

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Ohlsdorf 27**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Verfahrensablauf.....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	2
1.2. Lage in der Stadt und Geltungsbereich .....	2
1.3. Verfahrensablauf .....	2
<b>2. Anlass der Planung und Planungsziel.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm.....	3
3.2. Andere rechtlich beachtliche Pläne .....	3
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.3.1 Bauschutzbereich nach LuftVG .....	3
3.3.2 Hamburgische Baumschutzverordnung.....	4
3.3.3 Gesetzlich geschützte Biotope .....	4
3.3.4 Bundesnaturschutzgesetz §44 Artenschutz.....	4
3.3.5 Umweltprüfung .....	4
3.3.6 Eingriffsregelung .....	4
3.3.7 Altlastenverdachtsflächen.....	5
3.3.8 Kampfmittelverdachtsflächen.....	5
3.4. Angaben zum Bestand .....	5
3.4.1 Anbindung.....	5
3.4.2 Derzeitige Nutzung.....	5
3.4.3 Bestandsbeschreibung von Natur und Landschaft.....	5
<b>4. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>7</b>
4.1. Vorhabengebiet/Reines Wohngebiet .....	7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.2. Straßenverkehrsflächen und Erschließung .....	9
4.2.1 Straßenverkehr.....	9
4.2.2 Stellplätze.....	9
4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
4.3. Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege .....	9
4.4. Oberflächenentwässerung.....	14
4.5. Fachinformationssystem Boden .....	15
4.6. Lärmschutz.....	15
4.7. Energieversorgung / Klimaschutz .....	15
<b>5. Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>15</b>
<b>6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen ..</b>	<b>16</b>
<b>7. Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>16</b>
7.1. Flächenangaben .....	16
7.2. Kostenangaben .....	16

## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633) In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ohlsdorf 27 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung auf einer bisherigen Grünfläche. Planungsziele sind insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und da keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ohlsdorf 27 bereitet keine konkreten Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892, 895) des Bundes oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 369) unterliegen. Dies bedeutet insbesondere:

- Es kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.
- Es ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

### **1.2. Lage in der Stadt und Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Stadtteil Ohlsdorf im Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430 im Eckbereich Beisserstraße / Kerbelweg (Flurstück 732). Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,3 ha.

### **1.3. Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2011 (Amtl. Anz. Nr. 93 S.2569), eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung, die 1. öffentliche Auslegung und 2. Öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 07.06.2011, 18.11.2011 und ..... (Amtl. Anz. Nr. 44 S.1351 , Amtl. Anz. Nr. 93 S. 2570 und Amtl. Anz. Nr. ....S. ....) stattgefunden

## **2. Anlass der Planung und Planungsziel**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ohlsdorf 27 soll Planrecht für eine Bebauung auf der bisherigen Grünfläche geschaffen

werden.

Mit dem Vorhaben sollen die bestehenden Nachverdichtungspotentiale für die Schaffung von Wohnraum ausgeschöpft werden. Es bedarf für alle Bereiche der Stadtentwicklung einer Konzentration auf vorhandene Potenziale und einer Anpassung der Stadtentwicklungsstrategie mit der Zielrichtung: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnungsbau auf einer Wiese in guter Lage im Stadtgebiet.

Das kompakte städtebauliche Konzept ermöglicht eine Bebauung entsprechend dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes. Mit dem Plan werden grünordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

### **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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu Etagenwohnen dar, östlich schließt sich gartenbezogenes Wohnen an.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägter Bereich - teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt.

#### **3.2. Andere rechtlich beachtliche Pläne**

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ohlsdorf 21 vom 14. November 1989 (HmbGVBl. S. 216) und wird dort als Parkanlage ausgewiesen.

#### **3.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.3.1 Bauschutzbereich nach LuftVG**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126)

### **3.3.2 Hamburgische Baumschutzverordnung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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).

### **3.3.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine besonders geschützten Biotope entsprechend § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) vorhanden.

