwischen der ehemaligen Sandabbaugrube und der bestehenden Wohnbebauung erfolgt, ist die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

#### 4.4 Eingriffsregelung

Das landschaftsplanerische Gutachten zeigt, dass mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung sowie der Erschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Biotop- und Artenbestand sowie das Land-

schaftsbild zu erwarten sind, die über die Beeinträchtigungen der Bebauung und Erschließung des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes hinausgehen. Die Beeinträchtigungen sind als erheblicher Eingriff nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 ff BNatSchG zu bewerten und die Eingriffsregelung nach dem Staatsrätemodell ist anzuwenden.

Als Kompensation der beschriebenen Beeinträchtigungen wird die Herstellung, Sicherung und langjährige Entwicklung eines ökologisch wertvollen, artenreichen Böschungsgeländes in den Maßnahmenflächen vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Insgesamt stehen auf dem eingriffsrelevanten städtischen Flurstück 420 den 16.867 m<sup>2</sup> Bau- und Straßenflächen der Kompensation dienende Grün- und Maßnahmenflächen in einer Größenordnung von 15.000 m<sup>2</sup> gegenüber. Gleichwohl lässt sich der Eingriff mit den oben beschriebenen Maßnahmen zur Kompensation rechnerisch nach dem Staatsrätemodell nicht vollständig ausgleichen. Das Ausgleichsdefizit ist in diesem Falle in der naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gesamtabwägung hinnehmbar:

Der rechnerische Gewinn für den Ausgleich durch Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist im Verhältnis zu dem Aufwand relativ gering, jedoch naturschutzfachlich erstrebenswert. Der finanzielle Aufwand für die erstmalige Herstellung und dauerhafte Pflege und Unterhaltung im Sinne des Entwicklungszieles sowie für den Grunderwerb wird im Rechenmodell des Staatsrätepapieres nicht abgebildet.

Vor dem Hintergrund der Vorbelastung der Fläche durch Sandabbau, teilweiser Verfüllung und Nutzung für ein Pavillondorf ist die Ausgangsbewertung mit Unsicherheiten behaftet.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Maßnahmen- und Grünflächen ist naturschutzfachlich höher zu bewerten als die Inanspruchnahme (und damit Herauslösung aus der derzeitigen Nutzung) externer Flächen.

Eine Erhöhung des Verhältnisses von Eingriffs- zu kompensatorisch wirkenden Grün- und Maßnahmenflächen (derzeit fast 1:1) wäre wegen der damit verbundenen Kostenbelastung des Wohnungsbaus unverhältnismäßig.

Im Bereich der bestehenden Wohngrundstücke Lemsahler Landstraße/ Ecke Fiersberg sind mit der planungsrechtlich zulässigen maßvollen baulichen Nachverdichtungsmöglichkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, so dass hier die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Dies trifft auch für die bestandskonform festgesetzten Straßenverkehrsflächen Fiersberg und Lemsahler Landstraße zu.

#### **4.5 Überwachung (Monitoring)**

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind aufgrund der durch die Planung ausgelösten sehr geringen Umweltbelastung nicht vorgesehen.

Eine Überwachung (Monitoring) der Schutzgüter erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erkannt werden.

#### 4.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Für die Realisierung der Wohnbauflächen, der Verkehrserschließung und der Ableitung des Regenwassers sind die folgenden Veränderungen der Örtlichkeiten unvermeidbar und in die Überlegungen in das städtebauliche Konzept eingeflossen:

- Die Bodenarbeiten zur Herstellung des Geländeplanums finden zwar überwiegend auf der bereits für die Errichtung des ehemaligen Aussiedlerheims aufgehöhten Ebene statt, bedeuten in Randbereichen jedoch Abtrag und Auffüllungen des umlaufenden Geländes.
- Abgrabungen und Bodenmodellierungen werden für die Herrichtung des Mulden-systems und des größer dimensionierten Regenrückhaltebeckens erforderlich. Damit gehen Teile der Böschungsgehölzbestände, die bestehenden Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung und größere Teile der Weidenpflanzung am bisherigen Rückhaltebecken verloren.

Die im Bebauungsplan verfolgte Planung wurde im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft erarbeitet. Dazu sind die folgenden Überlegungen in das städtebauliche Konzept eingeflossen:

- Die geplanten Wohnbau- und Erschließungsflächen liegen weitgehend innerhalb der Abgrenzungen des ehemaligen Aussiedlerheimgeländes.
- Die bestehende Unterbrechung der Böschung für die vorhandene Erschließung vom Fiersberg aus wird auch für die künftige Erschließung genutzt und muss nur wenig aufgeweitet werden.
- Die bestehende außenliegende, ringförmigen Entwässerungsmulde im Übergang zu den Böschungen wird auf das künftige Wohnquartier übertragen. Das künftige Regenrückhaltebecken liegt am gegebenen Tiefpunkt des Geländes in einer Senke und wird naturnah gestaltet, so dass sich hier an etwa gleicher Stelle des bisherigen Rückhaltebeckens wieder ein höherwertiges Biotop entwickeln kann.
- Die umgebenden Böschungsgehölze werden entweder als Grünflächen, überwiegend in Verbindung mit Erhaltungs-/ Anpflanzgeboten für Bäume und Sträucher, oder als Maßnahmenflächen gesichert. Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen und Darstellungen zum Erhalt und zur Entwicklung der verbleibenden Gehölzstrukturen bzw. deren Wiederherstellung.
- Die mächtigen Eichenreihen an der Böschungsoberkante zu den Straßen Fiersberg und Hinsensfeld sowie die Eichen-Birken-Überhälter oberhalb der nördlichen Böschung bleiben vollständig und im Zusammenhang mit den angrenzenden flächenhaften Gehölzbeständen erhalten.
- Festgesetzte Anpflanzungsgebote für Bäume, Sträucher und Hecken ergänzen das klimatisch und lufthygienisch wirksame Grünvolumen.
- Für die Grünflächen ist ein Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt.
- In Bezug auf das Landschaftsbild wird das künftige Wohnquartier durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in Form von Hecken und Baumpflanzungen entwickelt.

## 5 Planinhalt und Abwägung

Durch den Bebauungsplan sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen durch qualifiziertes Planrecht entwickelt werden. Die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld entspricht insbesondere den Wohnbedürfnissen von Bevölkerungskreisen, die im unmittelbaren Wohnumfeld die Nähe zu Natur und Landschaft suchen. Das Plangebiet bietet sich deshalb in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an. Die neue Wohnbebauung kann das vorhandene Wohnquartier städtebaulich behutsam weiterentwickeln.

Darüber hinaus soll die bisher im Außengebiet liegende Bestandsbebauung westlich der Lemsahler Landstraße planungsrechtlich gesichert und mit zusätzlichen Bauungsmöglichkeiten städtebaulich weiterentwickelt werden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die neuen und bestehenden Bauflächen für die Wohnnutzung bei entsprechender Wohnruhe zu sichern, setzt der Bebauungsplan für das Plangebiet reine Wohngebiete (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548,1551) fest. Bei den bereits bebauten Grundstücken an der Lemsahler Landstraße handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, das nicht durch weitere Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO, die für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären, geprägt ist. Eine reine Wohnnutzung ist auch für die Neubaufäche vorgesehen. Derartige Wohnlagen sind in Hamburg nachgefragt und unverzichtbares Segment des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Durch diese Festsetzung soll auch einer möglichen Abwanderung solcher Haushalte aus Hamburg entgegengewirkt werden, die entsprechende Wohnansprüche stellen und diese an anderer Stelle in der Stadt vielfach nicht erfüllt finden. Auch wird dem Planungsziel entsprochen, eine für die angrenzende vorhandene Wohnnutzung und zur freien Landschaft hin verträgliche Nutzung zu gewährleisten und die vorhandene Nutzungsstruktur im Umfeld entsprechend fortentwickelt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### Neues Bebauungsgebiet

Am nördlichen Rand des Neubaugebietes ist als Übergang zur unbebauten Landschaft eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Im zentralen und westlichen Teil sollen durch Doppel- und Reihenhäuser in flächenökonomischer Bauweise weitere familiengerechte Wohnformen ermöglicht werden. Im östlichen Teil der Neubebauung soll durch Stadtvillen die gewünschte Wohnungstypen-Vielfalt und damit die angestrebte Durchmischung der Bewohnerstruktur, auch hinsichtlich der Möglichkeit förderfähige Mietwohnungen zu errichten, erreicht werden.

Die Baugrenzen werden baukörperscharf festgesetzt, um die Umsetzung des Bauungskonzeptes zu gewährleisten.

Für die städtebaulich unbedenkliche Überschreitung der Baugrenzen durch sogenannte untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine sinnvolle und marktgängige Organisation der Außenwohnbereiche ermöglichen soll:

*„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch*



*zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Für die Einfamilienhäuser ist ein Vollgeschoss und für die Doppelhäuser und Hausgruppen sind zwei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt. Die drei Stadtvillen im östlichen Bereich werden ebenfalls mit zwei Vollgeschossen als Höchstzahl festgesetzt. Dieses ergänzt den vorhandenen Maßstab in der Nachbarschaft und schafft gleichzeitig ein gutes Verhältnis von Baumasse zu unbebauten Grundstücksteilen. Die möglichen Grundstücksanteile sind insbesondere bei der Doppel- und Reihenhausbauung teilweise recht klein gehalten, sodass sich marktgängige Wohnflächen auf zwei Vollgeschossen besser realisieren lassen.

Es werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3, 0,4 und teilweise 0,45 festgesetzt. Im Bereich der vorgesehenen Einfamilienhäuser am Nordrand des Plangebiets ermöglicht die GRZ von 0,3 ein im Übergang zur freien Landschaft verträgliche Dichte. Im Hinblick auf die zu realisierende Bauform von freistehenden Einfamilienhäusern sollen hier großzügige Gartenzonen geschaffen werden.

