

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Ohlsdorf 26**

## Begründung zum Bebauungsplan Ohlsdorf 26

### Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf .....	2
2	Anlass der Planung .....	2
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.2	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	4
3.3	Angaben zum Bestand .....	5
4	Umweltbericht .....	7
4.1	Vorbemerkungen .....	7
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander .....	9
4.3	Monitoring .....	27
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht .....	27
5	Planinhalt und Abwägung .....	29
5.1	Kerngebiet .....	29
5.2	Allgemeines Wohngebiet .....	31
5.3	Reines Wohngebiet .....	32
5.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	34
5.5	Straßenverkehrsflächen .....	35
5.6	Stellplätze und Tiefgaragen .....	37
5.7	Erhaltungsbereich und Denkmalschutz .....	38
5.8	Oberflächenentwässerung .....	39
5.9	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz .....	41
5.10	Grünflächen .....	43
5.11	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	44
5.12	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	45
5.13	Bauschutzbereich .....	48
5.14	Fluglärmschutz .....	48
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	49
6.1	Eingriffsbeschreibung .....	49
6.2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes .....	49
6.3	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung .....	50
7	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	51
8	Aufhebung bestehender Pläne .....	51
9	Flächen und Kostenangaben .....	51
9.1	Flächenangaben .....	51
9.2	Kostenangaben .....	51

## **Begründung zum Bebauungsplan Ohlsdorf 26**

### **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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N1/12 vom 17.01.2012 (Amtl. Anz. S. 107) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. April 2006 und 27.01.2012 (Amtl. Anz. 2006 S. 826, 2012 S.108) stattgefunden.

### **2 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Magistralenraumes Sengelmannstraße. Die Sengelmannstraße ist, ausgehend vom Kreuzungsbereich mit der Alsterkrugchaussee und dem Straßentunnel der Umgehung Fuhlsbüttel, vierspurig nach Süden bis zur Hebebrandstraße ausgebaut worden. Im Plangebiet sind Wohngebäude, eine Wohnunterkunft (Fördern & Wohnen), ein Freizeitheim der Behörde für Justiz und Gleichstellung und unbebaute Freiflächen vorhanden. Der Betriebsplatz der Tiefbauabteilung am Maienweg ist inzwischen aufgegeben worden, die Flächen werden derzeit gewerblich genutzt. Diese Nutzungen entsprechen in keiner Weise der Lagegunst an der Hauptverkehrsstraße in Verlängerung der Umgehung Fuhlsbüttel und damit einer der wichtigen Verbindungen von Norden in die City, sowie der Lage in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Die Flächen wurden bislang für eine Erweiterung der nordöstlich angrenzend gelegenen Justiz-Vollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel planerisch vorgehalten und standen damit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Da die Erweiterung der JVA inzwischen nicht mehr verfolgt wird, sind die Flächen, die sich im Eigentum der FHH befinden, heute für eine städtebauliche Neuentwicklung freigegeben.

Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung einer raumbildenden Bebauung entlang der Sengelmannstraße, der Lagegunst entsprechend mit Kerngebietsnutzungen. Dahinter liegend, zwischen Suhrenkamp und Maienweg soll ein neues, durchgrüntes Wohnquartier entwickelt werden. Im Bereich der Nesselstraße soll der vorhandene Bestand an Wohngebäuden gesichert und auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Wertvoller Gehölz- und Freiflächenbestand soll durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Um ein städtebaulich freiraumplanerisches Konzept für das Plangebiet zu finden, das den Ansprüchen an die Fläche gerecht wird, wurde 2008/2009 ein begrenzt-offener städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Der prämierte Siegerentwurf, der weiterentwickelt zu einem Funktionsplan die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bildet, sieht als Leitidee ein eigenständiges, familienfreundliches und klar gegliedertes Stadtquartier vor, das allen Bewohnern durch einen zentral gelegenen Park einen hohen Wohnwert bieten soll.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner 126. Änderung stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar, der nordöstliche Streifen ist als Fläche für den Gemeinbedarf, mit dem Symbol „Justizvollzugsanstalt“, dargestellt. Die Sengelmannstraße und der Maienweg sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“, entlang der Sengelmannstraße das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Der Änderungsbereich wird überlagert von der Milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und wird am östlichen Rand zum Maienweg durch die „Landschaftsachse“ der Alster berührt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt. Eine kleine private Grünfläche wird als Biotopentwicklungsräume 10a „Parkanlage“ dargestellt.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **Bestehende Bebauungspläne**

Der Baustufenplan für Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel, Ohlsdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955, enthält für das Plangebiet die Festsetzungen „Für besondere Zwecke vorbehalten“ (Strafanstalt Fuhlsbüttel) sowie „Grünflächen öffentlicher Art“.

###### **Denkmalschutz**

Die Wohngebäude Suhrenkamp 68/70, 72/74, 76/78 und Nesselstraße 5, 7, 11/13, 15/17, 19/21, 23/25, 27/29, 6/8, 12/14 und 20/22 sind im Verzeichnis der erkannten Denkmäler gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz enthalten. Es handelt sich um Beamtenwohnhäuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, die zum Ensemble der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel gehören.

###### **Archäologische Vorbehaltsflächen**

Die Flächen östlich der Nesselstraße sind als archäologische Vorbehaltsflächen gekennzeichnet, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden.

###### **Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Der Verlust von Bäu-

men, die nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind, ist in der Eingriffsbilanzierung gem. Staatsrätemodell (siehe 6.4) nicht berücksichtigt und dementsprechend mit den dort dargelegten Maßnahmen nicht kompensiert. Bei geplanten Entnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Hamburgischen BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

### **Fluglärmenschutz**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (FluglärmSchutzverordnung Hamburg – FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 außerhalb des nach § 2 bestimmten Lärmschutzbereichs mit seinen Tag- und Nachtschutzzonen.

### **Kampfmittelverdachtsflächen**

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen, die vor einer Neubebauung sondiert werden müssen. Dabei handelt es sich um zwei Munitionsverdachtsflächen und eine Bombenblindgängerverdachtsfläche. Eine Munitionsverdachtsfläche befindet sich im Bereich Sengelmannstraße/Ecke Suhrenkamp (Flurstücke 2434, 2033, Teilfläche von 508), die andere befindet sich nordwestlich des Freizeitheimes der JVA (Teilfläche von Flurstück 2821). Die Bombenblindgängerverdachtsfläche (Trümmer) befindet sich an der Nesselstraße in der Baulücke zwischen den Häusern Nummer 12/14 und 20/22 (Teilfläche von Flurstück 2768).

### **Bodenschutz / Altlasten**

Im Plangebiet liegen keine Altlastverdachtsflächen.

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb**

Um ein qualitätvolles städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die Entwicklung des Plangebietes zu finden, wurde 2008/2009 der begrenzt-offene städtebaulich-freiraumplanerische Ideenwettbewerb „Am Weißenberg“ durchgeführt, ausgelobt von der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt. Der Siegerentwurf wurde zu einem Funktionsplan weiterentwickelt, der die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet.

### **Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Funktionsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (April 2010), in der die heutige und die künftige Verkehrssituation hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Sengelmannstraße/ Maienweg und Sengelmannstraße/Suhrenkamp untersucht wurden. Im November 2011 wurde eine Ergänzung der Verkehrsuntersuchung erarbeitet, um für den erforderlichen Linksabbieger von der Sengelmannstraße in den Suhrenkamp Funktionalität und zusätzliche Flächenbedarfe zu untersuchen sowie eine Konzeption für die Unterbringung zusätzlich erforderlicher Besucherparkplätze in den Planstraßen zu erstellen. Nach erfolgter Vermessung der Bestandsstraßen im März/April 2012 wurde die Erschließungsplanung begon-

nen, um für die Bestandsstraßen erforderliche Erweiterungsflächen zu definieren und abstimmen zu können.

### **Untersuchungen zu Lärm und Luftschadstoffen**

Es wurde 2007 eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) mit einer groben Schadstoffprognose durchgeführt. Die lärmtechnische Untersuchung wurde 2009 und 2010 unter Einbeziehung der Inhalte des Funktionsplans neu erstellt und 2011 um weitere Aspekte ergänzt. Im Herbst 2010 wurde ein Gutachten zur Luftschadstoffbelastung für den derzeitigen Zustand sowie als Prognose für das Jahr 2025 erarbeitet.

### **Bodenuntersuchungen**

Es wurde 2007 ein geologisches Gutachten erstellt.

Eine pfadübergreifende Überprüfung von altlastverdächtigen Flächen sowie eine umfassende Stellungnahme zu Boden- und Grundwasserschutz wurden 2007 erstellt.

### **Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Im Vorwege der Wettbewerbsauslobung wurden eine landschaftsplanerische Analyse (September 2008) und ein Gutachten zu Vorkommen besonders geschützter Tierarten (August 2008) erstellt. Letzteres wurde im Sommer 2009 durch ein avifaunistisches Gutachten ergänzt (Juli 2009). Im Sommer 2010 wurden die Unterlagen zur Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung um ein Gutachten zum Bestand von Fledermausquartieren ergänzt.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Funktionsplanes wurde 2009/10 ein ausführliches Konzept für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erarbeitet.

### **Klimaschutz**

Das Plangebiet Ohlsdorf 26 ist als Klima-Modellquartier im Hamburger Klimaschutzkonzept aufgenommen. 2011/2012 wurde daher ein Energiewirtschaftliches Gutachten zur Betrachtung der Energieeffizienz verschiedener Varianten der Wärmeversorgung für das Plangebiet erarbeitet.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **Gebäudebestand**

Entlang der Straßen Suhrenkamp und Sengelmanstraße befinden sich einfache Einfamilienhäuser, zum Teil ausgebaute ehemalige Behelfsheime, von denen einige bereits leer stehen. Am Maienweg sind vier eingeschossige Doppelhäuser aus der Gründerzeit sowie der ehemalige Betriebsplatz der Tiefbauabteilung des Bezirksamts Hamburg-Nord mit zwei eingeschossigen Gebäuden vorhanden. Beidseitig der Nesselstraße sowie teilweise an Suhrenkamp und Maienweg befindet sich ein ein- bis dreigeschossiges Ensemble gründerzeitlicher Wohngebäude („Wärterhäuser“) aus der Realisierungszeit des Strafanstaltkomplexes Ende des 19. Jahrhunderts. Im Blockinnenbereich ist eine dorfartig angelegte Wohnunterkunft (Betreiber: fördern & wohnen) vorhanden. Diese verfügt über eine separate Zufahrt von der Sengelmanstraße und eine ringförmige Erschließung im Bereich der 13 ein- bis zweigeschossigen Gebäude. Die Anlage ist nach Norden und Süden von unbebauten Freiflächen umgeben, im Nordteil mit ausgeprägtem Baum- und Gehölzbestand. Ausgehend vom Maienweg, verläuft in einer Länge von etwa 160m das

Rudiment einer historischen Straße („Am Weißenberge“, Südabschnitt gewidmet), hier befinden sich zwei weitere gründerzeitliche, eingeschossige Doppelhäuser.

### **Freiraumstruktur**

Das Plangebiet gehört zum nördlichen Rand des Alstertals, das Terrain steigt kontinuierlich nach Nordosten an. Das Plangebiet weist eine bemerkenswerte Strukturvielfalt auf, die von unterschiedlich intensiv gepflegten Gärten und Freiflächen, hohem Baumbestand und eingewachsenen, teils brachgefallenen Bereichen geprägt wird. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich südlich der derzeitigen Wohnunterkunft eine Wiesenbrache, die ehemals als Rasenbolzplatz genutzt wurde. Sie wird nach Süden von einer Hecke begrenzt, die über dichtes Unterholz und wenige Überhälter verfügt. Das parallel zur Sengelmanstraße verlaufende Straßenfragment Am Weißenberge hat eine grüne, ländliche Anmutung. Nördlich der Wohnunterkunft befinden sich stark verwilderte Restflächen eines Obstgartens, der ehemals im Rahmen des Selbstversorgerkonzeptes für die Bediensteten der JVA angelegt wurde. Auf dem Eckgrundstück Nesselstraße/Suhrenkamp befindet sich eine eingezäunte, brachgefallene Grünanlage, die ihre frühere Nutzung, unter anderem als Spielplatz, nicht mehr erkennen lässt. Sie zeichnet sich durch einen großen Altbaumbestand mit dichtem Unterwuchs aus.

Insgesamt wird das Plangebiet stark durch den hohen, teilweise sehr wertvollen Baumbestand geprägt. Auch die Nesselstraße erhält ihren attraktiven Charakter durch die erhaltene Lindenallee.

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind entweder private Flächen oder nicht öffentlich zugänglich bzw. zu stark verwildert, so dass öffentlich nutzbare Bereiche außer in den Straßenräumen nicht zur Verfügung stehen.

Südlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten, an die direkt der übergeordnete Grünzug entlang des Alsterlaufes grenzt. Durch diese vernetzte Landschaftsachse sowie die Nähe zum Stadtpark und zum Parkfriedhof Ohlsdorf verfügt das Plangebiet über attraktive Naherholungsräume in unmittelbarer Nähe.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Durch die Metrobus-Linie 26 mit den Haltestellen Sengelmanstraße Mitte und Suhrenkamp besteht ein direkter Anschluss an die Schnellbahnhaltstellen Hamburg Airport (S1) und Alsterdorf (U1). Der Stadtbus 174 mit den Haltestellen Maienweg und Suhrenkamp bindet den Bereich an die Schnellbahnhaltstelle Ohlsdorf (S1, U 1) an.

Für den motorisierten Individualverkehr ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der Ringe 2 und 3 über Sengelmanstraße und Maienweg/Hindenburgstraße gegeben.

Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel befindet sich in ca. 1,5 km, die Hamburger Innenstadt in rund 7 km Entfernung.

### **Infrastruktur**

Die Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren für den täglichen Bedarf sind im und um das Plangebiet noch ausbaufähig. Die nahegelegensten, umfangreicheren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am Erdkampsweg und auf dem Alsterdorfer Markt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene Schulstandorte und Kindertagesheime (z.B. am Ratsmühlendamm, an der Alsterdorfer Straße, Albert-Schweitzer-Gymnasium am Struckholt). Ebenso sind verschiedene Sportplätze erreichbar sowie das Hallen- und Freibad Ohlsdorf. In der Nachbarschaft befindet sich das Gelände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf mit zahlreichen Einrichtungen und Angeboten auch für den Stadtteil.

### **Technische Infrastruktur**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Wasserleitungen und Mischwassersiele von Hamburg Wasser verlaufen in allen Bestandsstraßen im Plangebiet. In der Sengelmanstraße verläuft zusätzlich ein nicht veröffentlichtes Regenwassersiel. Gasleitungen befinden sich im Suhrenkamp, Maienweg, Nesselstraße und der westlichen Seite der Sengelmanstraße sowie in der alten Stichstraße „Am Weißenberge“ und ausgehend von der Nesselstraße bis zum Freizeitheim der JVA. Telekommunikationsleitungen von Kabel Deutschland verlaufen im Suhrenkamp, im Maienweg, in der Nesselstraße, in der Sengelmanstraße (mit Anbindung der Wohnunterkunft von f & w) und in der Stichstraße „Am Weißenberge“.

Die Gasleitungen und Telekommunikationsleitungen, die nicht innerhalb der bestehenden und auch verbleibenden öffentlichen Straßenräume verlaufen, sind im Bebauungsplan als Kennzeichnungen dargestellt. Bei Entwidmungen der Flächen sind die Leitungsrechte zu sichern. Bei vorgesehenen Planungen und Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind die Leitungen zu beachten und die Leitungsträger rechtzeitig zu informieren bzw. zu beteiligen. Ggf. müssen Leitungen zu Lasten des Veranlassers umgelegt werden.

Fernwärmeleitungen befinden sich nicht im oder am Plangebiet.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Der vorliegende Umweltbericht gibt im Wesentlichen die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zusammengefasst wieder. Zusätzlich werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

#### **4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens**

Das Planvorhaben hat das Ziel, die nun nicht mehr für eine Erweiterung der Justizvollzugsanstalt (JVA) vorgehaltenen Flächen zwischen Sengelmanstraße, Suhrenkamp, Maienweg und der JVA städtebaulich neu zu ordnen. Die bislang untergenutzten Flächen sollen zu einem neuen Wohnquartier mit einem Kerngebietsriegel entlang der Sengelmanstraße entwickelt werden. Im zentralen Bereich des Quartiers wird eine Parkanlage ausgewiesen, zur Erschließung ist eine zusätzliche neue Straße zwischen der Kerngebiets- und der Wohngebietsbebauung vorgesehen. Die erhaltenswerten Wohngebäude an der Nesselstraße sowie die Straße selbst werden über eine Erhaltungsverordnung geschützt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha. Davon entfallen ca. 21.906 m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen.



#### **4.1.2 Standort und Untersuchungsraum**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Ohlsdorf 26 umfasst den Bereich zwischen der Sengelmanstraße, dem Suhrenkamp, der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel und dem Maienweg im Bezirk Hamburg-Nord (Ortsteil 430).

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde nicht förmlich festgelegt. Durch die Planausweisungen als Wohn- und Kerngebiet wird dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen und eine behutsame Entwicklung ermöglicht. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus jedoch nicht ausgeschlossen werden können, werden die Bebauung an den gegenüberliegenden Straßenseiten von Sengelmanstraße und Maienweg (Kleingärten) sowie die JVA mit einbezogen.

Zur Beschreibung des Bestandes im Plangebiet siehe Ziffer 3.3 der Begründung bzw. unter den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht.

#### **4.1.3 Alternativen**

##### Planungsalternativen

Planungsanlass war die Aufgabe des Betriebshofes Maienweg der Tiefbauabteilung des Bezirkes Hamburg-Nord sowie die Absicht der Justizbehörde, sich von den Erweiterungsflächen der Justizvollzugsanstalt gemäß Flächennutzungsplan zu trennen, da eine Erweiterung der Justizvollzugsanstalt am Standort nicht mehr verfolgt wird. Da das Plangebiet über Jahrzehnte einer planerischen Entwicklung entzogen war, entspricht es in seiner jetzigen Ausnutzung in keiner Weise seiner Lagegunst. Durch das Freiwerden der stadteigenen Flächen steht hier nunmehr ein außerordentliches Stadtentwicklungspotential zur Verfügung.