### **3.3.4 Bundesnaturschutzgesetz §44 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zu beachten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es ist eine Artenschutzprüfung vorgenommen worden, wonach keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

### **3.3.5 Umweltprüfung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ohlsdorf 27 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die im Baugebiet "Reines Wohngebiet" beschriebenen Nutzungen haben keine erheblichen Umweltauswirkungen und es handelt sich mithin nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

### **3.3.6 Eingriffsregelung**

Gem. §13a (2) Nr.4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Eine Bilanzierung auf der Basis des Staatsrätemodells zur Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **3.3.7 Altlastenverdachtsflächen**

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt (siehe auch 4.5).

### **3.3.8 Kampfmittelverdachtsflächen**

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Feuerwehr Hamburg, Abtlg. GEKV nicht nach § 1 (4) der Kampfmittelverordnung (v. 30.12.2005) als Verdachtsfläche eingestuft. (siehe auch 4.5)

## **3.4. Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Anbindung**

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Ohlsdorf, zwischen dem Friedhof Ohlsdorf im Norden und dem Barmbeker Krankenhaus im Süden.

Für den Individualverkehr ist die Erschließung über die Beisserstraße und den Kerbelweg gesichert. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über Bushaltestellen an der Fuhsbüttler Straße, Gründgensstraße und Nordheimstraße, die fußläufig zu erreichen, sichergestellt.

### **3.4.2 Derzeitige Nutzung**

Gegenwärtig wird die Planfläche als Hundeauslauffläche genutzt, ein Trampelpfad quert sie diagonal. Baulichkeiten befinden sich nicht auf dem Grundstück. Die Grünfläche ist von verschiedenen Nutzungen umgeben. Südlich und östlich schließen sich Straßenverkehrsflächen an. Nördlich befinden sich hinter einer Böschung intensiv genutzte Gartenflächen und eine II-geschossige Reihenhausbebauung mit Zufahrt. Westlich grenzt eine Gartenfläche und eine Zufahrt zu einem Einfamilienhaus-Grundstück an. Südlich der Beisserstraße findet sich ein VI-geschossiger Wohnungsbau, östlich des Kerbelwegs Einfamilienhäuser.

Die Grünfläche steht über ein außerhalb des Plangebietes südlich der Beisserstraße geführtes öffentliches Gehrechts in Verbindung zu einer daran im Süden anschließenden öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz. / Die Qualität der Grünfläche im Plangebiet beschränkt sich für die Erholungsnutzung auf die Funktion als Hundeauslauffläche. Es sind keine weiteren nutzbaren Strukturen erkennbar.

### **3.4.3 Bestandsbeschreibung von Natur und Landschaft**

#### **Biotop- und Artenbestand**

Bei dem Untersuchungsbereich handelt es sich um eine öffentliche Grünanlage, die neben einem Bestand mit 4 Bäumen und einem kleineren Brombeergebüsch hauptsächlich aus einer Rasenfläche besteht.

Der überwiegende Bereich des Untersuchungsgebietes stellt sich als Rasenfläche innerhalb einer naturfernen Grünanlage dar. Als Biotoptyp ist sie Scher- und Trittrasen (ZRT) zuzuordnen (Häufig gemäh-

te, oft betretene, jedoch nicht landwirtschaftlich genutzte Rasenflächen mit mittlerer Artenvielfalt). Ein Trampelpfad quert die Fläche diagonal. (Biotopwert gem. Biotopbewertung Hamburg „2“).

Am Rande befindet sich ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes mesophiles Gebüsch (HM) mit Dominanz von Brombeeren. (Biotopwert gem. Biotopbewertung Hamburg „3“ – stark gestört, einartig, Kleinstfläche). Innerhalb der Rasenfläche sind drei Birken und eine Lärche vorhanden, die unter „Baumbestand“ beschrieben werden.

Unmittelbar an den Grundstücksgrenzen schließt sich auf dem nördlichen Nachbargrundstück eine Lebensbaum-Hecke auf dem westlichen Nachbargrundstück eine Reihe aus Nadelgehölzen (Rotfichte - *Picea abies*, Lebensbaum -*Thuja spec*, Douglasie -*Pseudotsuga menziesii*) an, die sich überwiegend in einem noch erhaltenswerten Zustand befinden. Die Bäume zeigen beginnende Kronenauslichtung und Gelbverfärbungen, sind jedoch insgesamt noch vital. Der Wurzelraum der Nadelbäume ist durch die Zufahrt eingeschränkt.