Aufgrund der teilweise recht klein gehalten Grundstücksanteile, insbesondere bei den Mittelreihenhäusern, wird für Baugebiete mit den Ordnungsnummern ② und ⑦ ein GRZ von 0,45 festgesetzt. Diese GRZ, die über der in § 17 Absatz 1 BauNVO für reine Wohngebiete festgelegten Regelobergrenze von GRZ 0,4 liegt, ist erforderlich, um eine Reihenhausbauung im Baukonzept auch auf vergleichsweise kleineren Grundstücken umsetzen zu können. Alle Reihenhauszonen sollen aus je drei Einheiten bestehen. Dadurch kann insbesondere durch das Mittelreihenhaus mit einem geringeren Grundstücksanteil weiteren Bevölkerungsanteilen das gartenbezogene Wohnen im Eigenheim ermöglicht werden. Durch die festgesetzte GRZ und die baukörperbezogenen Baugrenzen wird eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Bauungsdichte ausgeschlossen. Zudem sollen diesen Grundstücken auch ein Anteil an den privaten Grünflächen zugeordnet werden. Dies und die durch Baugrenzen eindeutig festgesetzte Baukörperstellung gewährleisten auch hier gesunde Wohnverhältnisse.

Entsprechend des Baukonzeptes werden die jeweils vorgesehenen Haustypen in den Baugebieten als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe sowie für die Einzelhausbauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gemäß der im Baukonzept vorgesehenen Gebäudetypen mit einer Wohnung in den Einzel- und Doppelhaustypen sowie in den Hausgruppen und mit 5 Wohnungen für die Stadtvillen festgesetzt. Damit kann im Plangebiet insgesamt eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte gesichert werden. Da durch die im Vorwege geschlossene Vereinbarung zum Bürgerbegehren „Gegen den Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 14 (Hinsensfeld)“ vom 7. November 2011 eine Zielzahl der zu schaffenden Wohneinheiten verfolgt wird, ist diese enge Orientierung am Baukonzept notwendig.

### Bestandsbebauung

Die bisher im Außenbereich liegende Bestandsbebauung westlich der Lemsahler Landstraße soll planungsrechtlich gesichert und mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken städtebaulich eingebunden werden. Die Bestandssituation zeichnet sich durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser aus.

Da die Grundstücke zum Teil deutlich über 1.000 m<sup>2</sup> groß sind, bieten diese sich für Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich an. Der Bestand wird so einerseits planungsrechtlich gesichert; andererseits kann eine Nachverdichtung grundstücksbezogen zum Beispiel durch ein sogenannte Pfeifenstielerschließung realisiert werden. Durch die zu-

sätzliche Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteilen kann eine maßvolle städtebauliche Entwicklung, nicht zuletzt in Hinblick auf die übergeordneten Ziele der Stadt Hamburg, Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen, erreicht werden.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 4 m im Norden, 4,5 m im Westen zu der angrenzenden Maßnahmenfläche sowie 4 m zur östlich und 5 m zur südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche in Form eines Baufeldes festgesetzt. Für die städtebaulich unbedenkliche Überschreitung der Baugrenzen durch sogenannte untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen gilt auch hier § 2 Nummer 1 der Verordnung

Das Baufeld umfasst die nahezu die Bestandsbebauung sowie weite Teile der hinteren, bisher unbebauten Grundstücksteile. Damit ermöglichen die Baugrenzen die gewünschte maßvolle städtebauliche Entwicklung mit neuen Gebäuden auch in hinterer Reihe.

Es wird entsprechend der Geschossigkeit der Bestandsbebauung ein Vollgeschoss festgesetzt, wodurch im Zusammenhang mit der vorgesehenen Dichte eine maßvolle Wohnflächenentwicklung zugelassen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieses Maß bietet einerseits für den Bestand bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und lässt andererseits zusätzliche Baukörper auf den Grundstücken zu.

Die Festsetzungen berücksichtigen die umwelt- und bodenschützenden Anforderungen, da die Grundstücke mit Bäumen bestanden sind und eine dichtere Bebauung aufgrund des bewegten Geländes teils größere Geländemodellierungen bedingen würde.

Bestehende Gebäude sind bei der Berechnung der für das jeweilige Baugrundstück zulässigen Grundfläche grundsätzlich mit zu berücksichtigen.

Es wird die Art der Gebäudetypen als Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt sowie ein offene Bauweise. In Kombination mit der festgesetzten, höchstzulässigen Zahl von einer Wohnung in Wohngebäuden können auf den teils recht schmal geschnittenen Grundstücken dennoch Doppelhäuser entstehen. Gleichmaßen wird die vorhandene Bebauung aus überwiegend Einzelhäusern planungsrechtlich gewürdigt. Das planerische Ziel, langfristig eine Entwicklung und angemessene Neubebauung mit freistehenden Wohnhäusern in der offenen Bauweise zu erreichen, wird durch diese Festsetzung unterstützt.