Um eine funktionale und auf die Rahmenbedingungen des Ortes zugeschnittene Lösung für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Plangebietes zu finden, wurde 2008/2009 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf überzeugte durch ein klares städtebauliches Konzept, das familienfreundliches Wohnen in unterschiedlichen Gebäudetypologien ermöglicht. Das in vier Bereiche gegliederte Quartier berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand und die Lärmsituation und integriert große Teile des vorhandenen Grün- und Baumbestandes. Tragendes Element ist ein öffentlich nutzbarer Park mit Regenrückhaltebecken im Zentrum des Quartiers. Aus dem Siegerentwurf wurde ein Funktionsplan entwickelt, der als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf dient.

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Chance zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers sowie eines Kerngebietsriegels entlang der Sengelmanstraße wird erst durch den Bebauungsplan Ohlsdorf 26 ermöglicht. Das bisherige Planrecht des Baustufenplanes weist die Flächen als Erweiterungsflächen für die Justizvollzugsanstalt aus und blockiert damit jede andere Entwicklung. Auf dem Gelände würde sich voraussichtlich weiter der Trend zu Vernachlässigung und Verfall der Gebäudesubstanz sowie des Wildwuchses der Freiflächen fortsetzen. Damit würden wertvolle, gut erschlossene Flächen weiter untergenutzt bleiben. Die Freiflächen verfügen zwar über eine hohe Bedeutung für die Flora und Fauna, stehen dafür jedoch nicht für eine Nutzung durch die Anwohner zur Verfügung.

#### 4.1.4 Fachgutachten

Die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten sind unter Ziffer 3.2 der Begründung aufgeführt.

#### 4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren

Die Bestandsdaten zum Schutzgut Klima sind vorhandenen, auf einen größeren räumlichen Bereich bezogenen Messungen entnommen.

Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

### 4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

#### 4.2.1. Schutzgut Luft

##### 4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Es herrschen Westwinde vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich mit Lärm- und Abgasbelastungen durch den Straßenverkehr.

Zum Bebauungsplan OH 26 wurden daher lärmtechnische Untersuchungen (LTU) zum Straßenverkehr sowie eine Untersuchung auf Luftschadstoffe durchgeführt. Für die aktuellste Verkehrsuntersuchung vom April 2010 sowie das Gutachten zur Luftschadstoffbelastung vom November 2010 wurden die folgenden Zahlen als Bemessungsgrundlage herangezogen:

Für den inzwischen erfolgten vierspurigen Ausbauzustand der Sengelmannstraße hat eine Verkehrsprognose von 2000 für 2010/2015 die folgende tägliche Kfz-Verkehrsstärke an Werktagen ermittelt, die auch für die Prognose für das Jahr 2025 eine hinreichende Grundlage bieten:

- Sengelmannstraße:      rund 31.000 Kfz      (5% Schwerlastanteil)
- Maienweg:                rund 24.000 Kfz      (4% Schwerlastanteil)
- Suhrenkamp:             rund 6.000 Kfz       (3% Schwerlastanteil).

#### Luftschadstoffe und Feinstaub

Das Luftschadstoff-Gutachten hat den Immissionsbeitrag des Verkehrs zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet durch eine Ausbreitungsrechnung bestimmt und unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung und der Immissionsbeiträge der Straßen im lokalen Umfeld des Plangebiets die Gesamtbelastung ermittelt und bewertet.

Der Immissions-Jahreswert der Gesamtbelastung für NO<sub>2</sub> unterschreitet in allen Berechnungsvarianten am höchst belasteten Punkt den Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup>. Die Immissions-Jahreswerte der Gesamtbelastung für PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> liegen ebenfalls in allen Berechnungsvarianten unterhalb der Grenz- bzw. Zielwerte.

Für die Kurzzeitgrenzwerte wurde als Beurteilungsgrundlage für die Einhaltung des Grenzwertes für den Immissions-Tageswert von PM<sub>10</sub> eine Untersuchung der Bundesanstalt für Straßenwesen auf der Grundlage von 914 Stationswerten aus den Jahren 1999 bis 2003 herangezogen. In der Ist-Variante liegt danach die Wahrscheinlichkeit von mehr

als 35 Überschreitungen bei 2,5 % und ist damit sehr gering. In der Null- und der Planvariante liegt die Wahrscheinlichkeit von mehr als 35 Überschreitungen eines Immissions-Tageswertes von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bei 0% und kann somit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Immissions-Stundenwerte von  $\text{NO}_2$  ist auf der Grundlage des Vergleichs mit den Verkehrsmessstationen des Hamburger Luftmessnetzes für die Jahre 2001 bis 2009 bei Jahresmittelwerten bis maximal  $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$  nicht davon auszugehen, dass unzulässige Überschreitungshäufigkeiten auftreten.

#### Fazit:

In der Ist-Variante liegen die Immissionswerte trotz der relativ hohen Emissionsfaktoren und der Hintergrundbelastung des Bezugsjahres 2010 auf einem unkritischen Niveau. Dies ist sowohl der offenen Bebauungsstruktur als auch dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße zuzuschreiben.

In der Null- und Planvariante verringert sich durch die niedrigeren Emissionsfaktoren und die geringere Hintergrundbelastung des Bezugsjahres 2025 das Niveau der Immissionswerte deutlich. Durch die geschlossener Bebauungsstruktur an der Sengelmannstraße in der Plan-Variante liegen die Immissionswerte im Vergleich zur Null-Variante geringfügig (ca.  $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) höher, jedoch auf einem unkritischen Niveau.

#### Fluglärm:

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fluglärmschutzverordnung Hamburg – FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 außerhalb des nach § 2 bestimmten Lärmschutzbereichs mit seinen Tag- und Nachtschutzzonen.

#### Straßenverkehrslärm:

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ (2010) zugrunde gelegt. Es sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für die Beurteilung zu beachten: Reines Wohngebiet 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, Kerngebiet 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass das Plangebiet entlang der angrenzenden Straßen Sengelmannstraße, Suhrenkamp und Maienweg erheblich mit Lärm vorbelastet ist. Besonders im Bereich der Sengelmannstraße werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Die inneren Bereiche sowie die Bebauung entlang der Nesselstraße liegen dagegen unterhalb der Richtwerte.

Die vorgesehene, straßenbegleitende Bebauung entlang der Sengelmannstraße mit nur wenigen Öffnungen schirmt die Innenbereiche weitgehend ab, so dass dahinter liegend reines Wohngebiet ausgewiesen werden kann. An der Sengelmannstraße selbst sind Wohnungen zulässig, allerdings ist für diesen Fall die Anwendung einer Lärmschutzklausel erforderlich. Andere zulässige Kerngebietsnutzungen sind je nach Art der geplanten Nutzung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegen den Außenlärm zu schützen und gegebenenfalls mechanisch zu belüften.

Entlang des Suhrenkamps und des Maienwegs sind Wohnhäuser lärmbelastet, sodass hier eine § 2-Festsetzung zur Anordnung der Baukörper und zur Grundrissgestaltung erforderlich ist. Das Hauptaugenmerk liegt dabei besonders auf der empfindlichen Nachtsituation.

Gewerbelärm:

In einer Ergänzung zur Lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Gewerbegebietes nördlich des Suhrenkamps auf die südlich geplanten bzw. bereits vorhandenen Wohnnutzungen ermittelt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55, nachts 40 dB(A)) eingehalten werden. Da für die Wohnbebauung am Suhrenkamp aufgrund des Straßenverkehrslärms durch die Sengelmannstraße und den Suhrenkamp eine Lärmschutzklausel gilt (§ 2 Nummer 7), ist gewährleistet, dass die schutzbedürftigeren Räume gleichzeitig von der nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung abgewandt angeordnet werden müssen.

**4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung**Luftschadstoffe und Feinstaub

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes führen zu keiner zusätzlichen Belastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet und der direkten Umgebung. Die Verdichtung der Bebauungsstruktur entlang der Sengelmannstraße hat für die Verteilung der Luftschadstoffe nur geringfügige Auswirkungen, sodass die Immissionswerte auf einem unkritischen Niveau verbleiben.

Lärm

Die in der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelten Immissionen im Plangebiet ergeben sich aus der im Bestand vorzufindenden Situation durch den starken Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen.

Durch die Planung selbst ergeben sich Auswirkungen durch die Nutzung von Tiefgaragen und Parkplätzen sowie deren Zufahrten auf die angrenzende neue Wohnbebauung. An dem möglichen Neubau Sengelmannstraße 64/66 und im Bereich des südlichen Wohnquartiers am Maienweg hat das Lärmgutachten bei einer baulichen Umsetzung der Darstellungen im Funktionsplan Überschreitungen der Richtwerte ermittelt. Hier muss im Baugenehmigungsverfahren eine weitere Prüfung erfolgen. Mit der Ausweisung von reinem und allgemeinen Wohngebiet sowie Kerngebiet wird dem Nebeneinander und der gegenseitigen Verträglichkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

**4.2.1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

Da das Plangebiet durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen vorbelastet ist, ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (§ 2 Nummer 7 und 8). Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept für das neue Wohngebiet ist so angelegt, dass der Anwohnerverkehr auf kürzestem Weg in Tiefgaragen fährt und die Wohnquartiere in ihren Innenbereichen von Kfz-Verkehr freigehalten werden. Damit werden die Wohnquartiere soweit wie möglich vor neuen Lärm- und Schadstoffimmissionen geschützt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Grundstücksflächen, Tiefgaragen und Dächer können einen Teil des Verlustes an Grünanteilen im Plangebiet ausgleichen (§ 2 Nummer 13, 15, 16), da sie zur Lufthygiene, z.B. durch die Filterung und Bindung von Luftschadstoffen und Stäuben, beitragen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen

als Teilaspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ zugrunde gelegt. Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die bestmögliche Luftqualität erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Umweltschutzziele durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen, die einen Beitrag zur Lufthygiene leisten können und die weitestgehende Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen.

#### **4.2.2 Schutzgut Klima**

##### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Der Hamburger Raum wird dem warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima ist in Hamburg ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Das langjährige Mittel der Tagestemperatur beträgt in Hamburg 8,6 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei den beiden relevanten Stationen des Deutschen Wetterdienstes bei 768 mm/m<sup>2</sup>/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Monat. Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf.

Das Plangebiet wird geprägt durch eine relativ lockere Bebauung mit einem geringen Versiegelungsgrad und umfangreichen Grünbestand. Damit wird einer Überwärmung entgegengewirkt und die Durchlüftung begünstigt.

##### **4.2.2.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung der bisher sehr lockeren Bebauung, entlang der Sengelmanstraße wird eine sechsgeschossige Bebauung mit nur geringen Gebäudeabständen ermöglicht. Dadurch kommt es in Teilbereichen zu einer höheren Verschattung und zu Veränderungen der Luftzirkulation und der lokalklimatischen Verhältnisse. Der umfangreiche Erhalt an Großbäumen mit großer Blattmasse und guter Schattenwirkung wirkt sich positiv aus. Da dennoch nur ein Teil der bisher vorhandenen Vegetation erhalten werden kann, entsteht ein Verlust an deren Funktionsleistungen, wie Temperaturverminderung und Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit.

##### **4.2.2.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

Die Funktionsverluste durch den verringerten Vegetationsanteil im Plangebiet können zu einem Teil durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Grundstücksanteilen sowie auf Tiefgaragenflächen ausgeglichen werden (§ 2 Nummer 12, 14). Die festgesetzte Begrünung von Dachflächen wirkt sich durch die Speicherfähigkeit von Wasser positiv auf die Stabilisierung des Lokalklimas aus (§ 2 Nummer 15). Durch die Festsetzung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen werden die Wohnquartiere weitestmöglich von Fahrverkehren freigehalten und damit vor Schadstoffimmissionen geschützt (§ 2 Nummer 5). Entsprechend den Zielsetzungen des Hamburger Klimaschutzgesetzes soll für das Gebiet eine effiziente Wärmeversorgung mit möglichst geringen CO<sub>2</sub> Emissionen

erfolgen. Aufgrund der eingeschränkten Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplannungen

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. § 1 Absatz 5 BauGB fordert, dass Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan-Entwurf durch den Erhalt begrünter Freiflächen mit altem Baumbestand sowie die getroffenen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen. Es wird ein Ersatz bestehender älterer Bebauung durch Neubauten, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, ermöglicht, wodurch Energie eingespart und die CO<sub>2</sub>-Belastung durch Hausbrand reduziert werden kann.

### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

Das Grundwasser unterströmt das Plangebiet von Nordnordwest nach Südsüdost in Richtung Alster. Der Grundwasserstand liegt im Bereich Suhrenkamp bei ca. +5,0 m Normalnull (NN), am Maienweg etwa bei +3,5 m NN. Es korrespondiert mit dem Wasserspiegel der Alster. Die Flurabstände (Abstand Geländehöhe - Grundwasserspiegel) differieren etwa zwischen 10,0 m im Norden des Plangebietes und ca. 5,5 m am Maienweg. Eine Nutzung des Grundwasserleiters findet nicht statt.

Aufgrund der anstehenden Morphologie und des vorhandenen Grundwasserspiegels ist in den Bereichen des Plangebietes mit stärkeren Sandlagen eine Versickerung von Regenwasser möglich. Im Bereich des oberflächennah anstehenden Geschiebelehms/-mergels kann, wenn diese Schichten nur geringe Mächtigkeiten aufweisen, ggf. eine Versickerung unterhalb möglich sein. Da diese bindigen Schichten nahezu wasserundurchlässig sind, muss hier mit Stauwasser gerechnet werden. Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Versickerung von sauberem Niederschlagswasser.

Ausgehend von dem langjährig von der Philips Medical Systems DMC GmbH (PMS-Gelände) sowie der ehemaligen Gaszählerfabrik Suhrenkamp industriell genutzten Areal zwischen Zeppelinstraße/Sengelmannstraße, Röntgenstraße und Suhrenkamp erstreckt sich im quartären Hauptgrundwasserleiter eine LCKW-Fahne (Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe) in Richtung Alster bis zum Maienweg.

Große Teile des Plangebietes werden von dieser konzentrierten LCKW-Grundwasserfahne unterströmt, die unter der Nummer 6642-G003 im Altlasthinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) geführt wird.

In den 90er Jahren wurde auf dem PMS-Gelände eine Stauwasser- und Bodenluftsanierung betrieben, die Ende der 90er Jahre aus Effektivitäts- und Kostengründen beendet wurde. Auf dem Gelände der ehemaligen Gaszählerfabrik wurde ein Tetrachlorethen-Schaden durch Bodenaushub saniert, verbliebene Restbelastungen wurden bei der Neubebauung des Areals entfernt.

Seit November 2009 erfolgt gemäß einer Vereinbarung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) eine von der PMS durchgeführte, bis maximal 2019 andauernde Sanierung des LCKW-Schadens im 1. Grundwasserleiter unter ihrem Gelände sowie eine zehnjährige Überwachung der Grundwasserfahne. Die Sanierung auf dem Betriebsgelände erfolgt über eine hydraulische Sanierung aus 4 Sanierungsbrunnen, die Sanierungsanlage besteht aus einer vorgeschalteten Enteisung und einer nachgeschalteten Strippanlage. Das gereinigte Grundwasser wird anschließend in das Regensiel in der Sengelmannstraße (vertraglich geregelt mit dem Eigentümer Bund) eingespeist, von wo aus es in die Alster geleitet wird.

Die Kontrolle der Sanierungsmaßnahme im Fahnenbereich erfolgt im Bereich des Plangebietes durch die Analytik von Wasserproben des belasteten Wasserleiters aus der Grundwassermessstelle 805 (nördlicher Bereich des Plangebietes; Ausbau über Flur) sowie den im zentralen Planbereich gelegenen unter Flur ausgebauten Grundwassermessstellen 60911, 61017, 60918, 61018, 60919.

Die Grundwassermessstellen sind als Hochbauten mit einer Grundfläche von 0,5 x 0,5 m einzustufen. Alle Grundwassermessstellen müssen erhalten werden und der Zugang zu den Grundwassermessstellen muss für zukünftige Wasserprobenahmen dauerhaft gewährleistet sein. Eine mit hohem finanziellem Aufwand verbundene Verschiebung einer Grundwassermessstelle wäre, falls absolut erforderlich, nur nach Rückbau der bestehenden Messstelle und anschließendem Neubau möglich. Alle eventuell erforderlich werdenden Maßnahmen an Grundwassermessstellen sind in jedem Fall frühzeitig mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt abzustimmen.

Privater Brunnenbau und eine Grundwasserförderung aus dem belasteten Grundwasserleiter darf im gesamten Planbereich nicht zugelassen werden.

Südlich des Maienweges knapp außerhalb des Plangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen 60920 und 61019.

In den um das Plangebiet liegenden Straßen sowie der Nesselstraße befinden sich Mischwassersiele. In der Sengelmannstraße ist zusätzlich ein Regenwassersiel vorhanden. Das Mischwassersiel sowie das Regenwassersiel in der Sengelmannstraße verfügen noch über freie Kapazitäten. Die übrigen Mischwassersiele können das zukünftig anfallende Schmutzwasser aufnehmen, haben jedoch keine Kapazitäten für die Aufnahme von Regenwasser. Daher muss das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser zur Entlastung des Sielnetzes und zur Anreicherung des Grundwassers soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. vor der Ableitung zurückgehalten werden.

#### **4.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinflussungen des Wasserhaushaltes betreffen die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser.

Der Bebauungsplan-Entwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Verdichtung im Plangebiet. Damit erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet und die Grundwasserneubildungsrate verringert sich entsprechend.

Das Oberflächenwasser soll gemäß der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung der Stadt Hamburg möglichst im Einzugsgebiet belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abgeleitet werden.

Die Planung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Oberflächengewässer außerhalb des Plangebietes oder die Qualität des Grundwassers.

#### **4.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Funktionsplanerarbeitung ein Konzept zur Oberflächenentwässerung entwickelt. Es hat eine größtmögliche Rückhaltung und verlangsamte Einleitung in das Sielnetz zum Ziel. Die Oberflächenentwässerung der Baufelder soll dazu offen über Rinnen in Mulden und Gräben erfolgen, die in ein Rückhaltebecken münden. Mit § 2 Nummer 9 wird die offene Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt. Die Straßenentwässerung erfolgt über geplante Regenwassersiele und vorhandene Mischsiele.