Für die wildlebende, städtische Tierwelt wie zum Beispiel Kleinsäuger (Igel, Maulwurf) und Gartenvögel stellt die Grünfläche einen Teillebensraum dar, der die umliegenden privaten und öffentlichen Grünflächen ergänzt. Aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege ist jedoch kein höherer ökologischer Wert der Fläche für diese Arten gegeben.

#### **Baumbestand**

Im Geltungsbereich sind drei Birken als zusammenhängende Gruppe (Höhen bis 20 m, Stammumfang 51 bis 56 cm) und eine Lärche (Höhe 12 m, Stammumfang 41 cm) vorhanden, die ausweislich einer Bestandsaufnahme Vorschädigungen aufweisen. Die Bäume sind im Zusammenhang mit der Bebauung nicht erhaltenswert.

#### **Wasserhaushalt**

Das Bearbeitungsgebiet ist weitgehend eben. Zu den nördlich angrenzenden Grundstücken besteht ein Höhensprung von ca. 1,00 m.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist als Rasenfläche heute nicht entwässert, anfallendes Niederschlagswasser versickert im Untergrund.

#### **Lokalklima und Lufthygiene, Lärm**

Die Flächen des Planbereiches haben eine Bedeutung für das Mikroklima. Die unversiegelten, vegetationsbestandenen Bereiche wirken aufgrund der erhöhten Verdunstungsleistung und der damit verbundenen Entstehung von Kalt-/ bzw. Frischluft klimaentlastend.

Eine direkte Beeinträchtigung erfährt die Fläche durch Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf den umgebenden Straßen.

#### **Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Die Fläche des Bebauungsgebietes liegt als Freifläche zwischen Bebauung mit kleinteiligen Grundstücken und Grundstücken mit hohem Freiflächenanteil. Sie öffnet den Kreuzungsbereich visuell. Der Straßenraum wird in dem Abschnitt durch die Birkengruppe geprägt.

Die Grünfläche ist über ein öffentliches Wegerecht auf dem südlich

der Beisserstraße gelegenen Grundstück mit der südlich der Bebauung der Beisserstraße liegenden öffentlichen Grünfläche (öffentlicher Spielplatz) verbunden. Die Grünfläche des Vorhabengebietes dient vorrangig als Hundeauslauffläche.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

##### **4.1. Vorhabengebiet/Reines Wohngebiet**

Städtebauliches Ziel dieses Planverfahrens ist, dass ca. 27 hochwertige Wohnungen und Nebenflächen unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte entstehen. Das Grundstück ist mit einer vollständig vorhandenen Infrastruktur gut erschlossen.

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird Reines Wohngebiet festgesetzt. Auf der Fläche soll Wohnraum in gut erschlossener Lage im städtischen Raum ermöglicht werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt und die zulässige Nutzung mit Reinem Wohngebiet allgemein festgesetzt wird, werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich diejenigen Vorhaben im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 1).

##### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Anzahl wird mit III Vollgeschossen ohne Staffel- oder Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgelegt.

Der Verzicht auf ein Staffel- oder Dachgeschoss dient sowohl zur Begrenzung der Verschattung der angrenzenden und der neuen Gebäude als auch der zusätzlichen Begrenzung der räumlichen Dichte im Blockinnenbereich. Er schafft einen höhenmäßigen Ausgleich zwischen den nördlich und östlich liegenden Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauungen und dem Geschosswohnungsbau im Süden. Dafür wurde in § 2, Nr. 9 festgesetzt, dass in dem Vorhabengebiet Nichtvollgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig sind. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenaufgänge zu Dachterrassen) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wird für das Reine Wohngebiet mit 1,2 festgesetzt. Für das geplante Vorhaben ergibt sich rechnerisch eine GFZ von 1,1.

Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung geltende Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im Reinen Wohngebiet hinsichtlich der GRZ geringfügig überschritten.

Mit der Festsetzung werden qualitativ hochwertige Wohnungen ermöglicht. Die Bebauung orientiert sich an den vorhandenen bzw. planrechtlich gesicherten Bebauungsstrukturen in der Umgebung.

Aus städtebaulichen Gründen ist das vertretbar da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Die Bauweise unterstützt eine möglichst geringe oberirdische Versiegelung und ermöglicht neben Tiefgaragen auch den Einbau flächenintensiver Maßnahmen (z.B. Fahrstühle) wodurch der steigenden Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum Rechnung getragen werden kann.

Zur Sicherung einer hochwertigen Freiraumgestaltung und um qualitätsvolle Außenräume zu schaffen, sind in dem Baugebiet die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Festsetzung dient zudem dem Ziel, Außenbereiche ohne Kfz-Verkehr mit hoher Aufenthaltsqualität und ein besonders kinderfreundliches Wohnumfeld zu schaffen. Aufgrund des absehbaren Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu privilegieren und zu fördern, wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einem Maß von 0,8 (vgl. § 2 Nummer 2) überschritten werden darf. In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass die Gehwege sowie die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Aus diesem Grunde sind trotz der Möglichkeiten zu einer Überschreitung der GRZ keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten, da trotz großflächiger Versiegelung eine Versickerung möglich bleibt.

Des Weiteren wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt, dass in dem dreigeschossigen Reinen Wohngebiet Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Neben einer ökologischen soll auch eine visuelle Wirkung erzielt werden. Der Anblick aus den umliegenden Geschosswohnungen soll durch grün gestaltete Dachflächen eine Verschönerung erfahren. Auch wirken Dachbegrünungen stabilisierend auf das Kleinklima durch Vermeidung der Aufheizung der Dachflächen, Staubbildung und Wasserverdunstung.

#### **4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt. Die städtebauliche Eigenart der Planung und die damit verbundene Dichte erfordern eine differenzierende Baukörperausweisung, um das räumliche Erscheinungsbild und die Anforderungen, die sich an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, planungsrechtlich zu sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen in einer Tiefe von 18 m festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen Baukörperausweisungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), dar.

In § 2 Nummer 4 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit soll ausreichend Platz für die Anordnung notwendiger Stellplätze ermöglicht werden.

## **4.2. Straßenverkehrsflächen und Erschließung**

### **4.2.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist über die Beisserstraße an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Für 5 (20% von 27 Wohneinheiten) oberirdische Besucherparkplätze und Fahrradstellplätze ist die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen erforderlich.

### **4.2.2 Stellplätze**

Oberirdische Parkstände nach den Planungshinweisen für Stadtstraßen (PLAST) werden entlang der Beisserstraße und dem Kerbelweg angeordnet. Die nach PLAST geforderten 20% Besucherparkplätze können in den genannten öffentlichen Straßenräumen vollständig berücksichtigt werden. Weitere Besucherparkplätze werden in der privaten Tiefgarage geschaffen.

Im Eckbereich Beisserstraße/Kerbelweg wird auf einem Teilbereich des Gehweges an der Grundstücksgrenze eine Fläche für Fahrradstellplätze ausgewiesen.

### **4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Gründgensstraße-West (Buslinie 7, 118, Fußwegentfernung ca. 250m), die Haltestelle Schmuckshöhe an der Fuhlsbüttler Straße (Buslinie 172, ca. 400m Fußwegentfernung) und über die Haltestelle Hebebrandstraße (Buslinien 26, 172, 7, 39, 118, ca. 350m Fußwegentfernung) gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste S-Bahn-Haltestelle Rübenkamp liegt in ca. 700m Fußwegentfernung.