### **5.3 Gemeinschaftsanlagen**

Für die Baugebiete mit den Ordnungsnummern ① und ②, ③, ④ und ⑤ sowie ⑥, ⑦ und ⑨ sind entlang der Planstraße A in drei Bereichen Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter festgesetzt. Diese Flächen sind den Baugebieten als Gemeinschaftsanlagen zugeordnet. Die Festsetzung dieser Anlagen ist erforderlich, da Müllfahrzeuge wegen begrenzter Wendemöglichkeiten in die Wohnwege 1 bis 3 nicht einfahren werden.

### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

„In den mit „(B)“ bezeichneten Wohngebieten darf die zulässige Höhe der Außenwand oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses (Drempelhöhe) beidseitig höchstens 1,0 m betragen. Dächer von Hauptgebäuden sind in den nach Satz 1 bezeichneten Gebieten nur mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Es wird gemäß § 81 Absatz 1 Nummer 2 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014

(HmbGVBl. S. 33) eine gestalterische Festsetzung für die Drempeelhöhe und die Dachneigung getroffen, um im neuen Bebauungsgebiet das ortstypische Erscheinungsbild zu wahren und die vorhandene Bebauung städtebaulich verträglich zu ergänzen.

Die Drempeelhöhe wird auf beidseitig maximal 1,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Drempeelhöhe wird sichergestellt, dass sich oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses nicht ein weiteres Nicht-Vollgeschoss oder Staffelgeschoss entwickeln kann, sondern kurz über dem letzten Vollgeschoss das geneigte Dach beginnt. Hierdurch wird die Gestalt und Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt. Es wird vermieden, dass Nicht-Vollgeschosse mit entsprechend größeren Drempeelmaßen zu Gebäuden führen, die sich dem Betrachter als im Vergleich zur prägenden Nachbarbebauung höhergeschossige, strukturfremde Gebäude präsentieren.

Die Neigung von Dächern wird mit 40 Grad bis 60 Grad festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf Dächer von Hauptgebäuden.

Durch die Festsetzung eines Mindest- und eines Höchstmaßes für die Dachneigung wird die Entwicklung eines durch deutlich geneigte Dächer geprägtes Siedlungsbild innerhalb des neuen Bebauungsgebietes erreicht. Das geneigte Dach mit entsprechenden Dachneigungen ist eines der zentralen Gestaltungselemente im Umfeld des Plangebietes. Bauformen mit Flachdach oder sehr Flachgeneigten Walm- bzw. Zeltdach werden dagegen als strukturfremd wahrgenommen. Durch die Festsetzung zur Dachneigung kann immer noch eine Vielzahl von Dachformen (Sattel-, Walmdach-, Mansarden-, Zelt-, Pultdach o.ä.) realisiert werden.

Durch die gestalterische Festsetzung werden, in Kombination mit den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, die Neubauten indirekt in ihrer Gebäudehöhe beschränkt.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die Straßen Fiersberg und Lemsahler Landstraße werden im plangebiet, bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche aus dem Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 7 (s. Kapitel Rechtlich beachtliche Tatbestände) wird damit für diesen Bereich der Lemsahler Landstraße übernommen. Zwar wird der in den 1960er Jahren vorgesehene vierspurige Ausbau der Lemsahler Landstraße aktuell nicht mehr verfolgt, die Verkehrsnebenflächen, wie regelkonforme Anlagen für den Fuß- und Radverkehr, Besucherparkstände oder Fahrradabstellbügel, benötigen jedoch perspektivisch betrachtet räumliche Reserven in diesem Bereich, was einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuträglich wäre.

Vor den Grundstücken Lemsahler Landstraße 249, 249a/b, 251 wird eine kleine, dreieckige Fläche, die ein Teil des Straßenverkehrsflurstücks 3795 ist, als reines Wohngebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen wird für die perspektivische Anpassung der Nebenflächen nicht mehr benötigt.

### Neues Bebauungsgebiet

Die Erschließung des neuen Baugebiets (Flurstück 420) soll vom Fiersberg erfolgen. Dabei soll eine Nutzung der bisherigen Zufahrt vom Fiersberg zum ehemaligen Aussiedlerdorf erfolgen, um unnötige Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestands zu vermeiden. Die Planstraße A soll im Trennprinzip mit zwei Fahrspuren, einem Gehweg auf der westlichen Seite, einer östlich begleitenden Entwässerungsmulde sowie einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendekehre am nördlichen Ende hergestellt werden. Die drei abzweigenden Wohnwege werden im Mischverkehrssystem ohne separaten Gehweg vorgesehen.

Für Besucherparkstände werden östlich neben Baublock (5) sowie am nördlichen Ende der Planstraße A Flächen bereitgehalten und in der Planung durch die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

Die Stellplätze für die Neubauten können auf den Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Dazu wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Vorgärten zugelassen werden.“* (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Die Vorgärten sind bei allen Baufeldern, die für eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäusern) vorgesehen sind, sechs Meter tief. Alternativ zur Errichtung der Stellplätze im Vorgarten können bei den anderen Einfamilienhaustypen (Einfamilienhaus, Doppelhaus) die Fahrzeuge neben den Gebäuden abgestellt werden.