Das Konzept erfüllt die Auflagen der Hamburger Stadtentwässerung, dass zusätzlich zur vorhandenen Einleitung des Bestandes nur maximal 270l/s in das Sielnetz eingeleitet werden dürfen. Die geplanten Gräben, Mulden und Rinnen sind für das 5-Jahresregenereignis bemessen, das Regenrückhaltebecken ist für ein 30-jährliches Regenereignis dimensioniert. Eine ausführlichere Darstellung des Konzeptes erfolgt in Kapitel 5.8. Zur Wahrung der Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 10).

Bei Baumaßnahmen, die in den Grundwasserleiter einbinden und Maßnahmen zur Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erfordern, ist in jedem Falle frühzeitig die BSU einzuschalten, da möglicherweise belastetes Wasser anfallen kann, das nicht ohne Aufbereitung abgeleitet werden darf.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. das Wasser zu berücksichtigen. Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen; Binnengewässer sind ebenfalls nach § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da die Oberflächenentwässerung durch offene Rückhaltung und Versickerung vorgesehen ist und sich die Grundwasserneubildungsrate gegenüber der Bestandssituation nicht negativ verändern wird. Die laufende Erfolgskontrolle der Sanierungsmaßnahme des Grundwasserschadens durch die vier Grundwasser-Messstellen im Plangebiet wird auch bei Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs sichergestellt. Durch die Planumsetzung erfolgen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.



## 4.2.4 Schutzgut Boden

### 4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

#### Topographie

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 12,7 m Normalnull (NN) im Nordwesten und ca. 16,3 m NN im Nordosten. Das Gelände steigt Richtung Süden erst leicht an und fällt anschließend Richtung Maienweg ab auf ca. 9,1 m NN im Südwesten und ca. 10,8 m NN im Südosten.

#### Geologische Verhältnisse

In der Nesselstraße und östlich davon befindet sich unter einer geringen Überdeckung eine ca. 1,6 – 2,0 m starke Schicht aus Geschiebelehm, die auch schon an der Geländeoberfläche anstehen kann. In Richtung Südosten befindet sich unter dem Geschiebelehm der kalkhaltige Geschiebemergel. Diese beiden Schichten der Grundmoräne sind zusammen 4,0-5,0 m mächtig und werden partiell in der südöstlichen Spitze des Plangebietes von einem bis zu 1,0 m dicken Beckenschluff unterlagert. Es folgen bis zur Endteufe von 10,0 m unter Geländeoberkante (u. GOK) Feinsande in fester Lagerung.

Im Maienweg und im westlichen Suhrenkamp werden unter einer künstlichen Auffüllung Sande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung und Lagerungsdichte in Wechselfolge angetroffen. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist es möglich, dass sich der Verlauf der Sande von Norden nach Süden fortsetzt. Es ist aber auch möglich, dass sich die Grundmoräne von der Nesselstraße zur Sengelmanstraße hin aufbaut.

Im Norden der Sengelmanstraße besteht der Untergrund zunächst bis ca. 2,6 m unter Gelände (u. G.) aus aufgefüllten Bodenarten, Mutterboden und Sand. Dann folgen Geschiebelehm /-mergel bis ca. 6,0 m und eine ca. 1,0 m starke Schluffschicht. Bis zur Endteufe bei 20,0 m u. GOK werden enggestufte Sande in fester Lagerung angetroffen.

Die Mächtigkeit der bindigen Schichten (Geschiebelehm /-mergel, Schluff) nimmt nach Süden hin ab und liegt etwa zwischen 2,2 – bis 4,4 m unter Gelände. Auf Höhe Maienweg treten sie nicht mehr auf. Darunter stehen, teilweise in Wechselfolge, eng- bis weitgestufte Sande in fester Lagerung bis 20,0m u. GOK an.

#### Archäologische Vorbehaltsflächen

Die Flächen im Bereich östlich der Nesselstraße sind als archäologische Vorbehaltsflächen einzustufen (siehe Kapitel 4.2.7).

#### Boden und Versiegelung

Im Plangebiet sind im Bestand rund 20 % der Flächen bebaut oder versiegelt.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend der früheren und heutigen Nutzung sind die Böden durch gärtnerische Nutzung geprägt: im Nahbereich der Häuser unter Scherrasenflächen, im Rückraum der Gebäude gehölzbestanden mit Laubmullaufgabe. Der Anteil gärtnerisch intensiv genutzter Böden ist gering.

#### Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastverdachtsflächen.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen, die bei einer Neubebauung sondiert werden müssen (siehe Kapitel 3.1.3).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen den im Planentwurf vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegenstehen.

#### **4.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Verdichtung im Plangebiet. Auf der gesamten Fläche der ausgewiesenen Bauflächen und der neuen Straßenverkehrsflächen wird der Boden weitgehend verändert werden. Da die Bauflächen voraussichtlich zu einem großen Teil mit Tiefgaragen unterbaut werden, werden weite Teile der Grundstücke berührt von den Veränderungen, die der Bebauungsplan ermöglicht. Durch die Zunahme an versiegelter Fläche gehen offene Bodenflächen mit ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verloren. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich von rund 20 % auf rund 40%. Lediglich für die ausgewiesenen Grünflächen sind keine erheblichen Veränderungen für die Böden absehbar, in Teilbereichen (Pavillondorf) findet Rückbau von asphaltierten Flächen statt.

#### **4.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung (§ 2 Nummer 15) und zur Bodenaufgabe auf nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (§ 2 Nummer 14) regeln die im Rahmen der angestrebten verdichteten baulichen Nutzung mögliche Wiederherstellung von Bodenkörpern in den Bauflächen. Dadurch wird Ersatz für die natürlichen Bodenfunktionen geschaffen und die Auswirkung der Eingriffe gemindert.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf im Bereich der Bodenfunktion, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Daher sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt. Am Alstertal sollen auf einem gartenbaulichen Betriebsplatz die vorhandenen Bodenmieten und die oberen Bodenschichten abgetragen werden. Standortfremde Materialien wie Bauschutt, Schotter und teilweise Befestigungen werden beseitigt, durch die Abfuhr der Bodenmieten wird ein eutrophierender Faktor aus der Niederung entfernt. Das Geländeniveau wird so weit abgesenkt, dass ein Feuchtstandort entsteht. Zugleich wird durch die Geländemodellierung die vorhandene, aber derzeit teilweise unkenntliche südliche Hangkante des Alstertals herausgearbeitet. Somit wird der natürliche Boden wieder freigelegt bzw. hergestellt und die Bodenfunktionen können sich ungestört entwickeln. Durch diese Maßnahme werden die Beeinträchtigungen im Funktionsbereich Boden kompensiert.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher untergenutzte, zum Großteil unversiegelte Flächen für eine Neubebauung mit Gebäuden bzw. eine Unterbauung mit Tiefgaragen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch um innerstädtische, er-

schlossene und gut angebundene Flächen, die aus gesamtstädtischer Sicht für eine Aktivierung und Nachverdichtung bestens geeignet sind und einer ihrer Lagegunst entsprechenden Nutzung zugeführt werden sollten. Durch die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Vegetationsflächen auf den Tiefgaragen) kann der Verlust an offenen Boden- und Vegetationsflächen im Sinn einer Eingriffsminderung auf das notwendige Maß begrenzt werden, durch eine externe Entwicklungsmaßnahme zur Bodenverbesserung wird der Eingriff kompensiert.

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

##### **4.2.5.1 Bestandsbeschreibung**

###### *Allgemeine Bestandsbeschreibung*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von älterer Wohnbebauung geprägte Siedlungsflächen mit z.T. großzügigen Hausgärten, in Teilen brach gefallenem Gartenland und sonstigen Brachflächen. Das Gebiet ist insgesamt strukturreich und insbesondere von Baumbestand unterschiedlicher Altersstufen (imposante Großbäume bis junger Spontanaufwuchs) und niedrigen Gebüschstrukturen geprägt. Teile des Baumbestands sind als wertvoll einzustufen.

Folgende Teilbereiche lassen sich deutlich voneinander unterscheiden:

Die Wohnbebauung aus dem 19. Jhdt. und Gärten an der Nesselstraße haben großzügige Grundstückszuschnitte. Hier ist der Großbaumbestand entlang der Straße (Linden) und in den Gärten besonders prägend.

Auf einem aufgelassenen Grundstück am Suhrenkamp / Ecke Nesselstraße (ca. 0,2 ha) liegt ein waldartiger, lockerer Alteichenbestand (Stamm ca. 100-120 cm) mit sehr dichtem Unterwuchs aus Sträuchern und Junggehölzen.

Die Wohnbebauung und Gärten entlang Suhrenkamp und teilweise Sengelmanstraße bestehen aus eingeschossigen Einfamilienhäusern der Nachkriegszeit. Die Gärten sind stark eingewachsen und im rückwärtigen Bereich von alten Koniferen- und Laubbaumbeständen sowie kleineren Scherrasenflächen geprägt.

Im Zentrum des Plangebiets liegt ein locker mit Wohnpavillons bebautes Gelände. Die Vegetation ist parkartig, überwiegend Scherrasen mit locker über das Gelände verteiltem Großbaumbestand (Stieleichen). Südlich der Pavillonbebauung liegt eine Wiesenbrache mit einem linearen Gehölz am südlichen Rand

Die Wohnbebauung aus dem 19. Jhdt. und Gärten entlang Maienweg und teilweise Sengelmanstraße sind mit eingeschossigen Zweifamilienhäusern bebaut. Diese Gärten sind vergleichsweise intensiv genutzt.

###### *Vorkommen besonders geschützter Arten (als Teil der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)*

Die aufgeführten Lebensraumstrukturen bietet potenziell Lebensraum für eine Vielzahl von Arten; insbesondere gebüschbrütende Vögel, Wirbellose, Kleinsäuger und Reptilien (Blindschleiche) und Fledermäuse. Ein Teil der im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten ist nach § 44 BNatSchG besonders geschützt. Das Gesetz erfordert eine Prüfung, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sind.

Zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Vorfeld und zur Begleitung des Bebauungsplanverfahrens fachwissenschaftliche Untersuchungen zum Vorhandensein besonders geschützter Arten und zur Einschätzung der Abwendungs-, Ausnah-

me- oder Befreiungslage durchgeführt. Die Untersuchungen bestätigen das Vorhandensein von entsprechend § 7 Abs. 13 und § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten.

Von den in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten streng geschützten Arten sind im Plangebiet ausschließlich Vorkommen von Vertretern der Artengruppe Fledermäuse möglich. Hierunter fallen überwiegend baumbewohnende Arten wie Großer Abendsegler, Wasser- und Rauhauffledermaus sowie überwiegend gebäudebewohnende Arten wie Zwerg-, Mücken- Teich- und Breitflügelfledermaus. Dieser auf Basis einer Potenzialabschätzung 2009 vermutete Bestand wurde durch eine weitere Untersuchung in 2010 überprüft. Die Untersuchung, die in den Sommermonaten 2010 durchgeführt wurde, ergab den Nachweis von drei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus). Es gab keinen Hinweis auf Quartiersnutzungen im Plangebiet. Weitere Vorkommen von in der Bundes- und EU-Artenschutzverordnung als streng geschützt geführten Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Arten der Liste der europäischen Vogelarten ist vorauszusetzen. Den Habitatstrukturen entsprechend fallen hierunter Gebäudebrüter wie Haussperling, Bachstelze, Straßentaube und Hausrotschwanz, Höhlenbrüter wie Meisen, Gartenbaumläufer, Buntspecht, Kleiber und Gartenrotschwanz sowie als Frei- und Bodenbrüter in Gebüsch und Gehölzen vorkommende Arten, bei denen es sich um im Stadtgebiet verbreitete Arten handelt.

Darüber hinaus sind Vorkommen von ausschließlich in der Bundes- und EU-Artenschutzverordnung als besonders geschützt geführten Arten/Artengruppen zu erwarten. Das sind Eichhörnchen, Gelbhalsmaus, Igel, Maulwurf, Waldmaus, Waldspitzmaus, Blindschleiche, Bienen, Hummeln, Waldameisen, Hornissen, Weinbergschnecke (*Helix* sp.) sowie die Artengruppen Laufkäfer (*Carabidae*), Prachtkäfer (*Bupestriidae*), Bockkäfer (*Cerambycidae*) und Schmetterlinge (*Lepidoptera*). Für diese national geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 5 nicht. Ihre Lebensraumansprüche sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

#### *Vorkommen besonders geschützter Biotope*

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 14 HmbBNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Süden des Plangebiets liegt eine in der amtlichen Biotopkartierung (Ersterfassung 1981, aktualisiert 1991) erfasste Strauch-Baumhecke (ca. 120 m lang, ca. 5 m breit; mitunter auch als degenerierter Knick angesprochen). Die Einstufung des Biotopstyps Knick als geschützter Biotop war nach alter Rechtslage nicht gegeben. Nach neuer Rechtslage (Novellierung des Naturschutzrechts 2009) ist eine Einstufung gem. § 30 BNatSchG bzw. § 14 HmbBNatSchAG als besonders geschütztes Biotop prinzipiell möglich. Eine Überprüfung der gegebenen Situation zeigte, dass der lineare Gehölzbestand nicht die Voraussetzung erfüllt, um als geschützter Lebensraum eingestuft zu werden. Es handelt sich nicht um einen Knick. Ein Wall oder Reste eines Walles sind nicht zu erkennen. Ein Abgleich mit historischen Kartengrundlagen zeigt auch, dass an dieser Stelle bis in das 20. Jahrhundert hinein keine Flurgrenzen gegeben waren. Der Gehölzbestand ist nicht gleichmäßig dicht und insbesondere im Westen und im mittleren Abschnitt aufgelockert. Im Osten ist der Baumanteil höher, der Anteil an großen Bäumen bzw. Überhältern ist gering. Der Bestand ist durch eingebrachte Gartenabfälle beeinträchtigt.

Der Gehölzbestand wurden in der Landschaftsplanerischen Analyse von 2008 als „noch wertvoll“ eingestuft. Diese Einstufung ist für einen solchen Gehölzbestand im Siedlungsbereich gerechtfertigt. Das Gehölz erreicht aber nicht die Qualität eines Lebensraumes gem. § 14 HmbBNatSchAG.

#### **4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

##### *Allgemeine Beschreibung der Umweltauswirkungen*

Durch das geschaffene Planrecht wird eine nachhaltige Veränderung der Gebietsstruktur vorbereitet. Vegetationsflächen (überwiegend Gartenland mit Gebüschbestand, z.T. extensiv genutzt) werden in Bebauung und intensiv genutzte Grünflächen umgewandelt. Der Verlust an Vegetationsfläche beträgt rund 2 ha. Die Planung sieht nach wie vor einen hohen Anteil an Vegetationsflächen (ca. 50% der Gesamtfläche) und ebenso einen umfangreichen Erhalt von Großbäumen vor. Die Nutzungsintensität wird auf den verbleibenden Vegetationsflächen merklich zunehmen.

Deutliche Lebensraumverluste entstehen in der Kategorie Gebüsch- und Gehölzstrukturen (überwiegend im Bereich des Geschosswohnungsbaus nördlich und südlich der geplanten Parkanlage). Auch der hohe Anteil an Freiflächen im Gebietszentrum kompensiert diese Verluste nicht, da die festgesetzten Grünflächen mit Priorität auf Stadtgestalt und Freizeit- und Erholungsnutzung anzulegen sind; dichte Gehölzstrukturen sind hier nicht im großem Umfang vorgesehen. Allerdings erfolgt hier ein Rückbau von befestigten Wegeflächen, was Verluste an Vegetationsflächen wiederum ausgleicht. Durch die Planung erfährt der Untersuchungsraum infolge der Anlage von Gewässern (offene Oberflächenentwässerung, ständig wasserführendes Rückhaltebecken) auch eine Bereicherung der Lebensraumstrukturen.

Insgesamt führt die vorgesehene Neubebauung und Erschließung im Plangebiet zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen und Beeinträchtigungen der Biotopqualität und –ausstattung, die auf Grund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.

Der festgesetzte städtebauliche Erhaltungsbereich im Umfeld der Nesselstraße wird überwiegend bestandsgemäß übernommen. Die Vegetationsstrukturen auf den die Gebäude direkt umgebenden Flächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht bereits heute wenig bedeutsam und vergleichsweise intensiv genutzt. Das im Bebauungsplan entwickelte Baurecht wird hier keine maßgeblichen Veränderungen ursächlich herbeiführen. Dieser Bereich ist daher von der Kompensationspflicht ausgenommen.

##### *Auswirkungen auf besonders geschützte Arten (als Teil der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)*

Durch die Realisierung der Planinhalte wird der Verlust bzw. die Beeinträchtigung verschiedener Habitatstrukturen vorbereitet. Für den Artenschutz sind insbesondere die Überbauung von Gartenflächen und Brachen insbesondere als Habitat von Vogelarten, der Abriss von Gebäuden insbesondere als Habitat gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten und die Rodung von Gehölzen (Großbäume) insbesondere als Habitat von Vogel- und Fledermausarten bedeutsam.

##### Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

*Artengruppe Vögel:* Die potenziellen Brutvögel des Gebietes sind im Hamburger Stadtgebiet überwiegend verbreitet und wenig anspruchsvoll hinsichtlich ihrer Bruthabitate. Ihre

Populationen sind in Hamburg überwiegend stabil oder sogar zunehmend. Bei den festgestellten Arten lässt sich eine starke Anpassung an die Verhältnisse auch in dicht besiedelten Gebieten feststellen.

Das Risiko der Verletzung/Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 (1) BNatSchG) besteht dennoch für alle im Geltungsbereich brütenden Arten. Durch Einhaltung der Regelungen des § 39 BNatSchG im Zusammenwirken mit der Hamburger Baumschutzverordnung können Verbotstatbestände vermieden werden. Durch die Beschränkung auch der Gebäudeabrissarbeiten auf den Zeitraum gemäß § 39 BNatSchG kann auch für gebäudebewohnende Vogelarten das Risiko der Tötung vermieden werden.

Bei den festgestellten Arten zeigt sich auch eine hohe Toleranz gegenüber Störungen beispielsweise durch die Anwesenheit von Menschen oder Lärm. Die Arten besiedeln in Hamburg regelmäßig auch Bauwerke, Brachen, Straßenbäume oder Gebüsche im innerstädtischen Bereich. Somit ist nicht davon auszugehen, dass es für die nachgewiesenen Arten zu erheblichen Störungen kommt, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands ihrer lokalen Populationen einhergehen (§ 44 Abs. 1 (2) BNatSchG).