## **4.3. Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege**

Nach der Verpflichtung zur Abwägung der Schutzgüter gem. §1(6)Nr.7 BauGB sind die folgenden Hinweise zu Beeinträchtigungen den möglichen Minimierungsmaßnahmen gegenüberzustellen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind bei 0,25 ha Baugebietsgröße 0,15 ha für den Bau von Gebäuden, Wegen, und Tiefgaragen vorgesehen. Hierdurch entsteht ein großflächiger Verlust an belebtem und unverdichtetem Boden, so dass die Funktionen im Wasserhaushalt, für das Lokalklima, und die Trägerfunktion für Arten und Biotope ein-

geschränkt werden. Eine Begrenzung des Eingriffs wird durch die Festsetzung des versiegelbaren Grundstückteils durch die GRZ vorweggenommen. Der bebaubare Flächenanteil für die Tiefgarage ist per Festsetzung auf GRZ 0,8 begrenzt. Zur Minimierung der Flächenversiegelungen werden die Dachfläche des Hauptgebäudes extensiv, die Tiefgaragendecken intensiv begrünt. Teilfunktionen des Bodens werden somit erhalten.

Mit den zuvor beschriebenen Funktionsverlusten des Bodens geht auch ein Eingriff in den Wasserhaushalt einher, der insbesondere in der verringerten Versickerung auf den Bauflächen besteht. Entlastend bzw. eingriffsminimierend wirken die Maßnahmen, die das Niederschlagswasser länger auf dem Baugrundstücken zurückhalten, d.h. die Dachbegrünung.

Die Verringerung der klimatischen Leistungen des Plangebietes resultiert aus der verringerten Verdunstung der versiegelten Flächen, erhöhter Staubbildung und gleichzeitig verringerter Filterung. Zur Verringerung dieser Auswirkungen tragen die Dachbegrünung und insbesondere die Anpflanzung der Bäume und Hecken bei.

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt ist auf Grund der beschriebenen, geringen Strukturvielfalt und intensiven Nutzung der Grünfläche relativ gering. Der Baumbestand von 4 Bäumen auf dem Grundstück entfällt, da eine Erhaltung der vorgeschädigten Bäume in Zusammenhang mit der Neubebauung auszuschließen ist. Die erforderlichen 4 Baumrodungen werden durch Ersatzpflanzungen mit 6 Laubbäumen und 3-seitiger Heckeneinfassung des Grundstücks ausgeglichen.

#### **Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen**

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume (Antrag gem. Baumschutzverordnung erforderlich) werden **straßenseitig** der Neubebauung **parallel zur Beisserstraße** mindestens **6 kleinkronige** Bäume heimischer Gehölzarten wie z.B. **Holzapfel, Wildbirne, Schwedische Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn** gepflanzt. Außerdem wird das Vorhabengrundstück 3-seitig mit einer Hecke aus heimischen Gehölzarten eingefasst. Hierdurch wird eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt und die Einbindung des Neubauvorhabens in die landschaftsräumliche Umgebung gefördert.

Die vorgeschriebenen Bepflanzungen sind aus klimatischen, lufthygienischen und gestalterischen Gründen erforderlich. Sie dienen der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten des Siedlungsraumes bieten. Die örtlichen Klimaverhältnisse werden positiv beeinflusst, indem Temperaturextreme durch die Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird, Aufheizeffekte versiegelter Flächen werden gemindert.

Die Gehölzanpflanzungen bereichern das Erscheinungsbild des Baugebietes und tragen zur Einbindung der Bebauung in das Wohnumfeld bei. Die Wohnumfeldqualität wird verbessert und die Identifizierung der Bewohner mit dem Wohnstandort gefördert.

*Vgl. § 2 Nr.5: Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen sind*

*standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Als Heckenpflanzen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Höhe 100-150 cm zu verwenden.*

Für die Gebäude ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Tiefgaragenbereiche, die außerhalb des Hauptgebäudes liegen werden mit einem Aufbau für eine intensive Begrünung und die Herstellung der Kinderspielflächen ausgestattet.

Die Begrünung von Dachflächen mit einem Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelbaren Substrataufbaus schafft stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. In Verbindung mit umgebenden Biotopstrukturen wird ein Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen geschaffen. Auch bei einem geringen, durchwurzelbaren Aufbau, der durch entsprechende Drainagevolumen vergrößert wird, ist eine Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben, das teilweise verdunstet und teilweise verzögert abgeleitet wird. Somit wird die Vorflut entlastet.