#### Bestandsbebauung

Die rückwärtigen Baumöglichkeiten auf den Grundstücken mit Bestandsbebauung (Baublock (10)) können durch Pfeiffenstiele erschlossen werden. Gesonderte Straßenverkehrsflächen sind für eine so geringe Zahl an zu erwartenden Wohneinheiten und aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht realistisch und im Übrigen auch nicht planerisch gewollt.

Zur Herstellung gemeinsamer Grundstückszufahrten wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden.“* (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Im Sinne des Bodenschutzes wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“* (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

## **5.6 Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasserkonzept sieht vor, das neue Baugebiet zukünftig durch ein oberflächennahes System aus Mulden, Versickerungsmulden, Gräben und Retentionsflächen zu entwässern. Dieser Ansatz entspricht dem heutigen Standard und birgt sowohl wasserwirtschaftliche als auch klimatische und monetäre Vorteile.

Für den Erhalt eines naturnahen Wasserhaushalts und für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung ist es grundsätzlich sinnvoll, anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort zu halten oder sogar zu nutzen. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgestellte Oberflächenwasserkonzept weist jedoch nach, dass die herrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung in den tiefen Untergrund nicht zulassen.

Dennoch sind Gefälleverhältnisse im Plangebiet geeignet und Freiflächen ausreichend vorhanden, um das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser an den Rand der Grundstücke zu führen und dort zu puffern. Eine Pufferung und dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser führt zu einer Verbesserung des Mikroklimas und unterstützt die Grundwasserneubildung. Aufgrund der Pufferung erfolgt ein gedrosselter Ablauf in die Vorflut.

Zu großen Teilen im umlaufenden Grüngürtel gelegen, befinden sich zudem noch erkennbare Gräben- und Muldensysteme, die seinerzeit der Entwässerung des Aussiedlerdorfes dienten. Die vorhandenen Gräben sind stellenweise bis zu 75 cm tief. Das noch heute aktive System der Randgräben und Mulden soll überwiegend belassen werden, um durch möglichst geringe Bodenbewegungen den überwiegenden Anteil

des Baumbestandes zu erhalten. Dennoch ist es nicht überall möglich, die vorhandenen Randmulden in ihrem tatsächlichen Verlauf weiter zu nutzen, da diese teilweise innerhalb der zukünftigen Baufelder liegen. Die teils sehr breiten vorhandenen Mulden können durch Auffüllungen im Bereich ihrer Innenböschungen bis an die vorhandenen Außenböschungen heran neu modelliert werden. Dadurch wird für die Verkehrsanlagen und Baufelder ein ebenes Planum geschaffen. Diese Geländemodellierungen erfolgen weitestgehend innerhalb der nicht mit Bäumen bestandenen Flächen und sind daher verträglich mit dem Ziel, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten.

Die Abführung des Niederschlagswassers von den befestigten Straßenflächen erfolgt durch ein System aus Wasserläufen und Entwässerungsmulden. Zur Querung der Grundstücksüberfahrten können im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Regelungen vorgesehen werden.

Um die notwendige Geländemodellierung im Bereich der im Nordosten gelegenen Mulde möglichst gering zu halten, muss für eine sinnvolle Gradientenentwicklung und Trassierung der Straßenverkehrsfläche ein Bereich zwischen den Wohnbauflächen als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser für eine herzustellende Entwässerungsmulde festgesetzt werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von privaten und von öffentlichen Flächen wird, wie vor beschrieben, getrennt voneinander organisiert.

Östlich des Baublocks (9) werden die umlaufende Randmulde mit dem Oberflächenwasser der Privatgrundstücke und das System für auf öffentlichen Flächen anfallendes Oberflächenwasser in einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ineinander geführt.

#### Fläche für die Abwasserbeseitigung

Bei der Fläche für die Abwasserbeseitigung handelt es sich ausschließlich um ein Regenrückhaltebecken, das das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen soll. Das häusliche Abwasser wird über Sielnetz in den Straßenverkehrsflächen dem Klärwerk zugeführt. Die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser besteht aus einem 2 m breiten Zulauf am östlichen Ende des Wohnweg 3, einem 3 m breiten Verbindungsbereichs entlang der östlichen Wohnbaufläche sowie einem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets, welches mit einem effektiven Stauraum von rund 278 m<sup>3</sup> bemessen ist. Für die Bemessung der Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein 10-jährliches Niederschlagsereignis zu Grunde gelegt worden (s. weitere Flächenreserven im Kapitel Unverbindliche Vormerkung in der östlichen Fläche für Maßnahmen).

Gemäß dem Oberflächenwasserkonzepts dient das Regenrückhaltebecken dazu, das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser zu puffern und gedrosselt an das Siel abzugeben. Es ist erforderlich, um die technisch und ökologisch begründeten maximalen Einleitmengen (10 l/s) in das Sielnetz und die Vorflut einhalten zu können.