Eine Zerstörung oder Beschädigung von dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG) ist für die meisten Brutvogelarten ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um im städtischen Bereich verbreitet vorkommende Arten handelt, deren Brutplätze von Jahr zu Jahr wechseln.

Es ist davon auszugehen, dass die Arten auch nach Realisierung der Planung im Geltungsbereich oder seiner Umgebung gleichwertige Brutmöglichkeiten finden. Für einige anspruchsvollere Arten besteht hingegen das Risiko, dass mit der Planungsrealisierung Lebensstätten zerstört werden. Dies betrifft die potenziell in Gebüschern vorkommende Dorngrasmücke, die Gebäudebrüter Haussperling und Bachstelze sowie anspruchsvollere Halb-/Höhlenbrüter wie Feldsperling, Kleiber oder Gartenrotschwanz.

Für anspruchsvollere Brutvogelarten wie Feld- und Haussperling, Bachstelze, Gartenrotschwanz, Kleiber und Dorngrasmücke kann die Gefahr nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsrealisierung Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Für den Haussperling ist ein Verlust von Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten, da der Gebäudebestand an der Nesselstraße durch die Planung nicht verändert wird. Für die übrigen Arten sind in den Gärten, Parks und Kleingärten im Umfeld des Plangebietes hinsichtlich ihrer Habitateignung gleichwertige Ausweichflächen vorhanden. Es ist außerdem davon auszugehen, dass auch Teile des Plangebiets als Habitat erhalten bleiben. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Das Verbot des § 44 Abs. 1 (3) i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird daher nicht verwirklicht.

*Artengruppe Fledermäuse:* Von den drei im Gebiet nachgewiesenen Arten ist die Gefahr der Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 (1) BNatSchG) durch die Realisierung der Planung lediglich für die Zwergfledermaus in Form der Zerstörung möglicher einzelner Tagesverstecke an Bäumen oder Gebäuden gegeben. Nicht auszuschließen ist dies auch für das potenziell vorkommende Braune Langohr. Um das Eintreten des Verbotstatbestands abzuwenden, sind Rodungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden auf das Winterhalbjahr zu beschränken. Abweichend hiervon sind Holzstapel (Winterruheplätze der potenziell vorkommenden Rauhhautfledermaus) im Sommerhalbjahr abzuräumen.

Für weitere potenziell vorkommende, im Gebiet aber nicht nachgewiesene Fledermausarten ist lediglich mit einer gelegentlichen Nutzung als Jagdhabitat zu rechnen. Der Verbotsstatbestand der Tötung oder Verletzung wird für sie nicht erfüllt.

Ein Verstoß gegen das Verbot der erheblichen Störung, (§ 44 Abs. 1 (2) BNatSchG), durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert, ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Ein Eintreten des Verbotstatbestands der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG) ist für dauerhaft genutzte Fledermausquartiere nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind trotz intensiver Nachsuche keine solchen Quartiere nachgewiesen worden. Nicht ausgeschlossen werden kann das Vorhandensein einzelner Tagesverstecke der Zwergfledermaus oder des Braunen Langohrs. Die Zerstörung solcher Tagesverstecke durch die Planungsrealisierung ist nicht auszuschließen.

Die Zerstörung möglicherweise vereinzelt vorhandener Tagesverstecke von Zwergfledermäusen oder des Braunen Langohrs an abzureißenden Gebäuden und zu rodenden Bäumen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tagesverstecke werden von den Tieren aber in aller Regel nicht dauerhaft genutzt, sie werden vielmehr oft spontan aufgesucht und häufig gewechselt. Auch finden sich zahlreiche Strukturen mit ähnlicher Habitateignung an den zu erhaltenden Gebäuden und Gehölzen sowie in der Umgebung des Plangebietes. Es ist daher davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 Abs. 1 (3) i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird daher nicht verwirklicht.

#### **4.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

##### *Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft*

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baustruktur folgt dem prämierten Entwurf eines vorausgehenden Wettbewerbsverfahrens. Ein wesentliches Merkmal des dort konzipierten Städtebaus ist die Entwicklung eines Parkquartiers mit einer großen zentralen Grünfläche an Stelle des heutigen Pavillondorfes. Durch den Erhalt von großen, zusammenhängenden Vegetationsflächen, durch den weitgehenden Erhalt der Großbäume und den Erhalt eines wertvollen Gehölzlebensraumes im Norden des Plangebietes können rund 50 % des Plangebiets grüne geprägt bleiben.

##### *Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft*

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert:

Die Festsetzung von Grünanteilen in den Baugebieten (§ 2 Nummer 12), die Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünung (§ 2 Nummer 14 und 15) und durch den Erhalt und den Ausbau von Verbundstrukturen durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote werden die Beeinträchtigungen weiter reduziert (u.a. § 2 Nummer 16 und 17). Durch die Planung ergibt sich desweiteren auch eine Bereicherung der Lebensraumstruktur um ein bisher nicht vorhandenes Gewässerelement (siehe § 2 Nummer 9).

##### *Ausgleich und Ersatz*

Als Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes zwei Flächen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt, in denen ein strukturreicher Laubwaldbestand entwickelt bzw. naturnahe Gehölzstrukturen angelegt werden sollen (§ 2 Nummer 17).

Da bei der Realisierung des geschaffenen Planrechts wesentliche Verluste bei Gehölz- und Gebüschstrukturen liegen, werden mit den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes gezielt vorhandene Gehölzstrukturen aufgewertet bzw. neue geschaffen. Im Zusammenwirken von Maßnahmenflächen und Anpflanzgebieten entlang der Grenze zu den Gemeinbedarfsflächen (JVA) entsteht so ein linearer Lebensraumverbund, der die wertvollen Waldflächen im Norden des Plangebietes mit anderen Bestandsgehölzen und Neupflanzungen bis zum Maienweg verbindet.

Die weiterhin verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Am Alstertal soll ein gartenbaulicher Betriebsplatz renaturiert werden und eine Entwicklung zu einem Bruchwaldbestand stattfinden. Mit der externen Maßnahme wird auf vergleichsweise geringer Grundfläche ein hohes Aufwertungspotenzial realisiert. Die Maßnahme steht in engem räumlichen Kontakt zum Plangebiet (Distanz < 2 km), bietet Maßnahmen im Funktionsbereich Gehölzlebensraum / Wald und realisiert einschließlich der Positiveffekte auf den benachbarten Bestand eine Aufwertung in der Größenordnung der zu verzeichnenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

#### *Erfordernisse des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)*

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes birgt die Möglichkeit, dass gegen die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung der Lebensstätten) verstoßen wird. Die Zerstörung möglicherweise vereinzelt vorhandener Tagesverstecke von Fledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion dieser i.d.R. spontan aufgesuchten und häufig gewechselten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes weiterhin erfüllt werden kann.

Die Untersuchungen ergaben, dass grundsätzlich ein Risiko gegeben ist, Individuen dieser Vogel- und Fledermausarten zu töten, dass durch Einhaltung der nach § 39 (5) BNatSchG gesetzten Fristen für die Rodung der Bäume und Gehölzbestände und Anwendung dieser Fristen auch auf den Abbruch der Gebäude die gegebenen Risiken vermieden werden können.

Abweichend von den Rodungs- und Abrissarbeiten sind Holzstapel (Winterruheplätze einer weiteren, nicht nachgewiesenen, aber potenziell vorkommenden Fledermausart) im Sommerhalbjahr abzuräumen.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Untersuchungen dienen dem Zweck, in der Vorausschau absehbare Verletzungen der Zugriffsverbote zu erkennen und Hinweise auf Vermeidungsmöglichkeiten zu geben. Die durchgeführten Untersuchungen entlasten nicht von den Anforderungen aus dem § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote), sondern haben im Ergebnis erbracht, dass der Artenschutz kein unüberwindbares Hindernis für die Realisierung des Baurechts ist. Es obliegt *nach wie vor* dem auf Basis des geschaffenen Baurechts Handelnden, den Artenschutz zu beachten. Das heißt, bei der Umsetzung der Planinhalte (z.B. durch Abriss, Rodung oder sonstige Vorbereitung einer Baumaßnahme) muss darauf geachtet werden, dass Tiere der geschützten Arten nicht getötet werden oder gestört werden bzw. ihre Fortpflanzungen und Ruhestätten beschädigt werden.



Die Untersuchungsergebnisse insgesamt sind in etwa für einen Zeitraum von 3 Jahren belastbar (ab Sommer 2010). Nach Ablauf dieses Zeitraumes müssen die Untersuchungsergebnisse verifiziert werden.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Diese Anforderungen werden durch den Bebauungsplan-Entwurf erfüllt, u.a. durch die Berücksichtigung der Eingriffsregelung und Einhaltung der Anforderungen des § 44 BNatSchG.

Da der Bebauungsplan-Entwurf nach wie vor umfangreiche Grünflächen vorsieht, den Baumbestand in großem Umfang erhält und verbleibende Vegetationsbestände durch Maßnahmen in einen neuen räumlichen Verbund stellt, kann insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass die Lebensraumfunktionen des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang weiterhin überwiegend erfüllt sind. Durch die Neuanlage von Gewässern wird die Lebensraumausstattung zudem bereichert.

### **4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild**

#### **4.2.6.1 Bestandsbeschreibung**

Hinsichtlich des Landschafts- und Stadtbildes ist das Plangebiet differenziert zu betrachten. Der Westen des Plangebiets ist durch die breit ausgebaute und stark befahrene Sengelmannstraße geprägt. Die Straßenbaumpflanzungen aus Sumpfeiche betonen die Magistrale zusätzlich. Die Bestandsbebauung und auch die Vegetationsbestände des Plangebiets haben hier nur bedingt eine eigenständige Wirkung.

Im Unterschied zum Westrand ist der Blockinnenbereich im Bestand von lockerer Bebauung und Großbäumen geprägt und bietet eine zurückgezogene, eher stille Atmosphäre. Hier wirken besonders die baumbestandene Nesselstraße und ihre begleitende Bebauung, dieser Bereich weist eine hohe Stadtbildqualität auf.

#### **4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das Stadt- und Landschaftsbild verändern. Die sechsgeschossige Randbebauung entlang der Sengelmannstraße wird die Magistrale weiter betonen, was der städtebaulichen Absicht des Magistralenkonzepts (vgl. Stadtentwicklungskonzept 1996) entspricht. Demzufolge wird die Sengelmannstraße als Flughafenzubringer und Einfahrt nach Hamburg gleichermaßen gesehen, eine Funktionszuweisung, die sich auch in der markanten Gestaltung des Straßenraumes wiederfinden soll.

Durch die bauliche Verdichtung im Blockinneren beiderseits der Nesselstraße verliert das Gebiet seinen tradierten ruhigen und zurückgezogenen Charakter. Durch den Erhalt des Ensembles der Nesselstraße aus Straßenraum, Bebauung und Großbaumbestand bleibt

die wertgebende Substanz jedoch so umfassend bestehen, dass das besondere Straßenbild in Grundzügen erhalten bleibt.

Mit der Bebauung gehen Freiflächen und ein Teil des vorhandenen Baumbestandes, darunter auch einzelne prägende Straßenbäume entlang der Sengelmannstraße, verloren. Gleichzeitig wird jedoch ein ungeordneter und untergenutzter städtischer Bereich neu gestaltet. Mit den öffentlich zugänglichen Grünflächen (Parkanlage) werden Grünflächen dauerhaft erhalten und den Anwohnern zugänglich gemacht. Nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld werden nicht erwartet. Durch die Entwicklung eines städtebaulich anspruchsvoll geordneten Baugebietes mit guter Grünversorgung wird eine neue Stadtlandschaft geschaffen und damit der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen.

#### **4.2.6.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Der weitgehende Erhalt auch des Großbaumbestandes im Rückraum der Bebauung bzw. im Bereich des heutigen Pavillondorfes als Teil der zukünftigen Parkanlage wird dem entstehenden Wohnquartier den positiven Eindruck gewachsener Strukturen erhalten.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB sind vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern, fortzuentwickeln und anzupassen.

Der Bebauungsplan dient u.a. der Sicherung eines städtebaulich reizvollen und in Teilen erhaltenswerten Bestandes. Die planerisch ermöglichte Bebauung ergänzt den Bestand in verträglicher Weise. Durch die Grünstrukturen im Zentrum wird ein plausibler Übergang zwischen der Wohnbebauung im Umfeld der JVA und dem Magistralenraum an der Sengelmannstraße im südlichen Flughafenumfeld geschaffen.

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

##### **4.2.7.1 Bestandsbeschreibung**

Im Bereich östlich der Nesselstraße sind zu unterschiedlichen Zeiten bei Baumaßnahmen für die Strafanstalt Fuhlsbüttel verschiedentlich eine Vielzahl von Urnengräbern (ca. 500) entdeckt und geborgen worden, die auf einen hier gelegenen, ausgedehnten Urnenfriedhof aus dem 1. Jh. v.- 2. Jh. n. Chr. Geb. hinweisen. Davon ausgehend sind die Flächen östlich der Nesselstraße als Archäologische Vorbehaltsflächen einzustufen.

Die Wohngebäude Suhrenkamp 68/70, 72/74, 76/78 und Nesselstraße 5, 7, 11/13, 15/17, 19/21, 23/25, 27/29, 6/8, 12/14 und 20/22 sind im Verzeichnis der erkannten Denkmäler gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz enthalten. Es handelt sich um Beamtenwohnhäuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, die zum Ensemble der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel gehören.

Die weiteren Wärterhäuser Nesselstraße 31/33, 28/28a/30/30a, 34/Maienweg 175, 35/Maienweg 177/179, Maienweg 181/183/185 sind als Wohnhäuser für die Wärter der JVA im gleichen zeitlichen Zusammenhang entstanden. Sie unterliegen nicht dem Denkmalschutz, werden aber vom Denkmalschutzamt als Teil des baulichen Ensembles mit der Nesselstraße und ihrem gewachsenen Baumbestand als erhaltenswert angesehen. Daher soll mit dem Bebauungsplan für die gesamte Nesselstraße mit ihrer beidseitigen Bebau-

ung sowie die oben genannten Wohnhäuser am Maienweg ein städtebaulicher Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt werden.

#### **4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die Planung erhält alle denkmal- und erhaltenswerten Gebäude und sichert damit ihren Bestand. Durch die Planung ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die erkannten Denkmale oder sonstige Kultur- oder Sachgüter.

#### **4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

Die erkannten Denkmäler werden im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen gekennzeichnet. Zusätzlich werden der gesamte Straßenraum der Nesselstraße mit der anliegenden Bebauung sowie die erhaltenswerten Wohnhäuser am Maienweg über einen städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 BauGB festgesetzt und somit im Bestand gesichert (§ 2 Nummer 1).

Die Flächen östlich der Nesselstraße werden im Bebauungsplan als "Archäologische Vorbehaltsflächen" gekennzeichnet, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden. Gemäß § 15 des novellierten Denkmalschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267) bedarf jeder zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, d.h., dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der "Archäologischen Vorbehaltsflächen" der Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen sind.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz der Hansestadt Hamburg dürfen Denkmäler ohne Genehmigung der zuständigen Behörden nicht beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden. Gemäß § 9 darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Die erkannten Denkmäler werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit Baugrenzen bestandsgemäß festgesetzt. Durch die Ausweisung eines Erhaltungsbereiches besteht ein zusätzlicher Schutz für die erhaltenswerten aber nicht als denkmalwert eingestuft Gebäude im Plangebiet.

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

#### **4.2.8.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als städtebaulich ungeordnetes und untergenutztes Areal. Die vorhandenen Grünbereiche sind kaum zugänglich und für Anwohner von außerhalb des Plangebietes nicht zu nutzen.

#### **4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Durch die städtebauliche Neuordnung und die Schaffung und Sicherung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage sowie begrünter Fußwege erfährt das Plangebiet eine Aufwertung und Erhöhung der Erholungsfunktion sowohl für die Bewohner des Gebietes selbst als auch für die Nachbarschaft.

Durch das städtebauliche Konzept mit seiner lockeren Baustruktur kommt es im Plangebiet zu keinen wesentlichen Verschattungssituationen für die neuen sowie die bestehenden Gebäude.

Die Darstellung der Bestandssituation, der Umweltauswirkungen der Planung und der Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Luft und Lärm erfolgte bereits in Kapitel 4.2.1. Demnach sind keine erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

#### **4.2.8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

##### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, wie Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gliederung in reines und allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet und die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen. Durch die Ausweisung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage verbessert sich die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit zugänglichen Grün- und Freiflächen.

#### **4.3 Monitoring**

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

Aufgrund des vorhandenen, sich in der Sanierung befindenden LCKW-Schadens im 1. Grundwasserleiter findet für einen Zeitraum von 10 Jahren (bis 2019) eine Erfolgskontrolle der Sanierungsmaßnahme durch Entnahme von Proben aus 4 Grundwassermessstellen statt.

Weitere besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Das Plangebiet zwischen Sengelmanstraße, Suhrenkamp, Maienweg und der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhsbüttel soll, nachdem es nicht mehr planerisch für eine Erweiterung der JVA vorgehalten werden muss, zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Auf den städtischen Flächen soll eine raumbildende Bebauung entlang der Sengel-

mannstraße mit Kerngebietsnutzungen entstehen, dahinter liegend soll ein neues, durchgrüntes Wohnquartier entwickelt werden. Wertvoller Gehölz- und Freiflächenbestand sowie der erhaltenswerte Bestand an Wohngebäuden in der Nesselstraße soll gesichert werden.

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm und Abgasen von den umliegenden Straßen belastet. Die stärksten Lärmemissionen gehen von der Sengelmannstraße aus, daher wird hier eine Kerngebietsnutzung festgesetzt, die Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss mit entsprechend festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zulässt. Entlang des Suhrenkamps und des Maienwegs sind Wohnhäuser besonders während der empfindlichen Nachtsituation lärmbelastet, sodass hier eine § 2-Festsetzung zur Anordnung der Baukörper und zur Grundrissgestaltung erforderlich ist. Die inneren Bereiche des Plangebietes sowie die Bebauung entlang der Nesselstraße liegen dagegen unterhalb der Richtwerte.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept für das neue Wohngebiet ist so angelegt, dass der Anwohnerverkehr auf kürzestem Wege in Tiefgaragen fährt und die Wohnquartiere in ihren Innenbereichen von Kfz-Verkehr freigehalten werden. Damit werden die Wohnquartiere soweit wie möglich vor Lärm- und Schadstoffimmissionen geschützt. Die Verdichtung der Bebauungsstruktur entlang der Sengelmannstraße hat für die Verteilung der Luftschadstoffe nur geringfügige Auswirkungen, sodass die Immissionswerte auf einem unkritischen Niveau verbleiben.

Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt eine Verdichtung der bisher sehr lockeren Bebauung, dadurch kommt es in Teilbereichen zu einer höheren Verschattung und zu Veränderungen der Luftzirkulation und der lokalklimatischen Verhältnisse.

Durch die bauliche Verdichtung im Plangebiet erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen und die Grundwasserneubildungsrate verringert sich entsprechend. Das für das Plangebiet erarbeitete Konzept zur Oberflächenentwässerung hat eine größtmögliche Rückhaltung und verlangsamte Ableitung in das Sielnetz zum Ziel. Die Oberflächenentwässerung der neuen Baufelder und der Grünflächen soll dazu offen über Rinnen, Mulden und Gräben erfolgen, die in ein Rückhaltebecken münden.

Große Teile des Plangebietes werden von einer, durch einen Schadensfall entstandenen, konzentrierten LCKW-Grundwasserfahne unterströmt, die derzeit hydraulisch saniert wird. Die Erfolgskontrolle der Sanierungsmaßnahme erfolgt im Bereich des Plangebietes durch drei Grundwassermessstellen.

Durch die Zunahme an versiegelter Fläche gehen offene Bodenflächen mit ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verloren. Lediglich für die ausgewiesenen Grünflächen sind keine erheblichen Veränderungen für die Böden absehbar. Durch die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung und zur Bodenauflage auf nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen kann zu einem Teil Ersatz für die natürlichen Bodenfunktionen geschaffen und die Auswirkung der Eingriffe gemindert werden. Gleichwohl verbleiben durch die Straßenverkehrsflächen, das Kerngebiet und die Wohnbauflächen Eingriffe, die weiterer Ausgleichsmaßnahmen bedürfen.

Durch das geschaffene Planrecht wird eine nachhaltige Veränderung der Gebietsstruktur vorbereitet. Der Verlust an Vegetationsfläche zugunsten von Bebauung und Erschließung beträgt ca. 2 ha. Das Baurecht sieht jedoch nach wie vor einen umfangreichen Erhalt von

Großbäumen und einen hohen Anteil an Vegetationsflächen vor (ca. 50% der Gesamtfläche).

Die festgesetzte private Grünfläche „Parkanlage“ im Zentrum des Plangebiets im Zusammenwirken mit den Anpflanzgeboten in den Bauflächen und den Maßnahmenflächen geben dem Gebiet - in Form eines Verbundes von Gehölzlebensräumen - eine ausdifferenzierte Grünstruktur. Damit werden die Eingriffe in eben diesen Lebensraumtyp quantitativ nicht vollständig, aber in Teilen inhaltlich sinnvoll kompensiert. Es verbleiben Beeinträchtigungen der Biotopstruktur, die innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können. Daher ergibt sich das Erfordernis für eine externe Kompensation.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das Stadt- und Landschaftsbild verändern. Die sechsgeschossige Randbebauung entlang der Sengelmanstraße wird die Magistrale weiter betonen. Durch die bauliche Verdichtung im Blockinneren beiderseits der Nesselstraße verliert das Gebiet seinen tradierten ruhigen Charakter. Durch den Erhalt des Ensembles aus Straßenraum, Bebauung und Großbaumbestand bleibt die wertgebende Substanz jedoch so umfassend bestehen, dass das besondere Straßenbild in Grundzügen erhalten bleibt.

Mit der Bebauung gehen Freiflächen und ein Teil des vorhandenen Baumbestandes verloren. Gleichzeitig wird jedoch ein untergenutzter städtischer Bereich neu entwickelt und gestaltet. Mit der Grünfläche (Parkanlage) entstehen Freiflächen, die den Anwohnern zugänglich gemacht und dauerhaft erhalten werden.

Die erkannten Denkmäler am Suhrenkamp und in der Nesselstraße werden im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen gekennzeichnet. Zusätzlich werden der gesamte Straßenraum der Nesselstraße mit der anliegenden Bebauung sowie die erhaltenswerten Wohnhäuser am Maienweg über einen städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 BauGB festgesetzt und somit im Bestand gesichert. Die Flächen östlich der Nesselstraße werden im Bebauungsplan als "Archäologische Vorbehaltsflächen" gekennzeichnet, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Kerngebiet**

Entlang der Sengelmanstraße auf den Flurstücken 2434, 2033, 510, 511, 512, 513 und 514 sowie Teilen von 1946, 508 und 509 setzt der Bebauungsplan-Entwurf in einer Tiefe zwischen 34 und 84 m Kerngebiet fest.

Damit wird der guten Lage an der Magistrale mit direkter Anbindung an den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel Rechnung getragen: Die hervorgehobene verkehrliche Lage der Sengelmanstraße in Verlängerung der Umgehung Fuhlsbüttel und die unmittelbare Flughafennähe erzeugen eine Lagegunst, die zur straßenparallelen Ansiedlung von repräsentativen Arbeitsstättennutzungen geeignet ist. Aus städtebaulicher Sicht bietet hauptsächlich der Straßenabschnitt zwischen Maienweg und Suhrenkamp das Potential, eine dem Magistralencharakter der Sengelmanstraße entsprechende Bauweise zu realisieren. Die anderen Straßenabschnitte sind durch ihre stark voneinander differierenden Nutzungen vorgeprägt (z.B. Evangelische Stiftung Alsterdorf, Kleingärten, Gewerbe, Wohnen). Im Bereich des Plangebietes besteht eine ungeordnete Bestandssituation aus

einfacher Wohnbebauung, die sich weder von der Bausubstanz noch vom Immissionschutz her als erhaltenswürdig darstellt, und dem Pavillondorf von fördern & wohnen. Hier besteht der Bedarf für eine städtebauliche Neuordnung, die entsprechend der Lage an der Magistrale nur eine Kerngebietsnutzung anstreben kann.

Mit der Kerngebietsausweisung wird auch die Bestandssituation hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr planerisch berücksichtigt. Durch einen Riegel aus lärmunempfindlicherer Kerngebietsbebauung werden die dahinter liegenden Wohnbereiche abgeschirmt.

Gemäß § 2 Nummer 2 werden im Kerngebiet Einkaufszentren, Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Wohnungen werden im Erdgeschoss ausgeschlossen, da die Lärmemissionen der angrenzenden Sengelmanstraße die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete stark überschreiten und die Belastung im Erdgeschoss am höchsten ist. Für die darüber liegenden Geschosse kann Wohnen zugelassen werden, wenn entsprechend der festgesetzten Lärmschutzklausel (§ 2 Nummer 8) Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden und vor den Wohnräumen, die zur lärmzugewandten Seite hin angeordnet sind, bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden (siehe Ziffer 5.9.1). Für die gewerblichen Nutzungen sind je nach Empfindlichkeit der Nutzung die Innenräume vor dem Außenlärm zu schützen und gegebenenfalls mechanisch zu belüften.

Mit dem Ausschluss von Einkaufszentren soll das Zentrum am Alsterdorfer Markt vor Verdrängung geschützt werden. Außerdem sollen verkehrsintensive Nutzungen, die den Verkehrsfluss in der Magistrale Sengelmanstraße, die eine Hauptzufahrt zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel darstellt, beeinträchtigen würden, ausgeschlossen werden.

Zur Versorgung der Bevölkerung soll Einzelhandel jedoch zulässig sein. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Einzelhandelsmärkte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die nächstgelegenen sind am Alsterdorfer Markt zu finden. Da im Plangebiet ca. 450 Wohnungen neu entstehen können und auf der gegenüberliegenden Seite der Sengelmanstraße ebenfalls Umnutzungs- und Bauaktivitäten zu einer Erhöhung der Bevölkerungszahlen führen werden, ist ein ausreichender Bedarf für die Ansiedelung eines Lebensmittelhändlers vorhanden.

Der Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet soll bewirken, dass wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten und vorhandenen Nutzungen durch Luft-, Geruchs- und Lärmbelästigung sowie zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr vermieden werden.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Da die Betreiber dieser Gewerbe meist in der Lage sind, einen wesentlich höheren Miet- bzw. Pachtzins als andere Unternehmen zu zahlen und sich insbesondere bei einer Ansammlung dieser Nutzungen auch das äußere Erscheinungsbild dieser Einrichtungen nicht in den Rahmen der vorgesehenen Nutzungen einfügt, ist ein Verdrängungs- und Attraktivitätsverlust sowie eine Beeinträchtigung des angrenzenden neuen Wohngebietes für Familien zu befürchten.

Im Bebauungsplan erfolgen im MK-Gebiet gemäß den Darstellungen des Funktionsplans Baukörperausweisungen. Die Baufelder grenzen direkt an den öffentlichen Straßenraum.

In § 2 Nummer 4 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis 2 Meter zulässig ist. Damit sollen die Bauherren mehr Spielraum für die Gestaltung der Baukörper und Fassaden erhalten.

Die Geschossigkeit wird an der Sengelmanstraße und am Maienweg mit 6 Geschossen zwingend festgesetzt, um der Bedeutung der Magistralen in Flughafennähe zu entsprechen und eine Abschirmung der dahinter liegenden Wohngebiete vor dem Straßenverkehrslärm zu sichern. Die rückwärtigen Bereiche sollen mit zwei bis vier Geschossen niedriger werden, um einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu schaffen.

Für das südliche Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, für das nördliche von 0,65 und für das mit (b) gekennzeichnete mittlere Kerngebiet von 0,7 ausgewiesen. Das nördliche und das mit (b) gekennzeichnete mittlere Kerngebiet haben aufgrund der Straßenverschwenkung nur eine relativ geringe Grundstücksgröße, daher ist hier eine etwas höhere GRZ notwendig, um die gewünschte Bebauung zu ermöglichen. Damit wird für die Flächen eine ausreichende, aber nicht zu hohe bauliche Dichte ermöglicht.

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Dadurch werden eine Dachbegrünung (siehe § 2 Nummer 15, Kapitel 5.11.2) und die Anordnung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ermöglicht.

Die Erschließung der Kerngebietsflächen soll rückwärtig über die neue Planstraße 1 erfolgen. Dort kann die An- und Abfahrt sowie Anlieferung ohne Störungen für die Magistrale Sengelmanstraße organisiert werden.

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

Am Suhrenkamp wird zwischen der Planstraße 1 und der Nesselstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kann gesichert werden, dass die dort bereits vorherrschende Wohnnutzung weiter die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Zugleich wird der direkten Straßenlage am Suhrenkamp und der benachbarten, auf der nördlichen Straßenseite bestehenden gewerblichen Nutzung Rechnung getragen, da Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung: In § 2 Nummer 3 werden im allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

In dem allgemeinen Wohngebiet befinden sich zwei als Denkmäler erkannte Einzelgebäude, die bestandsgemäß zwei- bzw. dreigeschossig festgesetzt werden. Westlich davon, an der Planstraße 1, erfolgt eine Baukörperausweisung als Option für einen Ersatz der dort vorhandenen älteren Gebäude einfacher Bauart. Die Baukörperausweisung erhält eine mögliche Gebäudetiefe von 14,00 m. Damit sich der Neubau den historischen Be-



standsgebäuden anpasst, wird für ihn eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über der festgesetzten Geländeoberfläche festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Die Untersuchung der Lärmemissionen der nördlich des Suhrenkamps befindlichen Gewerbebetriebe hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55, nachts 40 dB(A)) eingehalten werden. Da für die Wohnbebauung am Suhrenkamp aufgrund des Straßenverkehrslärms durch die Sengelmanstraße und den Suhrenkamp eine Lärmschutzklausel gilt (§ 2 Nummer 7), ist gewährleistet, dass die schutzbedürftigeren Räume gleichzeitig von der nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung abgewandt angeordnet werden müssen.

### **5.3 Reines Wohngebiet**

Das neue Wohngebiet zwischen der neuen Kerngebietsbebauung an der Sengelmanstraße, dem allgemeinen Wohngebiet am Suhrenkamp, dem Maienweg und der JVA wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll der rein auf das Wohnen ausgelegte Charakter des Quartiers gesichert werden. Zusätzliche Fahrzeugverkehre, die andere Nutzungen hervorrufen können, werden vermieden, da sie dem Konzept einer weitestgehenden Freihaltung der einzelnen Quartiere von Kfz-Verkehr entgegenstehen würden. Die Geschossigkeit in den Quartieren liegt bei zwei bis vier Geschossen, wobei auf den Neubauten die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses möglich ist. Höhere Gebäude sind entsprechend des aufgelockerten Städtebaus mit starkem Grünbezug nicht vorgesehen. Insgesamt können in dem Wohngebiet ca. 60 Wohneinheiten im Bestand und rund 430 im Neubau untergebracht werden.

Dem stadtgeschichtlichen und denkmalpflegerischen Interesse am Erhalt des Ensembles der Wärterhäuser entsprechend soll die vorhandene Wohnnutzung beiderseits der Nesselstraße erhalten und gesichert werden. Zu dem erhaltenswerten Ensemble gehören auch je drei Gebäude am Suhrenkamp sowie am Maienweg. Zu den Kosten und Möglichkeiten der Instandsetzung und Modernisierung der JVA-Dienstwohnungen wurde 2009 ein Gutachten erstellt. Die erhaltenswerten, überwiegend denkmalwerten Bestandsgebäude werden mit Baukörperausweisungen versehen. Die Geschossigkeit wird ebenfalls bestandsgemäß festgesetzt. Bis auf drei dreigeschossige Gebäude im Bereich Suhrenkamp/Nesselstraße sind alle Bestandsgebäude zweigeschossig. Um gemäß des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes eine Nachverdichtung auch im Bereich dieser Bestandsgebäude umzusetzen, werden die Grundstücke im hinteren Bereich stark verkleinert und für Neubebauungen vorgesehen. Die Gärten der historischen Wärterhäuser waren sehr groß angelegt, da sie ursprünglich als Versorgungs- und Nutzgärten vorgesehen waren. Eine Bewirtschaftung der großen Gartenflächen erfolgt heute nur noch in Einzelfällen.

In zwei Baulücken in der Nesselstraße werden Baukörper in einer Tiefe von 13 m für Neubauten festgesetzt. Diese sollen sich in ihrer Gestaltung an den historischen Bestandsgebäuden orientieren, daher wird für sie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über festgesetzter Geländehöhe ausgewiesen.

Für die Quartiere mit Bestandsgebäuden wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Nur das Baufeld Nesselstraße/Ecke Suhrenkamp erhält eine GRZ von 0,35, um die bauliche Ergänzung zu ermöglichen.

Nördlich der neuen, zentralen Parkanlage sind drei Wohnriegel sowie ein Baufeld, das sich für besondere Wohnformen eignet, geplant. Die Wohnriegel sollen dreigeschossig mit Staffel errichtet werden. Im Funktionsplan angedacht sind hier als Wohntypus acht bzw. sieben aneinandergereihte Stadthäuser, die sich über die gesamte Höhe des Gebäudes erstrecken. Da Spielraum für die Gestaltung der Fassaden und Vor- und Rücksprünge ermöglicht werden soll, erhalten die Baukörperausweisungen eine großzügige Tiefe von 14 Metern. Für die südwestlich angeordnete besondere Wohnform wird ein großzügiges Baufeld mit einer möglichen Viergeschossigkeit ausgewiesen. Mit der Baufeldausweisung erhält der Bauherr eine flexible Möglichkeit zur Entwicklung und Umsetzung eines tragfähigen Konzepts für die gewünschte besondere Wohnform (z.B. Senioren- oder Pflegeheim). Außerdem kann die im Bestand vorhandene und zu erhaltende Grundwassermessstelle besser Berücksichtigung finden. Ein viergeschossiger Baukörper bildet einen harmonischen städtebaulichen Übergang zwischen der angrenzenden höheren Kerngebietsbebauung und der dreigeschossigen Wohnbebauung. Für dieses Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen.

Südlich der neuen, zentralen Parkanlage ist ein reines Wohngebiet für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die vier senkrecht zur Parkanlage angeordneten Gebäude sowie die beiden Gebäude längs des Maienweges sind als dreigeschossige Baukörperausweisungen mit einer Tiefe von 13 m geplant. Zusätzlich ist immer die Ausbildung eines Staffelgeschosses möglich. Der Funktionsplan sieht in diesen Wohngebäuden die Unterbringung von Maisonette- und Geschosswohnungen vor. Für das Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zwischen der zentralen Parkanlage und der Nesselstraße ist ein reines Wohngebiet für eine Gruppierung von fünf Stadtvillen ausgewiesen. Die als Baukörper festgesetzten Gebäude mit einer Tiefe von 13 m ergänzen die Bestandsbebauung an der Nesselstraße und bilden einen aufgelockerten Übergang zur Parkanlage. Die Anordnung der Gebäude wurde so konzipiert, dass die vier bestehenden, wertvollen Einzelbäume erhalten werden können. Bei der Unterbringung der erforderlichen Tiefgarage für diesen Bereich müssen die Baumstandorte ebenso berücksichtigt werden. Für die beiden Stadtvillen an der Parkanlage wird sowohl aufgrund bauordnungsrechtlicher als auch gestalterischer Gründe eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die anderen drei Stadtvillen erhalten eine Dreigeschossigkeit. Für das Baufeld wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieses Baufeld wird als einziges von der Nesselstraße aus erschlossen.

Östlich der Nesselstraße hinter der Bestandsbebauung sind zwei kleinere Baugebiete geplant, die durch eine neue Stichstraße erschlossen werden sollen. Auf dem südlichen der beiden sind zwei Geschossbauten analog zu den Gebäuden westlich der Nesselstraße geplant. Ihre Gebäudehöhe soll drei Geschosse, jeweils plus Staffel umfassen. Für dieses Baugebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Nördlich schließt sich ein Baugebiet für zwei dreigeschossige Stadtvillen an, die denen an der neuen Parkanlage entsprechen. Aufgrund der großzügigen Grundstückgröße wird hier eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

In § 2 Nummer 4 wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker sowie bei den Bestandsgebäuden für Wärmedämmverbundsysteme bis 2 Meter zulässig ist. Damit soll eine architektonische Gliederung der Außenwände und ein erhöhter Gestaltungsspielraum für die Neubauten ermöglicht werden. Für den Altbestand wird eine nachträgliche Wär-

medämmung ermöglicht. Mit dieser Formulierung der Festsetzung wird nur genau die gewünschte Wärmedämmmaßnahme ermöglicht. Die alternative Darstellung von erweiterten Baugrenzen kann die Begehrlichkeit von baulichen Erweiterungen wecken, die bei dem überwiegend denkmalgeschützten Bestand nicht gewünscht sind.