Bei einer Überdeckung der Tiefgarage ist gegenüber der Dachbegrünung ein wesentlich stärkerer Schichtaufbau möglich. Die Schichtstärke von mindestens 50 cm durchwurzelbaren Substrataufbaus sichert in Verbindung mit einer eingebauten Drainageschicht auch über eine längere Trockenperiode die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung. Hierdurch wird eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation ermöglicht.

Die Überdeckung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau schafft Ersatzlebensräume und trägt zur Kompensation für den Verlust offenen Bodens durch die Bebauung bei. Die Andeckung von Tiefgaragen mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Begrünung der Tiefgaragen hat durch Wasserrückhaltung in den Bodensubstraten Verdunstungswirkung sowie als Vegetationsstandort positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Festsetzung der Bodenschichtstärke ermöglicht eine Begrünung mit höher wachsenden Sträuchern, um eine gärtnerisch dauerhafte Einbindung der mit einer Tiefgarage unterbauten Grundstücksfläche in den Freiraum zu gewährleisten.

*Vgl. §2 Nr.8: Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Tiefgarage muss einschließlich Erdauftrag vollständig unter Erdgleiche liegen.*

*Vgl. §2 Nr.6: Im reinen Wohngebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen*

In den Zuwegungen und Terrassenbereichen sind Pflaster- und Plattenbeläge ohne Fugenverguss in einen sickerfähigen Unterbau zu

verlegen.

Die Herstellung luft- und wasserdurchlässig befestigter Flächen erhält gegenüber einer vollflächigen Versiegelung Anteile der Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes bei. Dies dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs mit seinen Komponenten Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers. Hierbei erfolgt durch die flächenhafte Versickerung eine Vorreinigung des Oberflächenwassers bei der Passage durch die Bodenschichten.

*Vgl. §2 Nr.7: Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Gehwege und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*

### **Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Bei der Durchführung einer Bebauungsplanung ist gemäß §44 BNatSchG zu prüfen, ob besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten betroffen sind. Die zu betrachtenden Verbotstatbestände des §44(1) BNatSchG beschränken sich auf Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG und auf die europäischen Vogelarten, sowie national besonders geschützte Arten. Eine Ausnahme nach §45 ist nur in Fällen erforderlich, in denen die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ nach dem Eingriff nicht mehr erfüllt werden kann.

Die Artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Form einer Potenzialanalyse. Die Grundlage hierzu bildet die Biotoptypenkartierung.

### **Avifauna**

Die Betrachtung der Brutvögel auf Artniveau beschränkt sich auf seltene und gefährdete Arten, die in der Roten Liste HH (Gefährdungstufe 0, 1, 2, 3 und R) und im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie verzeichnet sind, sowie auf Arten mit besonderen Habitatansprüchen, zu denen bspw. die Koloniebrüter zählen. Die übrigen potenziellen Brutvögel werden in Gilden zusammen gefasst. Die Zuordnung zu den Gilden erfolgt über den Neststandort, so dass für den Bereich des Vorhabens Gehölzfreibrüter, Höhlenbrüter und Bodenbrüter zu differenzieren wären.

Gehölzfreibrüter: Es ist davon auszugehen, dass im Rubus-Gebüsch einzelne Gehölzfreibrütern wie Buchfink, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Gartengrasmücke oder Zilpzalp auftreten könnten. Die Birke könnte bspw. Ringeltaube als Neststandort dienen. Alte Nester waren zum Zeitpunkt der Begehung jedoch nicht auffällig.

Für die Nadelgehölze des Nachbargrundstücks gilt ebenfalls, dass das Vorkommen der zuvor genannten Arten möglich wäre, auf Grund der dichten Struktur ist dies jedoch nur mit größerem Untersuchungsaufwand feststellbar.

Gehölzhöhlenbrüter: Höhlenbrüter sind auf Grund mangelnder geeigneter Nistmöglichkeiten im Baumbestand nicht zu erwarten.