Das Regenrückhaltebecken soll als „trockenes“ Erdbecken gestaltet werden, das sich nur bei Niederschlägen mit Oberflächenwasser füllt und durch eine naturnahe Gestaltung in die Freiflächenstruktur des neuen Bebauungsgebiets integriert werden kann. Daher erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

*„Auf der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung soll für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ein trockenes Erdbecken mit naturnaher Gestaltung und flachen Böschungsneigungen angelegt werden.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Das Regenrückhaltebecken soll nach unten abgedichtet werden, um die aufgrund der herrschenden Bodenverhältnisse mögliche Staunässe zu vermeiden.

Von gutachterlicher Seite wird für die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens das Anpflanzen von umgebenden, artenreichen Gräser-Staudenfluren und Gebüsch vorgeschlagen. Ggf. könnte das trockene Becken etwas vertieft werden, so dass zumindest temporär ein Rest-Wasserstand verbleibt.

#### Unverbindliche Vormerkung in der östlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben dem o.g. Regenrückhaltebecken wird durch eine unverbindliche Vormerkung ein zusätzlicher Bereich, welcher mit einem effektiven Stauraum von rund 85 m<sup>3</sup> bemessen ist, in der angrenzenden Maßnahmenfläche gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Teilbereiche einer bereits vorhandenen Senke, die für eine zusätzliche Speicherung und Rückhaltung ggf. zusätzlichen Oberflächenwassers zur Verfügung stehen. Die Senke wurde zu Zeiten des Aussiedlerdorfes bereits für die Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt und behält damit ihre ursprüngliche Funktion. Diesen Bereich dazu genommen, kann dem städtebaulichen Konzept eine Bemessungswiederkehrzeit von 30 Jahren zu Grunde gelegt werden.

#### Grundwasserschutz

Im Sinne des Grundwasserschutzes wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nachweislich nicht auf den Grundstücken versickerbares Niederschlagswasser kann von den Grundstücken über ein offenes Entwässerungssystem in die Fläche für Abwasserbeseitigung abgeführt werden.“* (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Jedem möglichen Gebäude des Neubaugebiets sind im Planbild mittels unverbindlicher Vormerkungen Flächen zugeordnet, die der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers dienen können. In der Regel liegen diese auf den Baugrundstücken (Reine Wohngebiete), oder in privaten Grünflächen. Die unverbindlichen Vormerkungen dieser Flächen haben deklaratorischen Charakter; sowohl ihre genaue Lage als auch ihre Ausmaße werden vom Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Lage, Abgrenzung und Größe der Versickerungsflächen sind im Zuge von Ausführungsplanungen zu klären.

## **5.7 Grünflächen**

### Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt rund 4.560 m<sup>2</sup> private Grünflächen fest, die den Wohnbaugrundstücken zugeordnet werden. Teile der Grünflächen sind mit Funktionen zur Oberflächenentwässerung und mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher überlagert.

In Privaten Grünflächen werden durch die folgende textliche Festsetzung Nebenanlagen ausgeschlossen, um die gewünschte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen:

*„Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung sowie er-*

*forderliche Kinderspielflächen bleiben hiervon unberührt.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Zentrales Element des Freiraumkonzeptes ist der Grünbereich am Eingang in das neue Bebauungsgebiet. Insgesamt soll hier ein für die Bewohner nutzbarer Bereich geschaffen werden. Aufgrund der prädestinierten Lage am Eingang in das Plangebiet können hier auch Spielmöglichkeiten für Kinder eingerichtet sowie Treffpunkte und Ruhebereiche für Ältere geschaffen werden.

Die privaten Grünflächen können teils als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen im Gemeinschaftseigentum den Grundstücken in den Baublöcken zugeordnet werden. Die jeweils unmittelbar an Baugrundstücke angrenzenden Teile privater Grünflächen sind geeignet den benachbarten Grundstücken im Einzeleigentum zugeordnet zu werden.

## **5.8 Naturschutz und Landschaftspflege**

### **5.8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die private Grünfläche am Nordrand des Baugebietes bildet den Hang der alten Kiesgrube ab. Eine Rekonstruktion der ehemaligen Biotopstruktur auf städtischer Fläche erscheint hier angesichts des ständigen Unterhaltungs- und Überwachungsaufwandes nicht sinnvoll. Dagegen kann angenommen werden, dass dieser südexponierte Hang auch bei gärtnerischer Nutzung eine hohe landschaftsgestalterische Qualität und einen erhöhte Biotopwertigkeit behalten wird. Die absehbare Entnahme von Busch- und Baumaufwuchs nach Maßgabe der Baumschutzverordnung ist dabei eingerechnet.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets wird daher ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher in einer Breite von 11 bis 21 m auf privaten Grünflächen festgesetzt. Zur Erhaltung einer Mindestqualität wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für je angefangene 150 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume entsprechender Qualität können angerechnet werden.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Die schützenswerten Gehölzbestände im Norden liegen etwa hälftig innerhalb des Plangebietes bzw. direkt daran angrenzend. Aus diesem Grund sind Maßnahmen (Wall-Aufsetzung, Nachpflanzungen) und die regelmäßigen Pflegemaßnahmen mit dem jeweiligen Nachbareigentümer abzustimmen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen (insbesondere Herstellung der Oberflächenentwässerung) sind die Grünbestände durch Nachpflanzungen umgehend so wiederherzustellen oder zu ergänzen, dass ein naturnahes, gestuftes Böschungsgehölz mit geschlossenem Kronenraum besteht.

### **5.8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im südlichen Randbereich des Plangebiets wird ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher in einer Breite von 7 m auf privaten Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der in der Planzeichnung innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Baum- und Strauchbestände mit ihren Funktionen für die Biotopvernetzung, den Artenschutz, das Kleinklima und das Kulturlandschaftsbild. Es handelt sich hier um einen Grünbestand mit dem Charakter einer geschlossen anmutenden Gehölzpflanzung mit blickabschirmender Wirkung.

Dieses Erhaltungsgebote umfasst Böschungsbereiche der ehemaligen Sandabbaugrube, die mit mächtigen Eichen bestanden sind.

*„Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bei Abgang gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens*

18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Als standortgerechte, einheimische Laubbäume können z.B. die folgenden Arten verwendet werden:

Acer platanoides	Spitzahorn	schöne Herbstfärbung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	schöne Stammzeichnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	nicht für extrem sandige Böden
Quercus robur	Stieleiche	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Feuchtstandorte bevorzugt
Tilia cordata	Winterlinde	Blütenduft, reiche Blüte
Ulmus carpinifolia	Feldulme	
Ulmus glabra	Bergulme	
Acer campestre	Feldahorn	
Prunus avium	Vogelkirsche	reiche Blüte, schöne Herbstfärbung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Feuchtstandorte bevorzugt
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Blüte, Frucht

Für Strauch- und Heckenpflanzungen können folgende Arten verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn	für Schnithecken geeignet
Carpinus betulus	Hainbuche	für Schnithecken geeignet, gutes Ausschlagvermögen
Crataegus monogyna	Weißdorn	gutes Ausschlagvermögen, Blüte und Frucht
Fagus sylvatica	Rotbuche	für Schnithecken geeignet
Rosa canina	Hundsrose	gutes Ausschlagvermögen, Blüte und Frucht !
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	hohes Ausschlagvermögen, Blüte und Frucht !

### 5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich der Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden. Die Entwicklung der Flächen dient auch den Zielsetzungen des Artenschutzes zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für potenzielle oder reale Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzen-Arten und der übergeordneten Zielsetzung des Landschaftsprogramms zum Schutz des Landschaftsbildes.

„Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Gehölzflächen – artenreiches gestuftes Gehölz – zu entwickeln und zu erhalten.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Mit der Festsetzung wird zur Stabilisierung des bestehenden Biotoptyps als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beigetragen. Gleichzeitig wird der Puffer zwischen dem neuen Bebauungsgebiet und der Bestandsbebauung bewahrt und die Funktion der Gehölzstruktur insgesamt sowohl als Fledermaus-Flugroute als auch für Brutvögel und besonders geschützte Artengruppen gestärkt. Die Pflanzdichte und die Pflanzqualitäten sollten so gewählt werden, dass ein möglichst dichtwachsender, in der Wuchshöhe natürlich gestufter Gehölzbestand erreicht wird.



Als konkrete Maßnahmen in den Gehölzbeständen werden von gutachterlicher Seite Unterpflanzungen mit einer artenreichen Strauchschicht sowie punktuell Ergänzungspflanzungen mit Bäumen vorgeschlagen.

Mit den langfristigen Pflegemaßnahmen für die Maßnahmenfläche „GB“ sollen insgesamt die Naturverjüngung gefördert und gelenkt, die sich stark ausbreitende Traubenkirsche zurückgedrängt sowie die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht punktuell windwurf- oder bruchgefährdeten Bäume gefällt werden. Ziel ist eine an der Plenterwaldwirtschaft angelehnte Pflege, d. h. selektive Einzelbaum-Fällungen in einem sich stets verjüngenden Dauer-Gehölz mit kleinflächig vermischten Bäumen aller Altersklassen.

#### Artenschutz

Mit Festsetzung der Maßnahmenfläche „GB“ – artenreiches gestuftes Gehölz – wird sichergestellt, dass die Funktionen der im Plangebiet befindlichen durchgängigen Gehölzstreifen zwischen der Straße Fiersberg im Süden und der nördlichen Plangebietsgrenze als Fledermaus-Flugroute (Orientierung und Nahrungssuche) auch künftig erhalten werden.

Für die Geländemodellierung und zur Herstellung der Oberflächenentwässerung werden Teile des Gehölzstreifens östlich und südöstlich der ehemaligen Sandabbaugrube beansprucht. Das naturnahe Böschungsgehölz ist umgehend wieder herzustellen.

### **5.8.4 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

#### Dachbegrünung

*„Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“* (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung wird eine dauerhafte Begrünung von geeigneten Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports mit geeigneten Pflanzen vorgeschrieben. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf, der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und der Biotopfunktion als Sekundärlebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt getroffen. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Siedlung.

Die Dachbegrünung wird für Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports nur bis zu einer Neigung von 15 Grad verbindlich festgesetzt, da für steilere Dachflächen aufwändige Schubsicherungen erforderlich wären. Nach Stand der Technik ist damit eine gleichzeitige Nutzung dieser Dachflächen für Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil wird der Wirkungsgrad aufgeständerter Photovoltaik-Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht.

Es wird keine Dachbegrünung für die Hauptgebäude festgesetzt, da dies mit der gewünschten Anmutung der Gebäude mit geneigten Dächern und der aus diesem Grund festgesetzten Dachneigung nicht vereinbar wäre.

#### Hecken

*„In den Baugebieten sind an der Planstraße A und entlang der Wohnwege 1 bis 3 gelegene Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Drahtzäunen in Verbindung mit Hecken zulässig.“* (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Diese Festsetzung dient dazu, die Hecke entsprechend der Vorprägung in der Umgebung als für das Quartier typisches Element für Einfriedungen zu verwenden. Hecken sind am besten dazu geeignet, das Ziel eines grünflächenbezogenen Quartiers zu befördern. Dagegen würden Mauern, geschlossene Zäune oder andere „harte“ Einfriedungen diesem Ziel entgegenstehen; ihre Zulässigkeit würde außerdem zu einer Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen führen und auf diese Weise dem Ziel gestalterischer Mindeststandards entgegen laufen. Hecken schaffen zudem ökologisch bedeutsame Sekundärlebensräume für Tiere.

## 5.9 Bodenschutz

*„Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Durch diese Festsetzung, die insbesondere im Bereich der rückwärtigen Baumöglichkeit auf den Grundstücken entlang der Lemsahler Landstraße anzuwenden ist, soll bei der Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche für eine Neubebauung diese möglichst so erfolgen, dass die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum begrenzt wird. Durch das Anlegen gemeinsamer Grundstückszufahrten kann gleichzeitig eine unnötige Versiegelung des Bodens verhindert werden. Überdies kann dadurch die Anzahl der öffentlichen Parkstände in möglichst großer Zahl erhalten werden und der Zu-/ Abverkehr zu den Privatgrundstücken sinnvoll kanalisiert werden.

*„In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Versickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen der Standorte angrenzender zu erhaltender Bäume gemindert. Als durchlässige Belagsarten sind beispielsweise wassergebundene Decken, Schotterrasen, Grand oder Rasenfugenpflaster geeignet.

## 5.10 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde im April 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmimmissionen unterschiedlicher Lärmquellen untersucht bzw. errechnet wurden. Dies betrifft Verkehrslärm (Lemsahler Landstraße), Gewerbelärm (landwirtschaftliche Nutzung) und Fluglärm (Einflugschneise Flughafen Fuhlsbüttel).

Diese hatte zum Ergebnis, dass die Richtwertüberschreitungen zum Schallschutz an der Lemsahler Landstraße die folgende textliche Festsetzung zur Bewältigung des durch Verkehrslärm bedingten Konfliktes erfordern:

*„Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Besondere Lärmbelastungen aus Gewerbelärm konnten für das Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Der Einsatz landwirtschaftlicher Geräte auf den nördlich benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen wird als ortsüblich bewertet.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Fluglärm-Schutzzonen (Tag- und Nachtzone). Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr resultierend wurden im Rahmen der lärmschutztechnischen Untersuchung daher nicht ermittelt. Nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (BGBl. I S. 1309) lassen sich demnach keine Beschränkungen für Wohnnutzungen ableiten. Es ist davon auszugehen, dass die das Plangebiet gegebenenfalls kennzeichnende Fluglärmbelastung einer Wohnbebauung grundsätzlich nicht entgegensteht.

### **5.11 Landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung**

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung zur Zuordnung der für den Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen zu den Eingriffsstandorten:

*„Für den Ausgleich werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Artenreiches, gestuftes Gehölz“ den reinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern (1) bis (9) zu 74 v.H. und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße A, Wohnweg 1 bis 3) zu 26 v.H. zugeordnet.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)*

Mit der dauerhaften Pflege und Entwicklung der Gehölzflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft weitestgehend (s. Kapitel 4.4) ausgeglichen und gemäß der Eingriffsbilanz entsprechend anteilig auf die auslösenden Flächennutzungen aufgeteilt.

### **5.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich übernommen.

### **5.13 Kennzeichnungen**

Zur Herstellung der Oberflächenentwässerung werden innerhalb der Wohnbauflächen, Privaten Grünflächen und Maßnahmenflächen die notwendigen Bereiche mit der Kennzeichnung (V) versehen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

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

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan vom 8. Juni 1938 in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 und den Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 7 vom 8. April 1969.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 47.200 m<sup>2</sup>. Hiervon werden für Straßen etwa 7.100 m<sup>2</sup> (davon neu 3.500 m<sup>2</sup>), etwa 9.320 m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen und etwa 1.260 m<sup>2</sup> als Fläche für ein Regenrückhaltebecken inklusive Zulaufgraben benötigt.

## **8.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Herstellungskosten durch den Straßenbau, das Regenrückhaltebecken, das Regenwassersiels in der bestehenden Straße Fiersbarg sowie für Ausgleichsmaßnahmen.