Für alle Baugebiete, die ausschließlich für eine Neubebauung vorgesehen sind, wird festgesetzt, dass die Gebäude mit Flachdächern zu versehen sind. Dadurch werden eine Dachbegrünung (siehe § 2 Nummer 15, Kapitel 5.11.2) und die Anordnung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ermöglicht.

## **5.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

### **5.4.1 JVA**

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel (JVA). Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Besitz der Behörde für Justiz und Gleichstellung (FHH) und waren ursprünglich für eine eventuelle Erweiterung der JVA vorgehalten worden. Aufgrund des geänderten Bedarfs ist eine Erweiterung heute nicht mehr beabsichtigt, daher stehen die Flächen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zur Verfügung.

Bei der JVA verbleiben lediglich ein 30 m breiter Sicherheitsstreifen sowie eine abgeteilte Fläche, auf der sich das bestehende Freizeitheim für die JVA-Bediensteten befindet. In dem Gebäude sind außerdem Räumlichkeiten für die Außenkolonne der JVA untergebracht. Diese Flächen von ca. 1,4 ha werden im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf Justizvollzugsanstalt (FHH) ausgewiesen.

Für die Gemeinbedarfsfläche für die JVA wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Darin berücksichtigt sind sowohl das Freizeitheim mit seinen erforderlichen Besucherstellplätzen als auch eine optionale Stellplatzanlage für die Bediensteten und die eventuell erforderliche neue LKW-Zufahrt mit Sicherheitsschleuse sowie die jeweiligen Zufahrten.

Der Sicherheitsstreifen ist eine Anforderung der JVA, besonders da künftig in dem Gebiet in direkter Nachbarschaft nicht mehr wie bisher nur Bedienstete der JVA wohnen werden. Der Sicherheitsstreifen verläuft in 30 m Entfernung parallel zur äußersten Zaunanlage und wird zum neuen Wohnquartier hin mit einer weiteren Zaunanlage gesichert. Diese kann in Abstimmung mit der JVA in ausreichendem Abstand und begrenzter Höhe zum Wohngebiet hin begrünt werden. Aus Sicherheitsgründen muss der Streifen selbst von Bebauung und höherer Begrünung freigehalten werden. Die JVA hat jedoch die Option, eine Stellplatzanlage oder Stellplatzpalette für 60 PKW-Stellplätze für ihre Bediensteten dort anzuordnen. Diese kann über die neu geplante Stichstraße vom Maienweg aus angefahren werden. Die Stichstraße dient auch der Erschließung des Freizeitheimes der JVA, das sich mit seinen rund 20 erforderlichen Stellplätzen außerhalb des Sicherheitsbereiches der JVA befinden muss, da auch externe Besucher dort Zugang erhalten.

Für das Freizeitheim wird eine Baugrenze mit einer möglichen Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Damit erhält die JVA die Möglichkeit, das schon ältere und in einfacher Bauweise erstellte eingeschossige Freizeitheim für ihre Mitarbeiter bei Bedarf an gleicher Stelle mit erweitertem Raumangebot neu errichten zu können. Damit wird der Betrieb des Freizeitheimes auch mit der heranrückenden neuen Wohnbebauung langfristig gesichert. Gleichwohl ist auf die neue Nachbarschaft hinsichtlich der Lärmemissionen, die bei einer

Nutzung des Freizeitheimes entstehen, Rücksicht zu nehmen. Die rund 20 erforderlichen Stellplätze befinden sich derzeit in der Fläche, die für die Neuanlage des Sicherheitsstreifens benötigt wird und müssen daher verlegt werden.

Die neue Erschließung über die öffentliche Stichstraße ermöglicht der JVA außerdem, bei Bedarf eine LKW-Zufahrt mit Sicherheitsschleuse dort anzubinden. Da die bisherige LKW-Zufahrt den Anforderungen nicht mehr gerecht wird, wurde diese Alternative in der Planung bereits mit berücksichtigt. Die LKW-Zufahrt würde durchschnittlich von 15-20 Fahrzeugen am Tag angefahren werden. Da die genaue Lage derzeit noch nicht bekannt ist, muss bei Einrichtung der LKW-Zufahrt mit Sicherheitsschleuse nachgewiesen werden, dass heutige bzw. künftige Anwohner nicht von Lärmemissionen betroffen sind. Falls erforderlich müssen Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden.

#### **5.4.2 Kindertagesheim (Kita)**

Im Plangebiet können in den Neubauten sowie den sanierten und neubelegten Bestandsgebäuden rund 450 Wohneinheiten untergebracht werden. Damit entsteht im Plangebiet eine so große Zahl neuer Wohneinheiten, dass die Errichtung einer Kindertageseinrichtung (Kita) mittlerer Größe erforderlich ist.

Für das Kindertagesheim ist eine Gemeinbedarfsfläche an der westlichen Planstraße vorgesehen. Das Grundstück ist mit einer Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup> vergleichsweise klein bemessen. Dies kann durch die direkte Nachbarschaft zur Parkanlage, die direkt an das Grundstück angrenzt, kompensiert werden. Es handelt sich bei der Parkanlage zwar um eine private Grünfläche, deren Zugänglichkeit soll aber im Kaufvertrag für die Öffentlichkeit sowie explizit auch für die Kindertageseinrichtung gesichert werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass der private Eigentümer der Parkanlage eine kleine Teilfläche an den Kita-Betreiber veräußert oder ihm zur Verfügung stellt.

Für das Kita-Grundstück wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Es kann zweigeschossig bebaut werden, dazu wird ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die erforderlichen privaten Stellplätze für Personal und Besucher sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **5.5 Straßenverkehrsflächen**

Das neue Baugebiet ist über die bestehenden Straßen Sengelmannstraße, Maienweg und Suhrenkamp angebunden. Diese werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die äußere Anbindung des Plangebietes von der Sengelmannstraße aus Richtung Norden kommend ist bislang nicht gegeben, sie soll durch die Einrichtung eines neuen Linksabbiegers von der Sengelmannstraße in den Suhrenkamp erfolgen. Vom Maienweg ist zusätzlich ein Linksabbieger in die Planstraße 1 vorzusehen, damit Auswirkungen auf die signalisierte Kreuzung Sengelmannstraße/Maienweg vermieden werden. Die Verkehrsuntersuchung (November 2011) hat nachgewiesen, dass die Anbindungen des Plangebietes ausreichend leistungsfähig sind, um die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsgerecht abzuwickeln.

Im Suhrenkamp verläuft die Veloroute 4 im Mischverkehr. Die Querung der Veloroute 4 über die Sengelmannstraße soll mittelfristig angepasst werden, dazu sollen in den Einmündungsbereichen aufgeweitete Radaufstellstreifen für Radfahrer umgesetzt werden. Dafür werden im Suhrenkamp im Abschnitt zwischen Sengelmannstraße und der Planstraße 1 zusätzliche Straßenverkehrsflächen in knapp 4 m Breite planerisch gesichert.

Im Maienweg sollen die Geh- und Radwegeanlagen auf der Nordseite mittel- bis langfristig verbessert werden. Für den regelgerechten Ausbau wird daher eine Verbreiterung der bestehenden Straßenverkehrsflächen um 3 bis 4 m im Abschnitt zwischen der Sengelmannstraße und dem festgesetzten Erhaltungsbereich an der Nesselstraße ausgewiesen.

Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Straßen, von denen zwei neu geplant werden. Sie werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Nesselstraße ist als Erschließungsstraße für die historischen Wärterhäuser bereits vorhanden und wird entsprechend bestandsgemäß ausgewiesen. Sie zeichnet sich durch ihren alten Baumbestand und den besonderen Charakter aus, der erhalten und gestärkt werden soll. Daher ist es Ziel, die bislang im Straßenraum parkenden Fahrzeuge, die diesen Charakter stören, aus dem Straßenraum zu verlagern. Dazu werden auf den Grundstücken private Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich ist im nordöstlichen Bereich der Straße eine öffentliche Parkplatzanlage mit 18 Plätzen für Besucher vorgesehen. Das Erschließungskonzept im Plangebiet ist so gehalten, dass die Nesselstraße von zusätzlichem Verkehr weitmöglich freigehalten wird. Daher dient die Nesselstraße über die Erschließung der Bestandsgebäude hinaus nur zur Anbindung der zentral am Park gelegenen sechs Stadthäuser, für die keine andere Belegenheit möglich ist.

Die Erschließung der westlichen Bereiche des Plangebietes erfolgt über einen Neuausbau der bisher nur als Sackgasse vorhandenen Straße am Weißenberge, die vom Suhrenkamp in einem leichten Bogen bis zum Maienweg verläuft. Die Kerngebietsflächen erhalten somit rückwärtig ihre Erschließung, die Tiefgaragenzufahrten und eventuell erforderliche Anlieferzonen. Zusätzlich erschließt die neue Straße (Planstraße 1) die beiden östlich angrenzenden Wohnquartiere sowie das Kindertagesheim. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen vorgesehen. Im Straßenraum müssen die erforderlichen Besucherparkplätze untergebracht werden. Hierzu wird die 10 m breite Straße in zwei Abschnitten auf 20,40 m verbreitert, um beidseitig Parkplätze in Schrägaufstellung anzuordnen.

Im zentralen Bereich grenzt die Planstraße an die private Grünfläche/Parkanlage an. Auf den privaten Flächen ist die Anlage eines Platzbereiches gewünscht, der den künftigen Anwohnern und Anliegern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten soll. Dazu tragen der festgesetzte Erhalt des wertvollen Einzelbaumes sowie die Pflanzung einer straßenbegleitenden neuen Baumreihe, die die befahrbare Verkehrsfläche zur Grünfläche hin abgrenzt, bei.

Die Erschließung der neuen, zwischen Nesselstraße und dem JVA-Gelände geplanten Bebauung sowie die Zufahrt zum Freizeitheim der JVA und eine optional mögliche weitere Zufahrt zum JVA-Grundstück mit neuer LKW-Schleuse erfolgt über eine neu zu bauende Stichstraße (Planstraße 2). Diese endet mit einer Wendeanlage, die ausreichend für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge und damit für die Ver- und Entsorgung der angrenzenden Gebiete dimensioniert ist. Die Stichstraße wird in 14,20 m Breite ausgebaut, um mit beidseitig angeordneten Parkständen in Längsparken die erforderliche Anzahl Besucherparkplätze nachweisen zu können. Die östlich der Stichstraße am Maienweg liegende Dreiecksfläche soll als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden, um hier unter Berück-

sichtigung der Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern weitere Besucherparkplätze unterbringen zu können.

Insgesamt können im Plangebiet die 20% erforderlichen Besucherparkplätze nachgewiesen werden.

Hinweis: Die Bestandsstraßen im Plangebiet sind endgültig hergestellt, nur der Abschnitt der Straße Am Weißenberge ist noch nicht endgültig hergestellt. Bei der Ausgestaltung der Planstraßen sind die Planungskriterien der Planungshinweise für Stadtstraßen (PLAST) zu erfüllen, damit eine abgabenrechtliche Beitragserhebung erfolgen kann.

Die neuen Straßen verursachen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind (vgl. 5.11.3).

## **5.6 Stellplätze und Tiefgaragen**

Das neue Wohnquartier soll soweit wie möglich von internem Kfz-Verkehr freigehalten werden. Daher sieht das Städtebau- und Erschließungskonzept vor, dass nahezu alle privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind. Diese sollen auf kurzen Wegen direkt von den Erschließungsstraßen aus erreichbar sein. Damit reduzieren sich die Fahrbewegungen innerhalb der Wohngebiete auf gelegentliche Anlieferverkehre (z.B. Möbeltransporte) sowie Fahrten von Müll- und Rettungsfahrzeugen. Die Tiefgaragen sollen für die Baufelder als Gemeinschaftsanlagen eingerichtet werden, um möglichst je Baufeld nur eine Tiefgaragenzufahrt zu erhalten.

Zur Unterbringung der Stellplätze wird gemäß § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass in den Baugebieten, mit Ausnahme der mit „(a)“ gekennzeichneten Wohngebiete mit Bestandsgebäuden sowie des nördlichen Neubaufeldes östlich der Nesselstraße, Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Bäumen und Sträuchern abgepflanzt und die Freiraumgestaltung und die Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Mit der Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen wird das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept des neuen Wohnquartiers gestützt, das mit weitestgehend Kfz-freien Wohngebieten ein ruhiges Wohnen in grüner Umgebung ermöglichen will. In den von den erhaltenswerten Bestandsgebäuden geprägten Bereichen ist die Schaffung von Tiefgaragen jedoch nicht möglich. Hier sollen die Stellplätze oberirdisch auf den Grundstücken untergebracht werden, um vor allem den Straßenraum der Nesselstraße von geparkten Fahrzeugen möglichst freizuhalten.

In dem nördlichen Neubaufeld östlich der Nesselstraße entstehen nur wenige Wohneinheiten, sodass hier den Bauherren die Freiheit gegeben werden soll, auf eine Tiefgarage zu verzichten, wenn diese zu unwirtschaftlich erscheint. Für oberirdische Stellplätze ist hier in Randlage des Gebietes ausreichend Platz vorhanden.

Tiefgaragen sind gemäß § 2 Nummer 6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird mehr Spielraum für die angestrebten Gemeinschaftsanlagen und die Erreichbarkeit von mehreren Gebäuden aus ermöglicht. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen, siehe § 2 Nummer 14, Kapitel 5.11.2.

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Auffahrten zu Tiefgaragen und die Gehwege zu Hauseingängen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die erforderliche Anzahl an Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum kann in den beiden Planstraßen sowie auf einer neuen Parkplatzfläche mit 18 Plätzen an der Nesselstraße nachgewiesen werden.

## **5.7 Erhaltungsbereich und Denkmalschutz**

### **5.7.1 Erhaltungsbereich**

Für die Nesselstraße und die dort vorhandene Wohnbebauung wird für Teilbereiche der Flurstücke 2768 und 2821(Nesselstraße 5-35, Suhrenkamp 76/78, Maienweg 175, 177/179, 181/183/185) der Gemarkung Fuhlsbüttel gemäß § 2 Nummer 1 ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgelegt.

Die Wohngebäude Suhrenkamp 68/70, 72/74, 76/78 und Nesselstraße 5, 7, 11/13, 15/17, 19/21, 23/25, 27/29, 6/8, 12/14 und 20/22 sind im Verzeichnis der erkannten Denkmäler gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz enthalten. Es handelt sich um Beamtenwohnhäuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, die zum Ensemble der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel gehören. Die weiteren Wärterhäuser Nesselstraße 31/33, 28/28a/30/30a, 34/Maienweg 175, 35/ Maienweg 177/179, Maienweg 181/183/185 sind als Wohnhäuser für die Wärter der JVA im gleichen zeitlichen Zusammenhang entstanden. Sie unterliegen nicht dem Denkmalschutz, werden aber vom Denkmalschutzamt als Teil des baulichen Ensembles mit der Nesselstraße und ihrem gewachsenen Baumbestand als erhaltenswert angesehen.

Da die hier erhalten gebliebene Altbausubstanz mit dem Straßenraum der Nesselstraße städtebaulich gestaltprägend für diesen Bereich des Stadtteils Ohlsdorf ist, wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt, dass in dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit dieser Festsetzung eines Erhaltungsbereichs im Plangebiet werden die gesamte Nesselstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung sowie die oben genannten Wohnhäuser am Maienweg in ihrer historischen städtebaulichen Struktur planungsrechtlich geschützt. Die-

se wird neben den Wohngebäuden, die sich als villenartig gestaltete Mehrfamilienhäuser darstellen, besonders auch durch den mit Linden alleearartig bepflanzten Straßenraum der Nesselstraße geprägt.

### **5.7.2 Denkmalschutz**

Die Wohngebäude Suhrenkamp 68/70, 72/74, 76/78 und Nesselstraße 5, 7, 11/13, 15/17, 19/21, 23/25, 27/29, 6/8, 12/14 und 20/22 sind im Verzeichnis der erkannten Denkmäler gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz enthalten. Es handelt sich um Beamtenwohnhäuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, die zum Ensemble der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel gehören. Sie sind im Bebauungsplan als erkanntes Denkmalensemble gekennzeichnet.

Die weiteren Wärterhäuser Nesselstraße 31/33, 28/28a/30/30a, 34/ Maienweg 175, 35/ Maienweg 177/179, Maienweg 181/183/185 sind als Wohnhäuser für die Wärter der JVA im gleichen zeitlichen Zusammenhang entstanden. Sie unterliegen nicht dem Denkmalschutz, werden aber vom Denkmalschutzamt als Teil des baulichen Ensembles mit der Nesselstraße und ihrem gewachsenen Baumbestand als erhaltenswert angesehen (siehe Kapitel 5.3 Städtebaulicher Erhaltungsbereich).

Die Bestandsbebauung der sogenannten Kutscherhäuser Am Weißenberge Nr. 52/54 und 56/58 sowie am Maienweg 153/155, 157/159, 161/163 und 165/167 sind dagegen nicht als Baudenkmale eingestuft. Sie sind um 1889 im Zusammenhang mit der „Korrektionsanstalt“ als Wohnbauten für das Aufsichtspersonal entstanden. Diese „Besserungsanstalt“ wurde 1867/69 als Filiale des Werk- und Armenhauses in Barmbek (Oberaltenallee) südlich des Maienweges neu errichtet. Da die „Korrektionsanstalt“ heute nicht mehr vorhanden ist, kommt den Häusern zwar ein dokumentarischer Wert zu, nicht aber der den strengen Kriterien des Denkmalschutzgesetzes genügende Status eines Baudenkmals, sodass eine Eintragung in die Denkmalliste nicht möglich ist.