Bodenbrüter: Das Vorkommen von Bodenbrütern ist auf Grund der intensiven Nutzung durch Hunde nicht zu erwarten.

Für die potenziell auftretenden Gehölzfreibrüter der besonders geschützten Arten gelten das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 u. 3.

Dem Tötungsverbot wird durch die Einhaltung der Vorschriften des §39 BNatSchG (Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar) eingehalten. Die Gehölze und Gebüsche innerhalb des Geltungsbereiches sind sehr kleinflächig, so dass auch bei ihrer Rodung die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, d.h. in den umliegenden Garten- und Parkflächen erhalten bleibt. Bepflanzungen auf den Freiflächen des Grundstücks ersetzen darüber hinaus mittelfristig den Bestand.

Es ist davon auszugehen, dass für potenzielle Brutvögel im Plangebiet (geringe) Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung entstehen. Es stehen jedoch in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die potenziellen Brutvögel zur Verfügung. Teile der Flächen werden nach den Baumaßnahmen als Habitate/ Hecken neu geschaffen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

### **Fledermäuse**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bäume vorhanden, die Höhlen, Risse, Rindenspalten in einem nennenswerten Umfang aufweisen, die von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Die Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung der direkten Umgebung könnte Quartiersstandort von untergeordneter Bedeutung sein, in dem sich einzelne Quartiere von Breitflügel- und Zwergfledermaus befinden. Das Vorhandensein von Wochenstuben und Winterquartieren ist als unwahrscheinlich zu erachten, jedoch nicht auszuschließen. Jagdhabitats liegen im Bereich offener Flächen. Die Rasenfläche weist jedoch auf Grund ihrer intensiven Pflege kaum blühende Vegetation auf, die als Nahrungsquelle für Insekten und in der Folge für Fledermäuse in Frage kämen. Eine Bedeutung als Jagdhabitat kann daher weitgehend ausgeschlossen werden. Gebäude und wesentliche Leitstrukturen für Flugbahnen sind ebenfalls nicht betroffen.

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommen und sind damit streng geschützt. Verbotstatbestände des § 44 (1)1,3 BNatSchG (Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht berührt. Mit der Durchführung der Baumaßnahmen evtl. verbundene Störungen (§ 44 (1)2 BNatSchG) während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt und finden nicht zur Aktivitätszeit der Fledermäuse statt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine relevanten Strukturen. Daher verschlechtert sich die Quartiersituation nicht und es treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

### **Sonstige**

Weitere Arten, die einem gesetzlichen Schutz (Anhang IV der FFH-Richtlinie) unterliegen (Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger, Insektenarten) können auf Grund der durchschnittlichen, städtischen Habitatbedingungen (keine Gewässer, keine Trockenstandorte, keine Altbäume etc.) ausgeschlossen werden.

*Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen nur in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01.10. bis 28.2. des Jahres vorgenommen werden dürfen, bzw. einer Ausnahmegenehmigung nach vorhergehender artenschutzrechtlicher Prüfung bedürfen, sodass ein Verstoß gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.*

### **Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Der nach dem Bebauungsplan zulässige Eingriff beeinträchtigt eine intensiv genutzte städtische Grünfläche.

In einer naturschutzfachlichen Gesamtbeurteilung bleibt festzustellen, dass die Fläche für die Schutzgüter Arten, Biotope und Wasser eine geringe Bedeutung hat. Zum Ersatz des vorgeschädigten, nicht erhaltungswürdigen Baumbestandes werden heimische und standortgerechte Gehölze in angemessener Zahl direkt auf dem Eingriffsgrundstück wieder gepflanzt und es werden wasser- bzw. luftdurchlässige Wegebeläge verwendet. Der Eingriff in den Boden und die klimatische Situation wird durch die erhebliche Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen und die weitere Bepflanzung minimiert, so dass keine nachhaltige Verschlechterung der Schutzgüter vorliegt.