### **5.7.3 Archäologische Vorbehaltsflächen**

Die Flächen östlich der Nesselstraße sind als „Archäologische Vorbehaltsflächen“ gekennzeichnet, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden. In diesem Bereich sind zu unterschiedlichen Zeiten bei Baumaßnahmen verschiedentlich Urnengräber (ca. 500) entdeckt und geborgen worden, die auf einen hier gelegenen, ausgedehnten Urnenfriedhof aus dem 1.Jh.v.-2.Jh.n.Chr.Geb. hinweisen. Gemäß § 15 des novellierten Denkmalschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267) bedarf jeder zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, d.h. dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der „Archäologischen Vorbehaltsflächen“ der Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen sind.

## **5.8 Oberflächenentwässerung**

Das für das Plangebiet im Rahmen der Funktionsplanerarbeitung entwickelte Konzept zur Oberflächenentwässerung hat eine größtmögliche Rückhaltung und verlangsamte Einleitung in das Sielnetz zum Ziel. Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete soll dazu offen über Rinnen, Mulden und Gräben erfolgen, die in ein Rückhaltebecken münden. Diese zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen Anlagen werden im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkungen gekennzeichnet. Dazu wird in § 2 Nummer 9 festgesetzt, dass das in den reinen Wohngebieten anfallende Oberflächenwasser in offenen Rinnen, Mul-



den, Gräben und Regenrückhaltebecken abzuleiten ist. Die Versickerung erfolgt über belebte Bodenzonen. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB, da es sich hierbei um erhaltenswerten Bestand handelt, der bereits an die angrenzenden Mischwassersiele angeschlossen ist und mit dessen überwiegend denkmalgeschützter städtebaulicher Gestalt eine offene Oberflächenentwässerung schwer vereinbar ist.

Des Weiteren setzt § 2 Nummer 9 fest, dass innerhalb der Grünfläche und der als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichneten Flächen die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und mit standortgerechten Arten der Feuchtvegetation zu bepflanzen sind. Damit erhalten die Anlagen eine ökologische Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt und bilden ein Gestaltungselement sowohl für die Baugebiete als auch die private Grünfläche „Parkanlage“. Das zentrale Regenrückhaltebecken sowie die Wasserzuführungen können so dimensioniert werden, dass ein Dauerwasserstand im Becken gehalten wird. Der Funktionsplan sieht die Anlage des Regenrückhaltebeckens zwischen der privaten Grünfläche „Parkanlage“ und der Planstraße 1 vor. Zur Straße hin sollte das Becken eine harte Kante mit einer Treppenanlage erhalten, die Aufenthaltsqualitäten bietet. Zur Parkanlage hin kann das Becken dagegen eine sanfte Böschung erhalten.

Für die einzelnen Bereiche des Plangebietes sieht das Konzept die Oberflächenentwässerung wie folgt vor:

Die Kerngebietsbebauung entlang der Sengelmanstraße kann über Grundstücksentwässerungsleitungen an das zur Zeit nicht veröffentlichte Regenwassersiel DN 1100 in der Sengelmanstraße angeschlossen werden.

Die Oberflächenentwässerung der mittig gelegenen Wohnbebauung erfolgt offen über Rinnen, Gräben und Mulden an das Regenrückhaltebecken in der privaten, zentralen Parkanlage. Für die nördlich angrenzenden Wohngebiete sind Mulden entlang der Parkanlage vorgesehen, die in einer Breite von 1,50 m mit einer Tiefe von 0,30 m dimensioniert werden und ebenfalls in das Rückhaltebecken münden. Das Rückhaltebecken ist so dimensioniert, dass es einen Dauerwasserstand hält (auf + 10,50 m NormalNull).

Der gedrosselte Ablauf des Rückhaltebeckens erfolgt über eine Vorflutleitung mit Anschluss an das Regenwassersiel in der Sengelmanstraße. Mit dieser privaten Leitung müssen die Planstraße 1 und die Kerngebietsfläche gequert werden, was beim Grundstücksverkauf der Kerngebietsflächen über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden muss. Bei Bau eines Siels in der Planstraße 1 könnte die Vorflutleitung auch direkt dort angeschlossen werden.

Das südlich des Parks gelegene Wohngebiet am Maienweg kann aufgrund der Topografie über offene Rinnen in einen Graben entwässern, der parallel zum Maienweg auf Privatgrund verläuft. Der Rückhaltegraben ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 0,70 m für das 30-Jahresereignis dimensioniert.

Für das Oberflächenwasser der beiden Wohngebiete an der östlichen Planstraße ist eine Überarbeitung des Konzeptes erforderlich, um auch in diesem Bereich eine offene Führung und Rückhaltung umzusetzen.

Die Straßenentwässerung erfolgt im Bereich der Bestandsstraßen über vorhandene Mischsiele. Die Entwässerung der Planstraße 1 kann durch ein neues Regenwassersiel

mit Rückhaltefunktion erfolgen. Wenn der Anschluss nicht an das Regensiel im Maienweg erfolgen kann, muss als Überlauf ein Anschluss an das Regensiel in der Sengelmannstraße erfolgen. Hierfür müsste beim Grundstücksverkauf der Kerngebietsgrundstücke ein Leitungsrecht grundbuchlich gesichert werden.

Die Entwässerung der östlichen Planstraße 2 erfolgt über ein neues Regensiel mit Rückhaltefunktion.

Das Konzept erfüllt die Auflagen der Hamburger Stadtentwässerung, dass zusätzlich zur vorhandenen Einleitung des Bestandes nur maximal 270l/s in das Sielnetz eingeleitet werden dürfen. Die geplanten Gräben, Mulden und Rinnen sind für das 5-Jahresregenereignis bemessen, das Regenrückhaltebecken ist für ein 30 jährliches Regenereignis dimensioniert.

## **5.9 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### **5.9.1 Lärmschutz**

#### Straßenverkehrslärm:

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass das Plangebiet entlang der angrenzenden Straßen Sengelmannstraße, Suhrenkamp und Maienweg erheblich mit Verkehrslärm vorbelastet ist. Besonders im Bereich der Sengelmannstraße werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Die inneren Bereiche sowie die Bebauung entlang der Nesselstraße liegen dagegen unterhalb der Richtwerte.

Die vorgesehene, straßenbegleitende Bebauung entlang der Sengelmannstraße mit nur wenigen Öffnungen schirmt die Innenbereiche weitgehend ab, so dass dahinter liegend reines Wohngebiet ausgewiesen werden kann. An der Sengelmannstraße selbst sind Kerngebietsnutzungen je nach Art der geplanten Nutzung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegen den Außenlärm zu schützen und gegebenenfalls mechanisch zu belüften. Für eine zulässige Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss ist im Kerngebiet die Festsetzung einer Lärmschutzklausel erforderlich. Nach § 2 Nummer 8 sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Entlang des Suhrenkamps und des Maienwegs sind die Wohnhäuser lärmbelastet, so dass dort ebenfalls eine Lärmschutzklausel erforderlich ist. Das Hauptaugenmerk liegt dabei besonders auf der empfindlichen Nachtsituation. In § 2 Nummer 7 wird daher festgesetzt, dass in den reinen und allgemeinen Wohngebieten entlang Maienweg und Suhrenkamp durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern die Anordnung der Wohnräume oder in besonderen Ausnahmefällen aller Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für

diese Räume ein ausreichender Lärmschutz 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. (siehe auch Kapitel 4.2.2.1).

An dem möglichen Neubau Sengelmannstraße 64/66 und im Bereich des südlichen Wohnquartiers am Maienweg hat das Lärmgutachten bei einer baulichen Umsetzung der Darstellungen im Funktionsplan Überschreitungen der Richtwerte durch die Zufahrten der Tiefgaragen ermittelt. Hier muss im Baugenehmigungsverfahren eine weitere Prüfung erfolgen.

#### Gewerbelärm:

In einer Ergänzung zur Lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Gewerbegebietes nördlich des Suhrenkamps auf die südlich geplanten bzw. bereits vorhandenen Wohnnutzungen ermittelt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55, nachts 40 dB(A)) eingehalten werden. Da für die Wohnbebauung am Suhrenkamp aufgrund des Straßenverkehrslärms durch die Sengelmannstraße und den Suhrenkamp eine Lärmschutzklausel gilt (§ 2 Nummer 7, bzw. siehe oben), ist gewährleistet, dass die schutzbedürftigeren Räume gleichzeitig von der nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung abgewandt angeordnet werden müssen.

Zum Fluglärm siehe unter 5.14.

### **5.9.2 Fachinformationssystem Boden**

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor. (siehe Kapitel 4.2.4.1)

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen (zwei Munitionsverdachtsflächen und eine Bombenblindgängerverdachtsfläche), die vor Eingriffen in den Boden sondiert werden müssen (siehe Kapitel 3.1.3).

### **5.9.3 Klimaschutz**

Das Plangebiet Ohlsdorf 26 ist als Klima-Modellquartier im Hamburger Klimaschutzkonzept 2007-2012 angemeldet. Daher wurde 2011/2012 ein Energiewirtschaftliches Gutachten zur Betrachtung der Energieeffizienz im Plangebiet erstellt, das den Energiebedarf ermittelt und verschiedene technische Varianten der Energieversorgung untersucht hat. Dabei sollten auch die Möglichkeiten einer Verknüpfung der Versorgung für die geplanten Neubauten mit der Versorgung des wertvollen Altbestandes betrachtet werden. Für die erhaltenswerten Bestandsgebäude wurden zusätzlich die technischen Möglichkeiten für eine Optimierung der Wärmedämmung auch unter finanziellen Gesichtspunkten untersucht.

Die erhaltenswerten Bestandsgebäude an Nesselstraße, Suhrenkamp und Maienweg befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Für diese ehemaligen Dienstwohnungen der JVA wurde 2009 ein Gutachten zum Zustand der Gebäude und zu Modernisierungs- und Instandsetzungsvorschlägen erarbeitet.

Die Gebäude verfügen über Einzellösungen zur Versorgung mit Heizung und Warmwasser, in der überwiegenden Zahl der Wohnungen wird über Gasthermen geheizt, häufig mit Gaskombithermen, die auch Warmwasser bereitstellen. In den übrigen Fällen wird Warmwasser über Durchlauferhitzer bereitgestellt. In wenigen Einzelfällen erfolgt die Be-

heizung der Wohnungen mit Nachtspeicherheizungen, Gaseinzelgeräten oder Ölöfen. Die Wärmedämmung der Gebäude entspricht nicht den heutigen Anforderungen, auch der Standard der überwiegend vorhandenen Isolierglasfenster ist nicht ausreichend.

Das Energiegutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch aus Sicht der CO<sub>2</sub>-Bilanz eine zentrale Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz mit einem Biomethan-Blockheizkraftwerk (BHKW) und Erdgas-Brennwertkesseln eine zu empfehlende Versorgungsvariante darstellt. Alternativ kommt auch eine dezentrale Wärmeversorgung, die abgestimmt auf die unterschiedlichen Gebäudegrößen Klein-BHKWs und Brennwertkessel plus Solarthermie kombiniert, zu einer guten Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Bilanz. Sie hat den Vorteil der vergleichsweise geringeren Investitionskosten sowie eines niedrigen Wärmemischpreises. Eine Versorgung durch Fernwärme kommt für das Plangebiet nicht in Betracht, da es zu weit vom bestehenden Fernwärmenetz entfernt liegt.

Um die Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer CO<sub>2</sub> - Optimierung des Quartiers zu sichern und gleichzeitig die Flexibilität zu behalten, auf technische Entwicklungen reagieren und verschiedene Systeme kombinieren zu können, soll im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Energieversorgung (Anschluss- und Benutzungsgebot) getroffen werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind in ihren Formulierungsmöglichkeiten begrenzt. Stattdessen werden die Ziele über einen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern gesichert, in dem die Wärmeversorgung der Gebäude im Plangebiet festgelegt ist. Dadurch kann eine den Klimaschutzziele gerecht werdende Versorgung gesichert werden, die ein gegenüber der standardmäßigen Energiefestsetzung verbessertes Ergebnis erreichen kann.

### **5.10 Grünflächen**

Das Plangebiet erhält im Zentrum eine ca. 0,7 ha große private Grünfläche, die als Parkanlage gestaltet und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll. Mit der Ausweitung der Parkanlage erhält das Plangebiet Flächen für die wohnungsnahen Freiraumversorgung. Im räumlichen Umfeld des Plangebiets finden sich gleichwertige öffentliche Freiräume erst oberhalb einer Gehstrecke von 1,5 km (Parkanlage am Ringkanal, östliches Alsterufer) und damit deutlich außerhalb der für die wohnungsnahen Versorgung relevanten Distanz von 500 m.

Die Parkanlage wird in das Plangebiet eingebunden, in dem Parkelemente die Planstraße 1 mit der Nesselstraße und weiter mit der Planstraße 2 verbinden. Die Wege können auch als funktionale Erweiterungen der zentralen, eher kleinen Parkanlage angesehen werden. Durch die Wege erhält das gesamte Plangebiet eine höhere Freiraumqualität, weil auch die östlichen Teilbereiche mit der grünen Mitte verbunden werden. Die Wege werden grüngerprägt (Anpflanzgebote auf den angrenzenden privaten Flächen). Durch die wegbegleitenden Vegetationsflächen wird sich entlang der Wege eine übergeordnete Grünstruktur entwickeln, die die baumgeprägte Nesselstraße ergänzt und eine Verbindung zu den festgesetzten Maßnahmenflächen und Anpflanzgeboten am Ostrand des Plangebietes schafft.

Um für die private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, eine hohe gestalterische Qualität sowie eine für die Anwohner möglichst hohe Nutzungsflexibilität zu sichern, werden in § 2 Nummer 11 Festsetzungen zur Gestaltung getroffen: Die private Grünfläche

„Parkanlage“ ist so herzustellen, dass ein offen einsehbares, zur Erholung nutzbares grünes Zentrum des Wohngebiets entsteht. Sie ist parkartig als überwiegend ebene, begehbare Wiesenfläche, in die der Baumbestand integriert ist, zu gestalten. Im Bereich der Fläche, die für den Oberflächenabfluss vorgesehen ist, kann ein ständig wasserführendes Gewässer gestalterisch integriert werden. In den schmalen Teilen der privaten Grünfläche sind durchgängige Wege anzulegen. Eine innere Aufteilung der Grünfläche mit Hilfe von Einfriedungen ist nicht zulässig. Der Anteil der Flächen, die ausschließlich dem Spiel dienen, darf 20 vom Hundert (v.H.) der Gesamtfläche nicht übersteigen.

Die Anlage dient der wohnungsnahen Freiraumversorgung des neuen Wohngebiets. Um den Zusammenhang zu den umgebenden Bauflächen herzustellen, ist die Anlage als im Grundsatz offene, einsehbare Fläche zu entwickeln. Als Grundelemente sind für Liegen, Laufen und Spielen taugliche Wiesenflächen anzulegen. In diese Flächen sind die vorhandenen Bäume einzubinden und mit lockeren Strauchpflanzungen zu ergänzen. Eine umseitige Erschließung durch Wege dient der allseitigen Erreichbarkeit, an der Planstraße 1 ist eine gestalterische Betonung der Eingangssituationen erwünscht, die die Funktion „Grüne Mitte“ verdeutlicht. Die Flächen für den Abfluss des Oberflächenwassers innerhalb der Parkanlage sind nicht als Fremdkörper, sondern als selbstverständliche, gestalterische Parkbestandteile zu integrieren, z.B. in Form naturnaher Anlagen oder eines ständig wasserführenden Gewässers, wie es im Wettbewerbsergebnis vorgehen wurde. Eine innere Aufteilung der Grünfläche mit Hilfe von Einfriedungen ist nicht zulässig, um die gesamte Anlage zugänglich zu halten.

Der Anteil der Flächen, die ausschließlich dem Spiel dienen, darf 20 % der Gesamtfläche nicht übersteigen, um eine die verschiedenen Nutzergruppen übergreifende Eignung der Parkanlage zu gewährleisten.

Die Umsetzung des Planinhalts „private Grünfläche, Parkanlage“ in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung der Wohngebiete und die öffentliche Nutzbarkeit der Flächen sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **5.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind zwei Flächen festgesetzt, die der Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen.

#### *Baumbestandene Fläche am Suhrenkamp, mit [x] bezeichnet*

Im Norden des Plangebietes liegt eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Laubwaldfläche, deren Bestand sowohl für das Landschaftsbild und die Einbettung des Quartiers in das Umfeld als auch für die Pflanzen- und Tierwelt von besonderer Bedeutung ist. Der Laubwaldbestand ist nördlicher Angelpunkt des Quartiers und schirmt das Wohnquartier gegen die beeinträchtigende Nachbarschaft der Gewerbenutzung zwischen Suhrenkamp und Röntgenstraße ab.

Der Bestand wird nach erfolgter Bebauung die letzte größere naturbestimmte Fläche im Plangebiet sein. Sie soll daher erhalten und naturnah entwickelt werden. In § 2 Nummer 17 ist deshalb geregelt, dass sie als strukturreicher Laubwaldbestand mit Totholzanteilen zur erhalten und zu entwickeln ist.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Auf der Laubwaldfläche werden Gartenabfälle, die dort seit Jahren unrechtmäßig eingebracht wurden und einen naturnahen Unterwuchs unterdrücken, entfernt. Der Bestand wird im Hinblick auf die Entwicklung eines strukturreichen Laubmischwaldes mit Dominanz der Stiel-Eiche gepflegt. Aufgelaufene Bestände aus spätblühender Traubenkirsche werden entfernt. Der Bestand wird gegenüber randlichen Einflüssen gesichert, teils durch Anpflanzung dichter, undurchdringlicher Gebüsche, teils durch angemessen dimensionierte Zaunanlagen (gegenüber JVA, evtl. angrenzenden Gärten).

*Flächige Anpflanzung östlich Nesselstraße, mit [y] bezeichnet*

Da die wesentlichen Verluste bei Gehölz- und Gebüschstrukturen entstehen, werden neue Gebüschstrukturen im Zusammenwirken von Maßnahmenflächen und Anpflanzgebieten entlang der Grenze zu den Gemeinbedarfsflächen (JVA) geschaffen. So entsteht ein linearer Lebensraumverbund von ca. 400 m Länge, der die wertvolle Waldfläche im Norden mit anderen Bestandsgehölzen und Neuanpflanzungen bis zum Maienweg verbindet.

In diesem Zusammenhang ist eine zweite Maßnahmenfläche festgesetzt und in § 2 Nummer 17 geregelt, dass sie als naturnahe Gehölzstruktur anzulegen und zu entwickeln ist. Im Rückraum des Gebäudes Nesselstraße 11-13 wird auf einer Grundfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> eine wechselhaft strukturierte, dichte Gehölzfläche angelegt. Die Pflanzung soll den Gärten gegenüber mit einer zurückhaltenden Zaunanlage (z.B. Holzpfosten mit Spanndrähten) und einer verdichteten Pflanzung deutlich, aber gestalterisch sorgsam abgegrenzt werden. Durch diese Maßnahme werden Verluste an gering gestörten Gehölzstrukturen kompensiert.

Die beiden Maßnahmenflächen werden den neuen Straßenverkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 2 Nummer 21).

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

### **5.12.1 Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie 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). Die geschützten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, über notwendige Fällungen wird gemäß den Regelungen der Hamburgischen BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen entschieden (siehe auch 3.1.3).

Zusätzlich sind in der Planzeichnung Erhaltungsgebote für den Baumbestand festgesetzt. Die dargestellten Bäume bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebotes, da sie einzeln und in ihrer Gesamtheit aufgrund ihrer Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt haben und bei der Verwirklichung der planungsrechtlichen Möglichkeiten besonders zu berücksichtigen sind.

Nach § 2 Nummer 20 sind für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Die Festsetzung dient dem Erhalt von wertvollen und städtebaulich wichtigen Bäumen im Plangebiet. Auch die Wurzelbereiche sind zu schützen, sie dürfen nicht durch Verände-

rungen beeinträchtigt werden. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen, so dass ihre Funktion wieder erfüllt wird.

### **5.12.2 Begrünungsmaßnahmen**

Zur Sicherung und Entwicklung einer im Rahmen der städtischen Bebauung möglichen Begrünung der Bauflächen gelten folgende Plandarstellungen und Festsetzungen:

#### *Anpflanzgebote Bäume*

Im Plan sind Gebote zur Anpflanzung von Bäumen dargestellt. Mit den Anpflanzgeboten nördlich und südlich der privaten Grünfläche „Parkanlage“ wird sichergestellt, dass der Übergang zwischen der Parkanlage und den angrenzenden Baugebieten angemessen gestaltet wird. Diese Gebote gewährleisten, dass der Charakter eines Parkquartiers auch in diesem Baugebiet realisiert wird. Mit den Anpflanzgeboten in den Baugebieten entlang der Planstraße 1 wird der gestalterische Abschluss der Kerngebietsflächen zu den Wohngebieten und zur Parkanlage gewährleistet.

Um mit den Anpflanzgeboten einer späteren Organisation von Zuwegungen, Zufahrten und Rettungswegen nicht auf unangemessene Weise vorzugreifen, wird die Möglichkeit eröffnet, abweichende Positionierungen vorzunehmen. Die Darstellungen zeigen eine prinzipienhafte Organisation der Baumstandorte. In Abhängigkeit von der endgültigen Position der Tiefgaragen und der Wegeorganisation können diese Positionen angepasst werden, wenn der festgesetzten Anzahl und einer regelhaften Anordnung entsprochen wird.

In § 2 Nummer 13 werden Baumpflanzungen textlich festgesetzt, die eine angemessene Durchgrünung des dreigeschossigen Wohngebiets am Maienweg gewährleisten. Innerhalb des Baugebietes sind in der Funktionsplanung Fahrflächen zur Erschließung vorgesehen, die mit den vorgeschriebenen Bäumen markiert und eingegrünt werden sollen. Auf eine Darstellung von (verbindlichen) Baumstandorten in der Planzeichnung wird verzichtet, da sie in Verbindung mit der Notwendigkeit von Zufahrten und Aufstellflächen noch nicht bestimmt werden können.

#### *Anpflanzgebote Sträucher*

Im Plan sind Anpflanzgebote für flächige Anpflanzungen dargestellt. Die Anpflanzgebote sind erforderlich, um die Justizvollzugsanstalt bzw. die dort vorgesehene hohe Einzäunung sowie eine neue Zufahrt gegenüber dem Wohngebiet östlich der Nesselstraße abzuschirmen. In der Festsetzung § 2 Nummer 16 sind erforderliche Pflanzqualitäten festgesetzt, um zu gewährleisten, dass der ökologische sowie Gestaltungseffekt frühzeitig greift.

#### *Anpflanzgebote Hecken*

Im Plan sind Anpflanzgebote für Heckenpflanzungen dargestellt. Die Anpflanzgebote westlich und östlich der Nesselstraße sind erforderlich, um den gestalterischen Übergang zwischen Parkanlage und Wohngebieten zu bewältigen. Aufgrund des engen Zwischenraumes zwischen den Bestandsgebäuden und der daraus resultierenden geringen Breite der Parkanlage besteht innerhalb der Parkanlage kein ausreichender Spielraum für eine solche Gestaltung.

Die Anpflanzgebote für Hecken entlang der Planstraße 1 dienen der Einbindung des Kerngebiets in das östlich angrenzende Wohngebiet und dem Schutz der Flächen der

Parkanlage, die der Freizeit- und Erholungsnutzung gewidmet sind. Die Anpflanzungen sind zudem Minderungsmaßnahmen, die den Eingriff in die vormals gebüschreichen Bestandsflächen mindern.

Da die Erschließung der Kerngebietsgrundstücke rückwärtig über die Planstraße 1 erfolgen soll, müssen in diesen Bereichen die Grundstückszufahrten angeordnet werden. Daher wird in § 2 Nummer 19 festgesetzt, dass in den Kerngebieten die Flächen zum Anpflanzen von Hecken auf einer Breite von bis zu 6 m für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden dürfen. Damit wird gewährleistet, dass die Zufahrten auch für große Anlieferfahrzeuge ausreichend breit dimensioniert werden können, aber das notwendige Maß nicht überschreiten.

In § 2 Nummer 12 wird festgesetzt, dass in den reinen Wohngebieten mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Damit wird der mit Bäumen und Sträuchern zu bepfanzende Mindestanteil der zu begründenden Grundstücksfläche bestimmt. Die Flächen sollen mit Gehölzen deckend bepflanzt werden, um gestalterisch und ökologisch höherwertige Vegetationsstrukturen zu erreichen. Auch kann so ein Teil des im Rahmen der Baumaßnahmen verloren gegangenen Baum- und Heckenbestandes ersetzt und ausgeglichen werden. Entsprechend werden die Bäume auf den Ersatzpflanzbedarf gemäß Baumschutzverordnung angerechnet. Die Bepflanzung soll insbesondere auf nicht unterbauten Grundstücksflächen hergestellt werden; soweit diese nicht genügend Platz bieten, kann sie auch mit der entsprechenden Substratauflage (siehe § 2 Nummer 14) auf Tiefgaragen realisiert werden.

Gemäß § 2 Nummer 14 müssen nicht überbaute Tiefgaragenflächen, mit Ausnahme funktional erforderlicher Flächen (z.B. Wege, Terrassen) mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden. Soweit Anpflanzungen von Bäumen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau mindestens 80 cm betragen.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die durch die Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine dauerhafte Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird. Für die Pflanzung von Bäumen ist eine Bodentiefe von mindestens 80 cm erforderlich, damit die Wurzeln ausreichend verankern und mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden. Mit der Begrünung soll außerdem erreicht werden, dass sich die Tiefgaragen in das neue Wohnquartier einfügen und an den grünen Charakter anpassen.

In § 2 Nummer 15 wird festgesetzt, dass bei den Neubauten mindestens 80 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind.

Diese Regelung dient dazu, mit der Begrünung die einsehbaren Dachflächen als Dachlandschaft zu beleben und die gestalterische Einbindung der Gebäude in das aufgelockerte und durchgrünte Quartier zu unterstützen. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch



mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufen werden, und mindert damit den Ausgleichsbedarf im Rahmen der Eingriffsregelung.

Gemäß § 2 Nummer 9 sind die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung naturnah herzurichten. Sie sind als Vegetationsflächen oder Wasserflächen anzulegen und mit standortgerechten Arten der Feuchtvegetation zu bepflanzen, das heißt je nach Feuchtegrad mit Röhricht, Sumpfpflanzen, Arten der Feucht- oder Nasswiesen etc.. Damit soll gewährleistet werden, dass sie sich in die Gestaltung der Grünfläche einfügen. Die naturnahe Gestaltung bereichert die Lebensraumstruktur des Plangebietes, führt zu besonderen Vegetationszusammensetzungen und ist als ökologische Minderungsmaßnahme zu werten.

In § 2 Nummer 18 wird festgesetzt, dass für die festgesetzten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Heckenpflanzungen sollen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, um den Lichteinfall nicht einzuschränken und nicht einengend zu wirken. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, bei der Pflanzung aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Für die Realisierung der im Plan dargestellten Anpflanzgebote sollten vorzugsweise groß- bis mittelkronige Arten verwendet werden, um die gewünschte gestalterische Prägnanz zu erreichen. Die Verwendung einheimischer standortgerechter Laubgehölze wird festgesetzt, um eine Durchgrünung des neuen Quartiers mit naturnahen Gehölzstrukturen zu erreichen, die Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen.

Die Festsetzung § 2 Nummer 20 regelt den Ersatz für den Verlust der festgesetzten Bäume bei natürlichem Abgang. Die Ersatzpflanzungen sollen die Durchgrünung des Gebietes und die Lebensraumfunktion von Gehölzen für Tierarten auf Dauer sichern.

### **5.13 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5.14 Fluglärmenschutz**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fluglärmenschutzverordnung Hamburg – FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 außerhalb des nach § 2 bestimmten Lärmschutzbereichs mit seinen Tag- und Nachtschutzzonen.

## **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **6.1 Eingriffsbeschreibung**

Durch das geschaffene Planrecht werden Veränderungen in der Gebietsstruktur vorbereitet. Vegetationsflächen (überwiegend Gartenland mit Gebüschbestand, z.T. extensiv genutzt) werden in Bebauung und eher intensiv genutzte Grünflächen umgewandelt. Der Verlust an Vegetationsfläche beträgt rund 2 ha. Die Planung sieht nach wie vor einen hohen Anteil an Vegetationsflächen (ca. 50% der Gesamtfläche) und ebenso einen umfangreichen Erhalt von Großbäumen vor. Die Nutzungsintensität wird auf den verbleibenden Vegetationsflächen merklich zunehmen.

Deutliche Lebensraumverluste entstehen in der Kategorie Gebüsch- und Gehölzstrukturen (überwiegend im Bereich des Geschosswohnungsbaus nördlich und südlich der geplanten Parkanlage). Diese Verluste werden auch durch die Umwandlung einer Bebauungsstruktur (Unterkunft Fördern & Wohnen) in eine Parkanlage nicht kompensiert, da die Parkanlage im Hinblick auf ihre Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität offen und transparent gestaltet werden soll (offene Wiesenflächen mit lockerem, hainartigem, älteren Eichenbestand; umfangreiche dichte Gehölzstrukturen sind hier nicht vorgesehen). Allerdings erfolgt im Bereich der Unterkunft ein Rückbau an befestigten Wegeflächen, was mit Blick auf das Gesamtgebiet einen Teil der Verluste an Vegetationsflächen ausgleicht. Durch die Planung erfährt der Untersuchungsraum auch eine Bereicherung der Lebensraumstrukturen (Anlage von Gewässern im Rahmen der Oberflächenentwässerung).

Auf den Gemeinbedarfsflächen (JVA) und den Flächen innerhalb des Erhaltungsgebotes sind aufgrund des vorherigen Planrechts bzw. der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG festzustellen. Die Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten neuen Nutzungen wird im Ergebnis zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führen. Gemäß dem in Hamburg üblichen Bewertungssystem, dem so genannten Hamburger Staatsrätemodell, wird der ökologische Wert der Flächen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere (Biotope) um etwa 35 % verringert. Durch Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung als Minderungsmaßnahme sowie Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Verlust in Höhe von etwa 25 %. Dieser ist auf Kompensationsflächen auszugleichen.

Auf den beiden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet können die Beeinträchtigungen, die durch die neuen Straßen entstehen, ausgeglichen werden (vgl. 5.11). Die Eingriffe durch die neue Bebauung werden auf einer externen Fläche kompensiert.

### **6.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes**

Allen Baugrundstücken mit Ausnahme von denen im festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Baugesetzbuch werden Teile des Flurstücks 1027 der Gemarkung Klein-Borstel nordwestlich der Belegenheit Wellingsbütteler Landstraße 73 in einer Größe von ca. 0,65 ha (Fläche mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen) für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (siehe Anhang 1 zur Begründung). Dies ist durch die Festsetzung § 2 Nummer 21 gesichert.

Im nordwestlichen Rückraum der Wellingsbütteler Landstraße 73 liegt die Alsterniederung, die sich in den letzten Jahrzehnten zu einem gut erschlossenen Naherholungsgebiet und einem naturschutzfachlich hochwertigen Naturraum entwickelt hat. Ein gärtnerischer Betriebshof hat bislang Teile der Niederung für Lagerzwecke in Anspruch genommen und die Flächen damit weit unterhalb ihres eigentlichen Potenzials gehalten. Von der Nutzung sind Beeinträchtigungen der angrenzenden hochwertigen Bruchwaldbestände („eine für die Region selten gute, klassische Ausstattung“; siehe Biotopkartierung zum § 30 Lebensraum DGK 6844 – 11) ausgegangen. Die Umstrukturierung des städtischen Betriebshofs bietet die Möglichkeit, diesen Lagerplatz zurückzubauen, in eine naturbestimmte Fläche umzuwandeln und die naturräumliche Einheit des Alstertals wiederherzustellen.

Für die externe Kompensation wird dafür eine Teilfläche aus dem Flurstück herausgelöst und umgestaltet: Die vorhandenen Bodenmieten und die eingebrachten oberen Bodenschichten werden abgetragen. Damit werden Beeinträchtigungen durch die Vornutzung aufgehoben. Standortfremde Materialien wie Bauschutt, Schotter und teilweise Befestigungen werden beseitigt, durch die Abfuhr der Bodenmieten wird ein eutrophierender Faktor aus der Niederung entfernt. Mit dem Material- und Bodenabtrag wird das Geländeniveau so weit abgesenkt, dass ein Feuchtstandort entsteht. Orientierung bietet hier das Niveau der angrenzenden Bruchwaldbestände. Zugleich wird durch die Geländemodellierung die vorhandene, aber derzeit teilweise unkenntliche südliche Hangkante des Alstertals herausgearbeitet.

Auf einer großen Teilfläche wird unter dem Nässeeinfluss und durch das Samenpotenzial der angrenzenden Flächen eine Entwicklung zum einem Bruchwaldbestand stattfinden. Der benachbarte Erlenbruch selbst hat sich so in kurzer Zeit hochwertig entwickelt.

Mit der Maßnahme wird der benachbarte Bruchwaldbestand erweitert. Mit der Auflösung der Lagerplatzfläche wird auch ein Störpotenzial für eben diesen Bestand ausgeräumt, d.h. die Maßnahmen wirken sich auch positiv auf das Umfeld aus. Die Maßnahmen realisieren auch im Bereich Bodenfunktion Aufwertungen.

Um die Standortvielfalt zu erhöhen, werden entlang der Hanglinie abgemagerte, offene und trockene Standorte und - soweit mit dem Bestand vereinbar - Abbruchkanten angelegt.

Anpflanzungen erfolgen nur in den Randbereichen zur Abschirmung und Einbindung der Flächen. Die Betretbarkeit der Flächen ist durch dichte Pflanzungen bzw. wie bisher auf den Nachbarflächen durch wasserführende Gräben oder Mulden zu erschweren bzw. zu unterbinden. Die Flächen sollen vom Alsterwanderweg aus einsehbar sein, damit die topographische Besonderheit der Hangflächen sichtbar wird. Gegenüber der Bebauung an der Wellingsbütteler Landstraße ist die Fläche deutlich abzuschirmen.

Mit der Maßnahme wird auf vergleichsweise geringer Grundfläche ein hohes Aufwertungspotenzial realisiert. Die Maßnahme steht in engem räumlichen Kontakt zum Plangebiet (Distanz < 2 km), bietet Maßnahmen im Funktionsbereich Gehölzlebensraum / Wald und realisiert einschließlich der Positiveffekte auf den benachbarten Bestand eine Aufwertung in der Größenordnung der bilanzierten Verluste.

Die Lage der Fläche ist im Anhang 1 zur Begründung dargestellt.

### **6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Das Planvorhaben löst Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aus, die als Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu werten sind. Wesentliche Momente der durch das Plan-

recht ermöglichten Eingriffe sind Verluste an gehölzbestandenen, extensiv genutzten Gärten und Gartenbrachen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktion.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden überwiegend durch die Bauflächen der reinen Wohngebiete und der Kerngebiete verursacht, in geringerem Anteil durch den Straßenneubau und das Kindertagesheim. Die Gemeinbedarfsflächen (JVA) und der Erhaltungsbereich im Umfeld Nesselstraße gehen aufgrund der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten nicht in die Bilanzierung ein. Die Gestaltung der Grünfläche (Parkanlage) ist eine unter Naturschutzgesichtspunkten eher aufwertende Planung, mit der eine lockere Bebauungsstruktur mit Befestigungen (Pavillondorf) in eine intensiv genutzte Parkanlage mit geringem Befestigungsanteil umgewandelt wird.

Der Verlust von Bäumen, die nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind, ist in der Eingriffsbilanzierung gem. Staatsrätemodell nicht berücksichtigt und dementsprechend mit den dargelegten Maßnahmen nicht kompensiert. Bei geplanten Entnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Hamburgischen BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich (siehe auch 3.1.3).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Eingriffe gemindert. Durch Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet kann ein geringerer Teil der Beeinträchtigungen an Ort und Stelle ausgeglichen werden. Durch diese Maßnahmen in Ergänzung mit den Anpflanzgeboten wird ein solides Grundgerüst an Gehölzlebensräumen erhalten und entwickelt. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ist im Plangebiet nicht möglich, weshalb externe Maßnahmen erforderlich werden (siehe Anhang 1 zur Begründung).

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan für Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel, Ohlsdorf vom 03.01.1951, erneut festgestellt am 14.01.1955, in Teilen aufgehoben.

## **9 Flächen und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13,46 ha. Davon entfallen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen ca. 21.906 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 7.654 m<sup>2</sup>).

### **9.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Ohlsdorf 26 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Bau neuer Straßen sowie für Ausgleichsmaßnahmen.

## Anhang 1 zur Begründung

# Zugeordnete Ausgleichsfläche in der Gemarkung Klein-Borstel