Die Fläche wird der öffentlichen Erholungsnutzung mit Vorrang als Hundenauslauffläche und als Teilfläche einer Grünflächenzone entzogen. Auf Grund der Lage am Rand des Verbundes und der einseitigen Nutzung der Fläche ist dieser Verlust als nachrangig zu betrachten.

Der naturschutzrechtliche Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter ist auf Grund der baugesetzlichen Bestimmungen nicht ausgleichspflichtig. Ausgenommen hiervon sind die Baumfällungen gemäß der Baumschutzverordnung.

Es ergeben sich durch die Bebauung keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen bzw. Verpflichtungen.

### **4.4. Oberflächenentwässerung**

Die vorhandenen Siele sind relativ stark ausgelastet, sodass für eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser Maßnahmen erforderlich werden.

Das anfallende Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser soll deshalb zur Entlastung der Mischwassersiele und zur Anreicherung des Grundwassers durch geeignete Rückhaltmaßnahmen, Versickerung oder über Mulden, Gräben, Teiche usw. im Baugebiet gesammelt und verzögert in die öffentlichen Sielanlagen abgegeben werden, sofern es nicht genutzt wird. Der Regenwasseranschluss des Baugebietes ist vorrangig an das Regensiel im Kerbelweg zu führen. Die Einleitungen werden im Genehmigungsverfahren festgelegt.

Die Herstellung luft- und wasserdurchlässig befestigter Flächen erhält gegenüber einer vollflächigen Versiegelung Anteile der Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes bei. Dies dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs mit seinen Komponenten Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers. Hierbei erfolgt durch die flächenhafte Versickerung eine Vorreinigung

des Oberflächenwassers bei der Passage durch die Bodenschichten.

Die Festsetzung bezieht sich auf alle untergeordneten Wegeverbindungen und Nebenanlagen. In den Zuwegungen und Terrassenbereichen sind Pflaster- und Plattenbeläge ohne Fugenverguß in einen sickerfähigen Unterbau zu verlegen.

Grundlage für die Einleitung sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168) und Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501).

#### **4.5. Fachinformationssystem Boden**

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg ausgeschlossen werden. (s.a. Pkt. 3.3.8)

#### **4.6. Lärmschutz**

Reine Wohnnutzungen sollten in Gebieten, in denen 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht überschritten werden, nicht ausgewiesen werden. Es ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass vor Aufenthaltsräumen diese Werte eingehalten oder unterschritten werden. Diese Werte werden nicht überschritten.

Für das Baugebiet sind Wohnnutzungen und ca. 30 Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Die Zu- bzw. Abfahrt der Tiefgarage soll im Norden über den Kerbelweg erfolgen. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist nur von einer geringen Zunahme der Lärmbelastung innerhalb des Gebietes auszugehen. Der zurzeit mit ca. 1.160 Fahrzeugbewegungen belastete Kerbelweg wird durch die Anbindung der Tiefgarage um ca. 120 Fahrzeugbewegungen zusätzlich belastet.

Bei geeigneter Ausführung der Tiefgaragenzufahrt ist nicht damit zu rechnen, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen.

Aus diesem Grunde sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

#### **4.7. Energieversorgung / Klimaschutz**

Es gilt die Hamburgische Klimaschutzverordnung ((HmbKliSchVO) vom 11. Dezember 2007 (HmbGVBl. 2008 S. 1). Darüber hinaus gehende Forderungen sind nicht vorgesehen.

### **5. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des

Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ohlsdorf 27 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

## **6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ohlsdorf 27 ersetzt im Plangebiet den Bebauungsplan Ohlsdorf 21 vom 14. November 1989 (HmbGVBl. S. 216).

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1. Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 3.030 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 690 m<sup>2</sup>.

### **7.2. Kostenangaben**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ohlsdorf 27 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten für Planung, Herichtung und Erschließung. Die bebaubaren Flächen des Geltungsbereiches befinden sich noch nicht im Eigentum eines privaten Investors. Das Grundstück wurde ihm zur Schaffung des Planungsrechts anhand gegeben. Nach Vorliegen des rechtsgültigen Planungsrechts wird er das Grundstück erwerben und sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten verpflichten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ohlsdorf 27 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen