

**Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Schnelsen 83**

Stand: Öffentliche Auslegung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Bestehende Grünordnungspläne.....	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittelverdachte.....	6
3.2.4	Baumschutz.....	6
3.2.5	Bauschutzbereich.....	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	6
3.3.1	Lärmtechnische Untersuchung.....	6
3.3.2	Bodenuntersuchungen.....	6
3.3.3	Pflanzen- und Tierlebensräume.....	6
3.3.4	Lichttechnische Untersuchung.....	6
3.4	Angaben zum Bestand.....	6
4	Umweltbericht.....	8
4.1	Vorbemerkungen.....	8
4.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung.....	8
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum.....	8
4.1.3	Fachgutachten.....	9
4.1.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren.....	9
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	9
4.2.1	Schutzgut Luft.....	9
4.2.2	Schutzgut Klima.....	10
4.2.3	Schutzgut Wasser.....	11
4.2.4	Schutzgut Boden.....	12
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	13
4.2.6	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	14
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
4.2.8	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	18
4.2.9	Artenschutz.....	19
4.2.10	Monitoring.....	22
4.3	Zusammenfassung Umweltbericht.....	23
4.3.1	Standort-Alternativen.....	23
4.3.2	Konzept-Varianten.....	23
4.3.3	Schutzgut Luft.....	23
4.3.4	Schutzgut Klima.....	23
4.3.5	Schutzgut Wasser.....	23
4.3.6	Schutzgut Boden.....	24
4.3.7	Schutzgut Landschaft/ Stadtbild.....	24
4.3.8	Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	24
4.3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
4.3.10	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	24
4.3.11	Artenschutz.....	25

5	Planinhalt und Abwägung	26
5.1	Städtebauliches Konzept	26
5.2	Allgemeines Wohngebiet	26
5.3	Erhaltungsbereich	28
5.4	Grünflächen	28
5.5	Straßenverkehrsflächen, Gehrechte.....	29
5.6	Immissionsschutz.....	29
5.7	Entwässerung	30
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	31
5.8.1	Baum- und Landschaftsschutz	31
5.8.2	Begrünungsmaßnahmen	31
5.8.3	Gewässer- und Bodenschutz	31
5.8.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. Artenschutzmaßnahmen.....	32
5.9	Maßnahmen für den Waldersatz und Ausgleich außerhalb des Plangebiets	34
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	34
7	Aufhebung bestehender Pläne	34
8	Flächen- und Kostenangaben	34
8.1	Flächenangaben	34
8.2	Kostenangaben.....	34

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss xxxxx vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. xxxx S. xxxx) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.2009 (Amtl. Anz. 2009 S. xxx) am 16.06.2009 stattgefunden.

2 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Bebauung soll ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern entspricht. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage am Rande hochwertiger Park- und Sportflächen und fußläufiger Entfernung zur Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an.

Auf dem Grundstück wurde bis 1989 eine Baumschule betrieben, deren Gehölzbestände heute stark durchwachsen und verwildert sind. Ein in der Mitte des Grundstücks vorhandenes Wohngebäude stammt aus dem Jahr 1914 und gilt aufgrund seiner Gestaltung als freistehende Einzelvilla auf einem weitläufigen parkartigen Grundstück als bedeutsames Beispiel gründerzeitlicher Einzelvillenbebauung in Schnelsen.

Die Villa soll innerhalb einer parkartigen Grünfläche räumlich freigestellt bleiben und wird durch eine Bebauung mit ca. 40 familiengerechten Reihen- und Doppelhäusern eingerahmt. Nach Sanierung der Villa ist deren Nutzung für Wohn- oder soziale Zwecke vorgesehen.

Das bisher eingezäunte Gelände soll als Abrundung des Stadtteilparks Schnelsen Nord (Wassermannpark) durch Schaffung von öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Der Baumbestand in den Randbereichen des Grundstücks und im parkartigen Umfeld der Villa wird weitgehend erhalten. Die ökologisch weniger wertvollen ehemaligen Baumschulflächen werden bebaut.

Der bisher im Bereich des Grundstücks unterbrochene öffentliche Geh- und Radweg am Königskinderweg soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes ergänzt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Milieus dar:

- im Westen eine „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“
- im Osten eine „Parkanlage“

Das Plangebiet wird insgesamt durch die milieuübergreifende Funktion „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ gekennzeichnet.

Das Landschaftsprogramm / Arten- und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Biotopentwicklungsräume dar:

- im Westen einen Teil als „Sportanlage“ (10 d)
- im Osten eine „Parkanlage“ (10 a)

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebietes galt bislang der Bebauungsplan Schnelsen 14 vom 17. April 1991 (HmbGVBl. S. 120).

Der größte Teil des Plangebietes ist dort als „Private Grünfläche Wald“ festgesetzt.

Für die in der Mitte des Plangebietes liegende Villa ist bestandsorientiert ein Baufenster als Allgemeines Wohngebiet mit Anbindung an den Königskinderweg ausgewiesen. Das Maß der Nutzung ist mit einer zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise und einer GRZ von 0,3 fixiert.

Darüber hinaus ist der Baukörper der Villa inklusive Anbauten und ein 5 m breiter Gartenstreifen als Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt.

3.2.2 Bestehende Grünordnungspläne

Für das Plangebiet galt bislang der Grünordnungsplan Schnelsen 14 vom 2. Mai 1991 (HmbGVBl. S. 207). In diesem Plan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als private Grünfläche dargestellt. Die Gehölze in den Randbereichen des Geltungsbereiches sowie Einzelgehölze östlich und westlich der Villa sind mit einem Erhaltungsgebot für Bäume bzw. Baumreihen versehen.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittelverdachte

Für das gesamte Plangebiet bestehen keine im Flächeninformationssystem - Altlasten - registrierten Flächen oder Altlastenverdachte, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Eine orientierende Schadstoffuntersuchung des Oberbodens hinsichtlich eventuell vorhandener Pflanzenschutzmittelrückstände hat keine Belastungen ergeben (vgl. Kap. 4.2.3 und 4.2.4).

3.2.4 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.5 Bauschutzbereich

Für das Plangebiet besteht eine Bauhöhenbegrenzung von 56,0 m über NN gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im Mai 2007 mit Ergänzungen vom November 2008 und Juni 2009 lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden der von den benachbarten Sportstätten ausgehende Sportlärm ermittelt bzw. gutachterlich eingeschätzt. Die Ergebnisse sind detailliert in Ziffer 5.6 der Begründung dargestellt.

3.3.2 Bodenuntersuchungen

Im Juni 2009 wurde eine Baugrunderkundung zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie eine orientierende Schadstoffuntersuchung des Oberbodens hinsichtlich eventuell vorhandener Pflanzenschutzmittelrückstände durchgeführt. Die Ergebnisse sind detailliert in Ziffer 4.2.3 und 4.2.4 der Begründung dargestellt.

3.3.3 Pflanzen- und Tierlebensräume

Im Februar 2008 mit Ergänzungen im Mai 2008 wurde eine avifaunistische Potenzialanalyse für Brutvögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung für das Plangebiet erarbeitet.

Die Ergebnisse sind detailliert in Ziffer 4.2.6 der Begründung dargelegt.

3.3.4 Lichttechnische Untersuchung

Im Dezember 2009 wurde eine lichttechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der Sportplatzbeleuchtung auf das Plangebiet erarbeitet.

Die Ergebnisse sind detailliert in Kap. 4.2.7 der Begründung dargelegt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Bezirks Eimsbüttel im Stadtteil Schnelsen und ist etwa 11 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Schnellbahnstation Burgwedel liegt in ca. 900 m Entfernung.

Die Topografie ist wenig ausgeprägt. Das Gelände liegt auf ca. 14 m über NN fällt von Süd nach Nord leicht um ca. 0,5 m ab.

Das Plangebiet wurde bis 1989 in großen Teilen als Baumschule genutzt. Diese ehemaligen Baumschulflächen sind jedoch brach gefallen. Die plantagenartigen Gehölzbestände sind stark durchgewachsen und verwildert. Im inneren Bereich handelt es sich vorwiegend um dichten Koniferenbestand. In den Randbereichen sind markante Baumreihen aus Linden und Kastanien vorhanden. Zum Königskinderweg hin wird das Grundstück von einer Eichenreihe eingerahmt. An vielen Bäumen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit umfangreiche Pflegemaßnahmen erforderlich.

In der Mitte des Plangebietes steht eine zweigeschossige zu Wohnzwecken errichtete Villa aus dem Jahr 1914 inmitten eines parkartigen Gartens mit markanten Einzelbäumen. Im Jahre 1965 wurde im Süden an die Villa ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach angefügt. Westlich und nördlich des Hauptbaukörpers stehen ein größeres Remisengebäude und zwei größere Geräteschuppen aus der Zeit der Baumschulnutzung. Südlich der Villa befindet sich ein offener Regenwasserteich und östlich davor ein abgedichteter Gartenteich.

Das Plangebiet ist z. Zt. eingezäunt und damit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Norden durch umfangreiche Sportanlagen geprägt. Zwei Großspielfelder, ein Kleinspielfeld, eine Skateranlage sowie Vereinsheim und Parkplätze bestimmen die Sportnutzungen.

Südlich angrenzend befinden sich am Anna-Susanna-Stieg Gemeinbedarfsnutzungen in Form einer Kirche mit Gemeindehaus und Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit Vorschulklasse und diversen Frei- bzw. Schulhofanlagen.

Östlich des Plangebietes liegen umfangreiche Wohngebiete. Die Bebauungsstruktur dieser Quartiere ist sehr heterogen und reicht von freistehenden Einfamilienhäusern am Königskinderweg über ein- bis zweigeschossige Reihen- und Gartenhofhäuser bis hin zu einem 10-geschossigen Baukörper am Radewisch.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Schnelsen 83 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 35 - 40 Reihen- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die aus dem Jahre 1914 stammende Villa soll zukünftig zu Wohn- oder sozialen Zwecken weiter- oder umgenutzt werden. Sie soll mit ihren Grünanlagen räumlich freigestellt und von einer U-förmigen Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern eingerahmt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Standort-Alternative

Eine Alternative zur Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle wurde geprüft. Die alternative Konzeptidee befasste sich mit der Bebauung der Sportplatzfläche im Zentrum von Schnelsen am Riekbornweg und sah vor, die Sportnutzung auf das Plangebiet zu verlagern.

Allerdings wären damit sehr viel größere Eingriffe in den Baumbestand verbunden. Zudem würde eine stärkere Lärmbelastung des Umfelds hervorgerufen werden. Ein weiterer Grund dafür, diese Variante zu verwerfen, war, dass die Sportplatzverteilung im Stadtteil erhalten bleiben soll und der vorhandene Platz am Riekbornweg derzeit als Kunstrasenplatz ausgebaut wird und dementsprechend besser nutzbar wird.

Konzept-Varianten

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden in den Jahren 2006 - 2008 unterschiedliche Erschließungs- und Planungsvarianten innerhalb des Plangeltungsbereichs geprüft. Die Ergebnisse dieser Begutachtung führten in Abstimmung mit den Belangen der Landesplanung sowie zur Bewältigung des Lärmkonfliktes mit den angrenzenden Sportanlagen zu einer Reduzierung der bebaubaren Fläche. Hierbei wurde die ursprünglich avisierte Anzahl von Wohneinheiten (WE) um ca. 1/4 reduziert. Im Anschluss wurden dann Erschließung, Anordnung der Baufelder, Bebauungsdichte und die Biotop- und Freiraumqualitäten anhand einer detaillierten städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption aufeinander abgestimmt. Als Ergebnis ist hieraus der vorliegende Bebauungsplanentwurf hervorgegangen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Doppel- und Reihenhäusern schaffen soll.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine zusätzliche Wohnbebauung entstehen. Die Grünfläche bliebe erhalten.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Für eine detaillierte Beschreibung von Standort und Untersuchungsraum wird auf Kapitel 3.4 verwiesen.

4.1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten standen bei der Erstellung des Umweltberichtes zur Verfügung:

Thema	Grundlagen/ Quelle
Biotope	Biologische Bestandsaufnahme zum Bauvorhaben Königskinderweg – Gutachterliche Stellungnahme und Bewertung
Tiere	Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung für den B-Plan Hamburg-Schnelsen 83
Boden	Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von 3 für die Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Flächen
	Orientierende Schadstoffuntersuchung des Oberbodens hinsichtlich eventuell vorhandener Pflanzenschutzmittelrückstände
Lärm	Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Schnelsen 83“ in Hamburg
Licht	Stellungnahme zu den Lichtimmissionen

4.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren

Auf Grundlage der verschiedenen Gutachten und Erhebungen können die Umweltauswirkungen umfassend erfasst und bewertet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die umweltbezogene Betrachtung keine relevanten Kenntnislücken verbleiben.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Durch die Sportanlagen und Pkw-Stellplätze westlich und nördlich des Plangeltungsbereichs ist eine Vorbelastung des Gebietes durch Sport- und Parkplatzlärm vorhanden. In der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Schnelsen 83“ wurde ermittelt, inwieweit die relevanten Immissionsrichtwerte gem. den Angaben der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung in der Fassung vom 18. Juli 1991) eingehalten werden. Für die künftigen Wohnnutzungen im Plangeltungsbereich ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die Untersuchung ergibt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen zum Teil deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten wären. Dies gilt insbesondere für die kritischen Ruhezeiten.

Nach den Angaben des Hamburger Luftmessnetzes ist für das Plangebiet nicht mit Belastungen der Luftqualität zu rechnen.

Die hamburgweite Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie lässt für das Plangebiet keinen Hinweis für eine erhöhte Lärmbelastung durch die in 500 m Entfernung verlaufende Autobahn A 7 erkennen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die direkte Nähe der Sportanlage entstehen an den geplanten Wohngebäuden schalltechnische Konflikte. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch aktiven Lärmschutz zwischen den Gebäuden in Kombination mit einer geeigneten Stellung der Baukörper der Lärmkonflikt lösbar ist (vgl. nachfolgendes Kapitel).

Durch die Lichtemissionen aufgrund der Trainingsplatzbeleuchtung des nördlich angrenzenden Hartplatzes sind keine Belastungen des Plangebietes zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Aktiver Schutz vor Lärmemissionen wird durch Kombination von geeigneter Baukörperstellung und Grundrissgestaltung erreicht. Dazu wird festgesetzt:

- *Die mit (A) bezeichneten Gebäudeseiten sind über alle Geschosse mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglasten Laubengängen beziehungsweise Wintergärten oder verglasten Loggien vor sämtlichen Fenstern vor Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auszubilden. Sollen die mit (A) bezeichneten Gebäudeseiten ohne zu öffnende Fenster ausgeführt werden, müssen Fenster zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zu den lärmzugewandten Seiten ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster (Lichtöffnungen) ausgeführt werden. Für die mit (B) bezeichneten Gebäudeseiten gelten die Sätze 1 bis 3 nur für Geschosse, deren Fassaden höher als 16 m über Normalnull liegen (vgl. § 2 Nummer 3).*

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet zählt nicht zu den bioklimatisch-lufthygienischen Belastungsräumen. Klima und Luft sind in diesem Bereich durch Nutzungseinflüsse weitgehend unbeeinträchtigt. Der Bebauungsplanentwurf beabsichtigt eine Erhöhung der planrechtlich möglichen baulichen Dichte gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Schnelsen 14 vom 17.04.1991. Positiv wirksam in Bezug auf die Parameter Luftbefeuchtung und Staubfilterung ist der umfangreiche Gehölzbestand im Plangebiet. Die Freiflächen wirken insgesamt klimatisch ausgleichend. In der lufthygienisch günstigen Situation des Plangebietes sind die gasförmigen Emissionen des Straßenverkehrs auf den umliegenden Straßen durch Verdünnungseffekte als eher geringe Belastung zu bewerten. Aufgrund der Flughöhe sind keine relevanten Emissionen des Luftverkehrs zu vermuten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Versiegelung und aufgelockerte Bebauung im Plangebiet sowie das Umfeld mit hohen Grünanteilen sind insgesamt als geringe Vorbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu werten.

Durch das höhere Maß an Versiegelung und durch die Reduzierung des umfangreichen Gehölzbestandes ist mit kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich aber erfahrungsgemäß räumlich nur begrenzt auswirken.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich klimatischer Beeinträchtigungen tragen folgende Festsetzungen bei:

- *Die Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen (vgl. Planzeichnung).*
- *Beim Abgang von zu erhaltenen Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, so dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird (vgl. § 2 Nummer 6).*
- *Auf der Fläche des Anpflanzungsgebotes sind mindestens 12 großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).*

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Untersuchungsraum bestehen Oberflächengewässer lediglich in Form eines kleinen Tümpels zur Regenwassersammlung (naturferner Löschwasserteich) und eines abgedichteten Gartenteichs.

Nach den Angaben der Untersuchung zur „Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von drei für die Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Flächen“ wurde bis zu den jeweiligen Endtiefen der Schürfe von 2,5 m kein Stau- bzw. Grundwasser angetroffen. Demzufolge ist davon auszugehen, dass der Flurabstand des Grundwassers bei > 2,5 m liegt.

Die Deckschicht besteht aus Sand bis lehmigem Sand.

Im Landschaftsprogramm ist als milieuübergreifende Funktion für den Naturhaushalt eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit für das Plangebiet gekennzeichnet.

Die anstehenden Feinsande weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von 10^{-4} bis 10^{-5} auf, wodurch in den in der Planung vorgesehenen Bereichen, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund möglich ist.

Altlastenverdachtsstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt. Nach den Aussagen der „Orientierenden Schadstoffuntersuchung des Oberbodens hinsichtlich eventuell vorhandener Pflanzenschutzmittelrückstände“ kann für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Hinblick auf die geplante Wohnerschließung keine Belastung des oberflächennahen Untergrundes bzw. kein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser abgeleitet werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ergeben sich nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Wasser, da hier die Funktionen des Bodenwasserhaushaltes beeinträchtigt werden. Für die Versickerung bzw. Grundwasserneubildung gehen gegenüber der bisherigen Situation ca. 4.400 m² (neue Gebäude, Wege/Zufahrten sowie Stellplätze) verloren. Der Anteil an unversiegelten bzw. teilversiegelten Flächen verringert sich von ca. 87% auf ca. 68%. Zur Erhaltung der Funktionen des Bodenwasserhaushaltes (Rückhaltung, Verdunstung) sieht das Planungskonzept vor, Flächen im Nordwesten und Südwesten des Plangeltungsbereichs (vgl. Planzeichnung B-Plan) zur offenen Oberflächenentwässerung vorzuhalten.

Durch die Herstellung von Baugruben kann es nicht zu temporären Grundwasserabsenkungen oder zu Veränderungen des Grundwasserstandes / der Grundwasserströme kommen, da der Grundwasserstand bei 4 m unter GOK liegt.

Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte können im Rahmen einer fachgerechten Bauabwicklung minimiert werden, sodass diesbezüglich nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Die von den im B-Plan festgesetzten Flächen abfließenden Niederschläge werden in mehreren Sickermulden gesammelt, zurückgehalten, vorgereinigt und versickert bzw. teilweise verdunstet. Dazu wird festgesetzt:

- *Die Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen mit Funktionen zur Vorreinigung von Niederschlägen und Abflüssen (vgl. Planzeichnung).*
- *Auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8).*
- *Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, auf den privaten Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Oberflächenentwässerung*

rungsbereiche sind mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 11).

4.2.4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Relief des Plangebiets ist weitgehend eben ausgeprägt. Das Gelände liegt auf ca. 14 m über NN und fällt von Süd nach Nord leicht um ca. 0,5 m ab.

Die Untersuchung „Orientierende Schadstoffuntersuchung des Oberbodens hinsichtlich eventuell vorhandener Pflanzenschutzmittelrückstände“ (ABBRUCH-CONSULTING GMBH 2009) ergab, dass unterhalb des etwa 35 cm starken Oberbodenhorizonts rostrot gefärbte, schwach mittelsandige Feinsande bis in Tiefen von 0,5 m (Schürfe 1 und 3) bzw. bis 0,7 m Tiefe in Schurf 2 festgestellt wurden. Dabei sind einzelne Sandlagen z. T. verfestigt. Die rötliche Färbung dürfte auf oxidierte Eisenanteile in dieser Schicht zurückzuführen sein. Unterhalb der v. g. Tiefen gehen die Sande in hellgelblich gefärbte Feinsande bis zur jeweiligen Endtiefe von 2,5 m über. Lagenweise enthalten die Sande auch geringe Beimengungen an Schluff.

Aufgrund des anstehenden Bodens im Bereich der 3 untersuchten Baggerschürfen (vgl. ABBRUCH-CONSULTING GMBH 2009) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund möglich.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerten Böden. Aufgrund der ehemaligen Baumschulnutzung haben sich vermutlich sogenannte Hortisole entwickelt.

Altlastenverdachtsstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt. Nach den Aussagen der „Orientierenden Schadstoffuntersuchung des Oberbodens hinsichtlich eventuell vorhandener Pflanzenschutzmittelrückstände“ (ACK 2009) kann für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Hinblick auf die geplante Wohnerschließung keine Belastung des oberflächennahen Untergrundes bzw. ein Gefährdungspotenzial abgeleitet werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Das Vorhaben zieht für Teilbereiche des Plangebiets nachteilige Veränderungen der natürlich gewachsenen Bodenschichtung und Geländemorphologie durch baubedingte Maßnahmen wie Bodenabgrabung, Geländeaufschüttung und Baugrundaustausch sowie durch die spätere Gartennutzung nach sich. Aufgrund der durch die bestehenden Nutzungen bereits erfolgten Eingriffe in das Bodengefüge sind diese jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Im Plangebiet wird Boden durch Gebäude, Wege/Zufahrten und Stellplätze überbaut und versiegelt. Der Boden verliert in diesen Flächen seine Speicher-, Puffer- und Transformatorfunktionen im Naturhaushalt sowie seine Funktionen im Bodenwasserhaushalt.

Insgesamt ist innerhalb des Plangebietes von rund 4.400 m² überbauter Fläche auszugehen. Das entspricht ca. 32% der Gesamtfläche (im Vergleich zu ca. 13% der Gesamtfläche im bisherigen Bestand). Dementsprechend ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die geplante Neuversiegelung zu erwarten. Negative Wechselwirkungen zum Grundwasser sind hierbei nicht auszuschließen.

Die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen bilden dementsprechend die Bebauung und Versiegelung, welche die Bodenfunktionen entsprechend beeinträchtigen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

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

Es werden zusammenhängende Bodenflächen in einer Größenordnung von ca. 1 ha als private Grünflächen gänzlich von Versiegelung freigehalten und in ihrem bodendokumentarischen Wert erhalten. Damit werden die vorhandenen Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der Ausgleichsfläche in der Gemeinde Tangstedt (vgl. Ziff. 5.9).

Darüber hinaus dient folgende Festsetzung dem Bodenschutz bzw. der Vermeidung bzw. Minderung von Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen:

- *Die Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen mit Funktionen zur Vorreinigung von Niederschlägen und Abflüssen (vgl. Planzeichnung und Funktionsplan).*
- *Auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8).*
- *Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, auf den privaten Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Oberflächenentwässerungsbereiche sind mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 11).*

4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum ist Teil des Stadtteilparks Schnelsen und damit Bestandteil des Freiraumverbundsystems der FHH. Das Gebiet wurde bis 1989 in großen Teilen als Baumschule genutzt. Diese ehemaligen Baumschulflächen sind jedoch brach gefallen. Die plantagenartigen Gehölzbestände sind sehr stark durchgewachsen und verwildert. Die Randbereiche des Untersuchungsraumes werden von besonders markanten, z.T. alleearartigen Baumbeständen aus Linden und Rosskastanien gesäumt.

Zum Königskinderweg hin wird das Grundstück von einer Eichenreihe gerahmt. Der Altbaumbestand ist raumprägend und hat entsprechende Bedeutung für das Umfeld.

In der Mitte des Grundstücks steht eine zweigeschossige, zu Wohnzwecken errichtete Villa aus dem Jahr 1914 inmitten eines parkartigen Gartens mit markanten Einzelbäumen. Im Jahre 1965 wurde im Süden an die Villa ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach angefügt. Westlich und nördlich des Hauptbaukörpers stehen ein größeres Remisengebäude und zwei größere Geräteschuppen aus der Zeit der Baumschulnutzung. Südlich der Villa befindet sich ein offener Regenwasserteich und östlich davor ein abgedichteter Gartenteich. Der im Bereich um die historische Villa im B-Plan Schnelsen 14 festgesetzte Erhaltungsbereich stellt einen städtebaulich bedeutsamen Restbestand des ehemaligen dörflich strukturierten Umlandes der FHH dar.

Das Grundstück ist z. Zt. eingezäunt und damit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Norden durch umfangreiche Sportanlagen geprägt. Zwei Großspielfelder, ein Kleinspielfeld, eine Skateranlage sowie Vereinsheim und Parkplätze bestimmen die Sportnutzungen. Die westlich angrenzenden Freiflächen mit den Sportanlagen und Grünflächen sind im Landschaftsprogramm als Entwicklungsbereich des Landschaftsbildes mit dem Ziel der Entwicklung eines neuen Landschaftsbildes gekennzeichnet.

Südlich angrenzend befinden sich am Anna-Susanna-Stieg Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche mit Gemeindehaus, Kindertagesstätte, Grundschule mit Frei- bzw. Schulhofanlagen).

Östlich des Untersuchungsraumes befinden sich Wohngebiete, deren Bebauungsstruktur sehr heterogen ist und von freistehenden Einfamilienhäusern am Königskinderweg über ein- bis zweigeschossige Reihen- und Gartenhofhäuser bis hin zu einem 10-geschossigen Baukörper am Radewisch gekennzeichnet ist.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch die geplanten Neubauten verändert. Durch die Bebauung verkleinert sich die bestehende Grünfläche. Allerdings ist das Plangebiet bisher nicht öffentlich zugänglich.

Eine positive Auswirkung der Planung stellt die mit der Entwicklung einhergehende Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Gehwegenetzes im B-Plan-Gebiet dar. Die Villa soll innerhalb einer öffentlich nutzbaren Parkanlage räumlich freigestellt und von einer Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern eingerahmt werden.

Durch die Integration des vorhandenen Vegetationsbestandes in die neu entstehende Wohnsiedlung, erfolgt eine Eingliederung in das Umfeld mit Wohngebieten, Sportanlagen und den westlich angrenzenden Freiflächen.

Insgesamt ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- /Stadtbild durch den geplanten Bebauungsplan auszugehen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Der wertvolle Baumbestand in den Randbereichen und im Umfeld der Villa soll weitestgehend erhalten werden. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- *Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird (vgl. § 2 Nummer 6).*
- *Auf der Fläche des Anpflanzungsgebotes sind mindestens 12 großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).*
- *Die Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen (vgl. Planzeichnung).*

4.2.6 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Biotope

Neben dem Garten und Haupthaus im Zentrum des Planungsraumes, sowohl im Norden als auch im Süden, befindet sich eine ehemalige Baumschulfläche.

Das Grundstück ist umgeben von einem nahezu lückenlosen Saum aus älteren Laubbäumen. Die größte Fläche (die ganze südliche Hälfte und das östliche Drittel der nördlichen Hälfte) wird von Gehölzen bedeckt, die aus ehemaligen Baumschulreihen durchgewachsen sind. Der Bestand ist seit mehreren Jahren brach gefallen und die plantagenartigen Gehölzbestände besitzen bereits Waldcharakter. Im Inneren dieses Bereiches handelt es sich dabei überwiegend um Koniferen verschiedener Arten. Die Bäume sind wahrscheinlich wenige Jahrzehnte (20 - 30 Jahre) alt.

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes liegt ein älteres Wohnhaus (Villa) mit einem parkartigen Gartenstück. In diesen Gartenpark befinden sich einige ältere, strukturreiche Bäume. Ein künstliches Wasserbecken ist als Gartenteich vorhanden. Es ist allerdings naturfern ohne Wasservegetation gestaltet.

Die Randbereiche des Untersuchungsraumes werden von besonders markanten, z. T. alleearartigen Baumbeständen aus Linden und Rosskastanien gesäumt.

Westlich der Villa und im westlichen Drittel des nördlichen Teiles befindet sich ein kleinräumig strukturierter Teil, in dem sich kleine Wirtschaftsgebäude und ehemalige Gärtnerstrukturen (z.B. Frühbeetkästen) befinden. Die dort befindlichen Hecken und Verkaufspflanzen

sind durchgewachsen und z. T. schon länger nicht mehr geschnitten worden und daher sehr dicht. Überwiegend handelt es sich dabei um Koniferen, wobei sich jedoch auch einzelne ältere Obstbäume und ein abgestorbener Baum finden.

Die offenen Flächen bestehen aus einer gemähten, rasenartigen Fläche im Park vor der Villa und einer verbuschenden, ruderalen Brache im Norden.

Im Plangeltungsbereich handelt es sich dabei um Biotope folgender Biotoptypen:

AKM:	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
EHP:	Parkartiger Garten mit Großbäumen
HEA:	Allee
HGZ:	Sonstiges Kleingehölz
LBb:	Baumschule, brachgefallen
SXL:	Löschwasserbecken, naturfern
TMZ:	Sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen

Der Trockenrasen an der Nordgrenze des Untersuchungsraumes ist nach § 28 HmbNatSchG (in der Fassung vom 9. Oktober 2007) gesetzlich geschützt. Es handelt sich dabei um eine etwa 200 m² große Fläche mit Sandboden, die von einem typischen Braunmoosrasen mit Becherflechten bestanden ist.

Wald

0,9 ha der durchgewachsenen ehemaligen Baumschulbestände wird von der zuständigen Behörde für Wirtschaft und Arbeit als Wald eingestuft.

Einzelgehölze

Im Rahmen der Vermessung des Grundstückes in 2008, wurden die markanten Einzelbäume im Untersuchungsraum erfasst und Art, Stammdurchmesser und Höhe ermittelt. Die Randbereiche des Untersuchungsraumes werden von besonders markanten, z. T. alleartigen Baumbeständen aus Linden (*Tilia spec.*) und Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) gesäumt. Nach Osten in Richtung des Königskinderweges wird das Grundstück durch eine Eichenreihe abgegrenzt. Der Altbaumbestand, insbesondere im Bereich der Parkanlage östlich der Villa ist durch die vorhandenen Lindenreihe und markanten Einzelgehölzen (Eichen – *Quercus spec.*, Buchen – *Fagus sylvatica*, *Esskastanien* – *Castanea sativa*) raumprägend. Eine Bewertung der Gehölze fand im Rahmen der Betrachtung des Artenschutzes statt.

Tiere

Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgte einerseits nach ihren Lebensraumsprüchen, d.h. ob die vorhandenen Habitate geeignet erscheinen und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum West-Hamburg. Zusätzlich wurden im Januar und April 2008 Ortsbegehungen durchgeführt. Der Untersuchungsraum liegt in einem Gesamtkomplex ohne größere Waldstücke und Gewässer in einer Gartenstadt-Bebauung.

Der Untersuchungsraum ist generell von mittlerer Bedeutung für potenzielle Fledermausvorkommen. Regelmäßige Vorkommen sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche vor allem bei

- Breitflügel-,
- Zwerg- und
- Wasserfledermaus sowie dem
- Braunen Langohr

zu erwarten.

Starke Vorkommen sind hier nicht zu erwarten, aber in den struktureicheren Bäumen¹ und in den Gebäuden besteht ein Potenzial für Quartiere. Im Untersuchungsgebiet haben die Bäu-

¹ In diesem Fall sind das Gehölze mit unterschiedlichem Alter und Wuchs sowie dem Vorhandensein sichtbarer Höhlen.

me eine allgemeine Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse. Sie sind als potenzielle Jagdgebiete, Habitatelemente und Strukturen der Landschaft, die für Fledermäuse geeignet sind und ihr Vorkommen unterstützen, aber keine besondere Bedeutung als limitierende Ressource haben.

Die das Plangebiet durchziehenden Einzelbäume und einrahmenden Baumreihen sind wesentliche Reproduktionsräume für Insekten und damit Nahrungsgrundlage insbesondere für die im Plangebiet vorhandenen Vögel.

Die potenziell vorhandenen 33 Vogelarten könnten den Untersuchungsraum als Brutvogel oder nur als Teilrevier oder Nahrungsgast nutzen. Generell ist dabei aber zu bedenken, dass im Untersuchungsgebiet nicht 33 Arten gleichzeitig vorhanden sein werden. Es besteht lediglich das Potenzial für die genannten 33 Arten, von denen nur eine Auswahl tatsächlich vorhanden sein wird. Als einzige gefährdete Art käme potenziell die Waldohreule als Nahrungsgast vor. Ihr aktuelles Brutvorkommen wurde mit einer Begehung im April 2008 abgeschlossen. Ebenfalls konnten die Vorkommen von Sperber und Habicht, zwei streng geschützten aber ungefährdeten Greifvögeln, als Nahrungsgäste mit der Begehung abgeschlossen werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Für das geplante Wohngebiet wird ein Teil der Flächen überbaut und nahezu vollständig versiegelt.

Die von der zuständigen Behörde als Wald eingestuft brachgefallenen Baumschulflächen werden beseitigt. Ein Teil dieser brachgefallenen Baumschulflächen wird zu einem extensiv genutzten Park bzw. zu Park/Gartenflächen oder Mulden entwickelt und kann somit Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere (insbesondere Brutvögel) übernehmen.

Die Villa und der Park bleiben nahezu vollständig bestehen. Wohingegen der vorhandene Trockenrasen im Norden des Plangebietes im Rahmen der Planung vollständig verloren geht.

In faunistischer Hinsicht ist in erster Linie mit Habitatverlusten für Brutvögel zu rechnen. Mit den Planungen des B-Plans wird ein Teil der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Freiflächen überbaut und versiegelt. Die bestehende Vegetation wird dort vollständig beseitigt. Insgesamt werden von den bestehenden Einzelgehölzen 5 Bäume entfernt. Der Saum aus Laubbäumen an der Untersuchungsgebietsgrenze soll mit Ausnahme von 3 Gehölzen im Bereich der südlichen Zufahrt in das geplante Wohngebiet vollständig erhalten bleiben. Im Umfeld der Villa werden 2 weitere Einzelbäume beseitigt.

Potenzielle Quartiere von Fledermäusen gehen durch die Beseitigung der Wirtschaftsgebäude und der zu fällenden Einzelbäume verloren.

Künstliche Beleuchtung hat eine stark anziehende Wirkung auf nachtaktive Insekten und wirkt sich negativ auf das Fortpflanzungsvermögen und die Populationen dieser Arten aus.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Um die vorhandenen Gehölze während der Baumaßnahmen zur Umsetzung der Planung zu schützen wird eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherstellen, dass die Anforderungen zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen während der Bauphase nach DIN 18920“ erfüllt werden.

Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch den Beginn der Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) vor der Brutzeit der Vögel bzw. vor dem Aufsuchen der Quartiere durch Fledermäuse, können die Störungen auf Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet minimiert werden.

Folgende Festsetzungen dienen außerdem der Vermeidung- und Minimierung der Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird (vgl. § 2 Nummer 6).
- Auf der Fläche des Anpflanzungsgebotes sind mindestens 12 großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).
- Die als Trockenrasen festgesetzte Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Halbtrockenrasen oder Magerrasen zu entwickeln und zu pflegen (vgl. § 2 Nummer 9).
- Die privaten Grünflächen sind als artenreiche Wiese ohne Düngung zu entwickeln und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 12).
- Die Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen (vgl. Planzeichnung).

Die Waldersatzfläche (vgl. Ziff. 5.9) wird als naturnaher Wald entwickelt und entfaltet am Standort zudem positive Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf Insekten wird die Außenbeleuchtung in den Baugebieten sowie die Beleuchtung der öffentlich nutzbaren Wege so angelegt, dass direkte Lichtstrahlungen auf die privaten Grünflächen unterbleibt.

Zudem werden zum weiteren Schutz der Insekten im Untersuchungsraum insektenschonende Lampen und Leuchtmittel sowie streulichtarme Leuchtentypen verwendet:

Lampentypen:

- Natriumdampf-Lampen ziehen durch ihr besonderes Lichtspektrum erheblich weniger nachtaktive Insekten an als die sonst üblichen Quecksilberdampflampen (weißes Licht) durch deren hohe Emissionen von UV-Strahlung.
- Natriumdampf-Hochdrucklampen bieten eine befriedigende Farbwiedergabe, während die anlockende Wirkung auf Insekten nur zwischen 10 % und 25 % derjenigen von Quecksilberdampflampen liegt.

Leuchtentypen, Höhe und Standorte:

- Neben dem Leuchtmittel ist das Ausmaß des entstehenden Streulichtes wesentlich im Hinblick auf die Wirkung auf Insekten. Daher sind Leuchten zu verwenden, die nur den gewünschten Raum ausleuchten. Abstrahlungen nach oben oder in horizontaler Richtung sind durch Abschirmung/Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Je höher die Leuchten sind, desto größer ist in der Regel das Streulicht. Sie sind daher so niedrig wie möglich anzubringen. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Es sollen nur staubdichte Leuchten verwendet werden.

Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Die historische Villa Königskinderweg 57 aus dem Jahr 1914 stellt ein bedeutsames Beispiel gründerzeitlicher Villenbebauung in Schnelsen dar.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die historische Villa soll im Rahmen des Planungskonzeptes des B-Plans zu Wohn- bzw. sozialen Zwecken weiter- oder umgenutzt werden. Die Villa soll innerhalb einer öffentlich

nutzbaren Parkanlage räumlich freigestellt und von einer Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern eingerahmt werden. Der stilistisch unpassende eingeschossige Flachdachanbau wird rückgebaut und damit die Villa in Ihrer Ursprungsgestalt als freistehender Baukörper wieder stärker betont.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Zur langfristigen Sicherung der Gebäudegestalt der Villa wird Folgendes festgesetzt:

- *In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen 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, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild 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 (vgl. § 2 Nummer 4).*

4.2.8 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist derzeit eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im weiteren Umfeld befinden sich im Westen und Norden umfangreiche Sportanlagen. Im Süden grenzen Gemeinbedarfsnutzungen in Form von einer Kirche, einer Kindertagesstätte sowie einer Grundschule an. Im Osten des Plangebietes befinden sich umfangreiche Wohngebiete.

Relevante Vorbelastungen sind im Plangebiet in Form von Lärmbelastungen aus der Lage zu den Sportflächen (vgl. Kap. 4.2.1) vorhanden.

Die Freiflächenversorgung ist aufgrund der Lage im Freiflächenverbundsystem am Rand des Stadtteilparks Schnelsen als günstig einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

In Bezug auf Lärmimmissionen wird auf Kapitel 4.2.1 verwiesen.

Die städtebauliche Situation wird im Hinblick auf das erlebbare Stadt- / Landschaftsbild neu geordnet (vgl. Kap. 4.2.5).

In Bezug auf Erholungsnutzungen ist von einer positiven Auswirkung auszugehen, da das bisher nicht zugängliche Grundstück für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet wird.

Des Weiteren schafft die Anlage des öffentlichen Geh- und Radweges am Königskinderweg öffentlich nutzbare Wegebeziehungen innerhalb des Grundstücks. Die historische Villa wird erhalten und zu Wohn- bzw. sozialen Zwecken weiter-/ oder umgenutzt.

Insgesamt ist daher von positiven Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen des Raumes auszugehen.

Der Aspekt der Lichtimmissionen im Zusammenhang mit der nordwestlich benachbarten Sportanlage wurde gutachterlich beurteilt.

Auf dem Gelände des TuS Germania kann der Hartplatz für Fußballtraining von Mo – Do bis 21:30 h betrieben werden. Um 21:30 h werden die westlich liegenden Leuchten ausgeschaltet. Die geringste Entfernung zwischen Leuchten und gutachterlich betrachteten Immissionsorten im Plangeltungsbereich beträgt 120 m.

Die Ausrichtung der Flächennormalen der Leuchten ist praktisch lotrecht, so dass der Raumwinkel bei den Immissionsorten im Plangeltungsbereich in den unteren Geschossen

sehr klein ist. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs schirmt die geplante Bebauung optisch von den Sportanlagen ab. Durch die für den Trainings- und Spielbetrieb erforderliche Beleuchtung kommt es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Plangeltungsbereich. Die Immissionsrichtwerte für Raumaufhellung und Blendung (Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10.05.2000) werden eingehalten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Zur Nutzung des Gebietes als Erholungsfläche soll ein Teil als Grünfläche erhalten bzw. entwickelt werden. Dazu wird Folgendes festgesetzt:

- *Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten werden (vgl. § 2 Nummer 9).*
- *Die Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen (vgl. Planzeichnung).*
- *Auf der Fläche des Anpflanzungsgebotes sind mindestens 12 großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).*

Aktiver Schutz vor Lärmemissionen wird zwischen den Gebäuden in Kombination mit einer geeigneten Baukörperstellung und Grundrissgestaltung erreicht. Dazu wird festgesetzt:

- *Die mit (A) bezeichneten Gebäudeseiten sind über alle Geschosse mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglasten Laubengängen beziehungsweise Wintergärten oder verglasten Loggien vor sämtlichen Fenstern vor Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auszubilden. Sollen die mit (A) bezeichneten Gebäudeseiten ohne zu öffnende Fenster ausgeführt werden, müssen Fenster zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zu den lärmzugewandten Seiten ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster (Lichtöffnungen) ausgeführt werden. Für die mit (B) bezeichneten Gebäudeseiten gelten die Sätze 1 bis 3 nur für Geschosse, deren Fassaden höher als 16 m über Normalnull liegen (vgl. § 2 Nummer 3).*

4.2.9 Artenschutz

Im Rahmen einer Potenzialabschätzung wurde das potenzielle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen ermittelt. Nach einer ersten Ortsbegehung wurden als artenschutzrechtlich planungsrelevante Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse ermittelt. Daraufhin wurden für diese Artengruppen relevante Habitatstrukturen (potenzielle Sommer- und Winterquartiere sowie Jagdreviere für Brutvögel und Nahrungsgäste) untersucht. Darauf wurden gutachterlich hier maximal potenziell vorkommende Arten ermittelt und dargestellt. Als gefährdete Art könnte potenziell nur die Waldohreule als Nahrungsgast vorkommen, sowie als streng geschützte aber ungefährdete Greifvogelarten Habicht und Sperber ebenfalls als Nahrungsgäste. Brutvorkommen dieser drei Arten wurden dann sicherheitshalber durch eine Begehung im April 2008 ausgeschlossen.

Bei der Identifikation der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Nach der neuen Fassung des BNatSchG ist klargestellt, dass für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschütz-

ten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, gelten. Für Arten, die nur nach nationalem Recht (z.B. Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, gilt der Schutz des § 42 (1) nur für Handlungen außerhalb von nach § 19 zugelassenen Eingriffen. Im neuen Bundesnaturschutzgesetz ist diese Regelung in § 42 (5), Satz 5 und 6, enthalten².

In der Praxis betrifft das im hier vorliegenden Fall Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten. Das Vorkommen der europäischen Vogelarten und der Fledermäuse wurde hier durch Potenzialanalysen ermittelt.

Aus diesen Artengruppen können im Untersuchungsgebiet potenziell folgende Arten auftreten:

- Europäische Vogelarten
- Fledermäuse

Tabelle 1: Artenliste der potenziellen Vogelarten des Gesamtkomplexes (Rote Liste Status Hamburg nach MITSCHKE (2007) und Deutschland nach BAUER et al. (2002): 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: Vorwarnliste, d.h. zur Zeit nicht gefährdet, jedoch bei anhaltender Lebensraumzerstörung Gefährdung zu befürchten. Status im Biotoptyp Gehölze: b: Brutvogel, tr: Teilrevier, ng: Nahrungsgast (§) die nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Arten

Art	Status	RL HH	RL D
Amsel, <i>Turdus merula</i>	b	-	-
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	b	-	-
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	b	-	-
Buntspecht, <i>Dendrocopos major</i>	b	-	-
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	b	-	-
Elster, <i>Pica pica</i>	b	-	-
Feldsperling, <i>Passer montanus</i>	b	-	V
Fitis, <i>Phylloscopus trochilus</i>	b	-	-
Gartenbaumläufer, <i>Certhia brachydactyla</i>	b	-	-
Gartengrasmücke, <i>Sylvia borin</i>	b	-	-
Gartenrotschwanz, <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	b	V	V
Gimpel, <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	b	-	-
Grauschnäpper, <i>Muscicapa striata</i>	b	V	-
Grünling, <i>Carduelis chloris</i>	b	-	-
Habicht, <i>Accipiter gentilis</i> (§)	ng ²	-	-
Hausperling, <i>Passer domesticus</i>	b	V	V
Heckenbraunelle, <i>Prunella modularis</i>	b	-	-
Klappergrasmücke, <i>Sylvia curruca</i>	b	-	-
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	b	-	-
Misteldrossel, <i>Turdus viscivorus</i>	b	-	-
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>	b	-	-
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>	b	-	-
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	b	-	-
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	b	-	-
Schwanzmeise, <i>Aegithalos caudatus</i>	b	-	-

² aktuelles Brutvorkommen ausgeschlossen am 03.04.2008

Art	Status	RL HH	RL D
Singdrossel, <i>Turdus philomelos</i>	b	-	-
Sperber, <i>Accipiter nisus</i> (§)	ng ²	-	-
Sumpfmehse, <i>Parus palustris</i>	b	-	-
Tannenmehse, <i>Parus ater</i>	b	-	-
Türkentaube, <i>Streptopelia decaocto</i>	b	-	V
Walddohreule, <i>Asio otus</i> (§)	ng ³	3	-
Wintergoldhähnchen, <i>Regulus regulus</i>	b	-	-
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>	b	-	-
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>	b	-	-

Tabelle 2 Regelmäßige Vorkommen von Fledermausarten aufgrund ihrer Lebensraumansprüche RL D = Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (BOYE et al. 1998); RL SH = Rote Liste der Säugetiere Hamburgs (DEMBINSKI et al. 2002); 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen; D = Daten defizitär; - = nicht auf der Roten Liste geführt

Art	RL-D	RL-HH
Braunes Langohr, <i>Plecotus auritus</i>	V	2
Breitflügel-Fledermaus, <i>Eptesicus serotinus</i>	V	3
Wasserfledermaus, <i>Myotis daubentoni</i>	-	3
Zwergfledermaus / Mückenfledermaus, <i>Pipistrellus pipistrellus</i> / <i>P. pygmaeus</i>	D	3

Damit sind in der artenschutzrechtlichen Betrachtung die europäischen Vogelarten zu betrachten und als Arten des Anhangs IV Fledermäuse, die im Untersuchungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach BNatSchG haben könnten.

Als Übersicht über das Eintreten der Verbote nach § 42 (1) BNatSchG werden im Folgenden die zutreffenden Sachverhalte dem Wortlaut des § 42 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

BNatSchG § 42 (1): *Es ist verboten,*

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, da die Bauarbeiten vor der Brutzeit der Vögel und dem Aufsuchen der Quartiere durch Fledermäuse beginnen.
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
 - Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, da die Bauarbeiten vor der Brutzeit der Vögel und dem Aufsuchen der Quartiere durch Fledermäuse beginnen.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - Dieser Tatbestand wird erfüllt, da ganze Brutreviere von Vögeln beansprucht werden und potenzielle Fledermausquartiere zerstört werden.

Dazu § 42 (5), 2. Satz: „Sind ... europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, so-

³ aktuelles Brutvorkommen ausgeschlossen am 03.04.2008

weit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

- Dieser Tatbestand wird in Bezug auf Vögel nicht erfüllt, da zu erwarten ist, dass in benachbarten Biotopen alle potenziellen Reviere besetzt sind, die Tiere also nicht auf benachbarte Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausweichen können. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht konzipiert.
- Im Hinblick auf Fledermäuse kann mit der Bereitstellung künstlicher Quartiere in der Umgebung sichergestellt werden, dass die Funktionen erhalten bleiben.

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

- trifft hier nicht zu

Von den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten können 22 Arten vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit ihrer Wohnstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Weitere 4 Arten könnten die Schwerpunkte ihrer Brutreviere verlieren und damit ebenfalls eine Fortpflanzungsstätte verlieren. Es kommt damit zum Verlust kompletter Vogelreviere und damit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Damit ergibt sich für die Verwirklichung des Vorhabens die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 43 BNatSchG.

Die biologisch-fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 42 nach § 43 (8, Nr. 5) BNatSchG würden nur dann nicht vorliegen, wenn tatsächlich ein Waldohreulenbrutplatz im Untersuchungsgebiet vorkäme. Die übrigen betroffenen Arten sind ungefährdet und verbleiben auch bei Verwirklichung in einem günstigen Erhaltungszustand. Im Rahmen einer Ortsbegehung im April 2008 wurden Vorkommen der Waldohreule sowie der zwei streng geschützten aber ungefährdeten Greifvögeln Sperber und Habicht ausgeschlossen.

Da auch potenzielle Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden, treten die Verbotsstatbestände auch in Bezug auf streng geschützte Arten des Anhangs IV auf.

Im BNatSchG ist in § 42 (5) festgelegt, dass ein „Verstoß gegen das Verbot ... nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann....Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“.

Im Falle der Fledermäuse können die Lebensraumfunktionen trotz der Verluste an potenziellen Quartieren durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleiben. Dazu müssten Quartiere neu geschaffen werden. Konkret wird das Ausbringen von insgesamt 10 Fledermauskästen (jeweils 5 Fledermaushöhlen und 5 Fledermausflachkästen), gleichmäßig auf den Baumbestand im Plangeltungsbereich, als künstlicher Nisthilfe eine solche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sein.

Für potentiell vorkommende Brutvogelarten mit schlechtem Erhaltungszustand in Hamburg wie Grauschnäpper und Gartenrotschwanz müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 42 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt werden, um die Funktion der Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang zu erhalten. Es müssen jeweils 3 spezielle Nisthilfen für Grauschnäpper und Gartenrotschwanz an geeigneten Stellen durch einen Experten angebracht werden, bevor Maßnahmen wie Rodungen oder Gebäudeabbrüche auf dem Gelände stattfinden.

4.2.10 Monitoring

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur

Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

4.3 Zusammenfassung Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Schnelsen 83 „Röhehof“ wurden parallel der Flächennutzungsplan sowie das Landschaftsprogramm (inkl. Arten- und Biotopschutz) geändert.

Im Zuge der Betrachtung von Standortalternativen wurden dabei zwei Konzept-Varianten näher betrachtet.

4.3.1 Standort-Alternativen

Für die Umsetzung des Bebauungsplans werden Baulandreserven am nordwestlichen Hamburger Siedlungsrand für den Wohnungsbau mobilisiert, die sich im Vergleich zu anderen städtebaulichen Erweiterungsflächen aufgrund ihrer insgesamt eher geringeren ökologischen Konflikte anbieten. Diese Auswahl ist vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Zielsetzungen in 2008 - 2012 in Hamburg erfolgt, indem potenzielle Flächen für die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf ihre Eignung als Bauland und den dadurch hervorgerufenen Konflikten geprüft und festgelegt wurden.

4.3.2 Konzept-Varianten

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden in den Jahren 2006 - 2009 unterschiedliche Erschließungs- und Planungsvarianten innerhalb des Plangeltungsbereichs geprüft. Die Ergebnisse führten in Abstimmung mit den Belangen der Landesplanung sowie zur Bewältigung des Lärmkonfliktes mit den angrenzenden Sportanlagen zu einer Reduzierung der bebaubaren Fläche. Erschließung, Anordnung der Baufelder, Bebauungsdichte und die Biotop- und Freiraumqualitäten wurden dann anhand einer detaillierten städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption aufeinander abgestimmt. Als Ergebnis ist die vorliegende Fassung des Bebauungsplans hervorgegangen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Doppel- und Reihenhäusern vorsieht.

Eine grundsätzlich andere Variante war die Entwicklung des Plangeltungsbereichs als Sportplatz. Dafür wäre der Sportplatz am Riekbornweg aufgelöst worden. Allerdings wären damit sehr viel größere Eingriffe in den Baumbestand verbunden.

4.3.3 Schutzgut Luft

Bei den Auswirkungen der Planung in Bezug auf Lärm werden Immissionen der angrenzenden Sportflächen insbesondere in Bezug auf Lärm berücksichtigt. Durch die Festsetzung geeigneter Baukörperstellung und entsprechender Grundrissgestaltungen werden gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet.

4.3.4 Schutzgut Klima

Die Versiegelung und aufgelockerte Bebauung im Plangebiet und das Umfeld mit hohen Grünanteilen sind insgesamt als geringe Vorbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und die Lufthygiene zu werten.

Durch das höhere Maß an Versiegelung und durch die Reduzierung des umfangreichen Gehölzbestandes ist mit kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich aber erfahrungsgemäß räumlich nur begrenzt auswirken. Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Vegetationsflächen sowie Ersatzpflanzungen bei Abgang zu erhaltender Gehölze tragen zum Ausgleich klimatischer Beeinträchtigungen bei.

4.3.5 Schutzgut Wasser

Für die Versickerung bzw. Grundwasserneubildung geht gegenüber der bisherigen Situation ein Teil der Fläche durch Versiegelung verloren. Zur Erhaltung der Funktionen des Boden-

wasserhaushaltes (Rückhaltung, Verdunstung) sieht das Planungskonzept vor, Flächen im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes zur offenen Oberflächenentwässerung vorzuhalten. Die Festsetzung der Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen mit Funktionen zur Vorreinigung von Niederschlägen und Abflüssen trägt ergänzend zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen durch die Oberflächenversiegelung bei.

4.3.6 Schutzgut Boden

Durch die Planung wird ein Teil der Flächen des Plangebietes überbaut und versiegelt. Der Boden verliert seine Speicher-, Puffer- und Transformatorfunktionen im Naturhaushalt, sowie seine Funktionen im Bodenwasserhaushalt.

Es werden zusammenhängende Bodenflächen in einer Größenordnung von ca. 1 ha als private Grünflächen von Versiegelung freigehalten und in ihrem bodendokumentarischen Wert erhalten. Damit werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten.

4.3.7 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch die geplante Bebauung verändert. Die bestehende Grünfläche wird reduziert. Allerdings war das Plangebiet bisher nicht öffentlich zugänglich. Eine positive Auswirkung der Planung, stellt die mit der Siedlungserweiterung einhergehende Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Gehwegenetzes im Plangebiet dar. Die Flächen werden für die öffentliche Nutzung zugänglich gemacht. Durch die Integration des vorhandenen Vegetationsbestandes in die neu entstehende Wohnsiedlung erfolgt eine Eingliederung in das Umfeld mit Wohngebieten, Sportanlagen und den westlich angrenzenden Freiflächen.

Insgesamt ist nicht von nachteiligen Änderungen auf das Landschafts- / Stadtbild durch den geplanten Bebauungsplan auszugehen.

4.3.8 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Für das geplante Wohngebiet wird ein Teil der Flächen überbaut und versiegelt. Ein Teil der brachgefallenen Baumschulflächen wird zu einem extensiv genutzten Park bzw. zu Park-/Gartenflächen oder Mulden entwickelt und kann somit Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere (insbesondere Brutvögel) übernehmen. Die Villa und der Park bleiben nahezu vollständig bestehen. Wohingegen der kleine Trockenrasen im Norden des Plangebietes (200 m²) im Rahmen der Planung beseitigt wird.

In faunistischer Hinsicht ist in erster Linie mit Habitatverlusten für Brutvögel zu rechnen. Potenzielle Quartiere von Fledermäusen gehen durch die Beseitigung der alten kleinen Wirtschaftsgebäude und der zu fällenden Einzelbäume verloren.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt werden Ersatzpflanzungen bei Abgang von Gehölzen, die Neuanlage eines Trockenrasens, der Erhalt eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen sowie die Verwendung von insektenschonenden Lampen geregelt.

4.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die historische Villa aus der Gründerzeit soll innerhalb einer öffentlich zugänglichen Parkanlage räumlich freigestellt und von einer Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern eingeraht werden. Durch die Neugestaltung des Umfelds ist von positiven Auswirkungen auf das Gebäude auszugehen.

4.3.10 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die städtebauliche Situation wird im Hinblick auf das erlebbare Stadt- / Landschaftsbild neu geordnet. In Bezug auf Erholungsnutzungen ist von einer positiven Auswirkung auszugehen, da das bisher nicht zugängliche Grundstück für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und neu gestaltet wird.

Die Anlage des öffentlichen Geh- und Radweges am Königskinderweg bietet eine weitere öffentlich nutzbare Wegebeziehung innerhalb des Grundstücks. Insgesamt ist von positiven Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen des Raumes auszugehen.

4.3.11 Artenschutz

Auf der Grundlage von Potenzialanalysen für die Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln, die nach europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV und europ. Vogelarten) geschützt sind, und einer avifaunistischen Erfassung wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten können 22 Arten vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit ihrer Wohnstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Weitere 4 Arten könnten die Schwerpunkte ihrer Brutreviere verlieren und damit ebenfalls eine Fortpflanzungsstätte verlieren. Es kommt damit zum Verlust kompletter Vogelreviere und damit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Damit ergibt sich für die Verwirklichung des Vorhabens die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 43 BNatSchG. Die biologisch-fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 42 nach § 43 (8, Nr. 5) BNatSchG würden nur dann nicht vorliegen, wenn ein Waldohreulenbrutplatz im Plangeltungsbereich vorkäme. Die übrigen betroffenen Arten sind ungefährdet und verbleiben auch bei Verwirklichung in einem günstigen Erhaltungszustand. Im Rahmen einer Ortsbegehung im April 2008 wurden Vorkommen der Waldohreule sowie der zwei streng geschützten aber ungefährdeten Greifvögel Sperber und Habicht ausgeschlossen.

Bei den potenziell vorhandenen Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Quartiere in Bäumen befinden, deren Fällung im Rahmen des Vorhabens vorgesehen ist. Damit werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Anhang IV – Arten zerstört. Mit der Bereitstellung künstlicher Quartiere in der Umgebung, kann jedoch im Sinne vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben und ein artenschutzrechtlicher Verstoß vermieden werden.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept orientiert sich an den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen. Zentrales städtebauliches Element ist die historische Villa mit Ihrem parkartigen Garten. Die in der Mitte des Plangebietes stehende Villa soll räumlich als Kristallisationskern der Siedlungsentwicklung dienen und wird mit Ihrem Garten als freigestellter Einzelbaukörper von einer ergänzenden Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern eingerahmt. Diese Bebauung bildet zwei Wohnhöfe, an denen jeweils ca. 20 Häuser liegen, wodurch überschaubare Nachbarschaften entstehen.

Zu den westlich und nördlich angrenzenden Sportanlagen werden zur Bewältigung des Lärmkonfliktes die Baukörper riegelartig ausgebildet, um die dahinter liegenden Gebäudeseiten und wohnungsnahen Freiflächen abzuschirmen.

An der westlichen Grundstücksseite bleibt als Abstand zu den dort angrenzenden Sportanlagen ein ca. 30 m breiter Streifen unbebaut. Dieser dient zur funktionalen und landschaftsgestalterischen Abrundung des Stadtteilparks Schnelsen-Nord (Wassermannpark).

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

Durch die Bebauung soll ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern entspricht. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage am Rande hochwertiger Park- und Sportflächen und fußläufiger Entfernung zur Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an.

Der Bebauungsplan weist die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch 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.

Damit wird dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in einer heterogen genutzten Nachbarschaft aus Sportstätten, Gemeinbedarfseinrichtungen und angrenzenden Wohnquartieren entsprochen. Dazu gehören insbesondere Anlagen für soziale Zwecke, wie beispielsweise eine Einrichtung zur Kinderbetreuung, die in der historischen Villa untergebracht werden kann. Aufgrund der umgebenden privaten Grünflächen und den angrenzenden öffentlichen Grün- und Sportflächen eignet sich der Standort für eine solche Einrichtung in besonderer Weise. Dem Lärm spielender Kinder wird hierbei aus Gründen des öffentlichen Interesses an einer solchen sozialen Einrichtung gegenüber dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Vorrang eingeräumt.

Zur Absicherung des Vorhabenbezugs und Verkoppelung mit dem Durchführungsvertrag wird ergänzend festgesetzt:

- *Im Rahmen des festgesetzten Baugebiets sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).*

Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur zeitlichen Reihenfolge der Bauabschnitte im allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsstruktur soll intensiv mit den umgebenen Freiräumen vernetzt werden. Das Quartier wird dazu in eine offene parkartige Landschaft eingebunden, die möglichst wenig Grenzen und Einfriedigungen aufweist. So kann auch der ursprüngliche Charakter einer Villenbauung am Stadtrand strukturell erhalten werden. Deshalb soll im Unterschied zu einer vollständig parzellierten und von Zäunen durchzogenen Gartenlandschaft die Nutzung der Freiräume durch differenzierte Flächenausweisungen erfolgen: Ein schmaler Geländestreifen um die Gebäude dient der ausschließlich privaten, gebäudebezogenen Freiraumnutzung. Diese Flächen werden durch die Anlage von Terrassen, Stellplätzen, Zuwegungen etc. intensiv genutzt und liegen daher innerhalb der Baugebietsausweisung für ein allgemeines Wohngebiet. Alle anderen Freiräume sind weniger intensiv genutztes Gemeinschaftseigentum und werden daher als private Grünfläche festgesetzt (s. Kap. 5.4).

Um diese Aufteilung der wohnungsnahen Freiräume auf intensiv genutzte Flächen im allgemeinen Wohngebiet und extensiver genutzten privaten Grünflächen zu erreichen, ist eine Erhöhung der zulässigen Nutzungsintensität auf den Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet notwendig. Deshalb wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 mit folgender Ergänzung festgesetzt:

- *Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen nach § 19 (4) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 2).*

Im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden, für die Bewohner nutzbaren umfangreichen privaten Grünflächen sind von dieser erhöhten Bebauungsdichte keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten. Durch die unmittelbare Lage dieser Grundstücke an den privaten Grünflächen werden die kleinen privaten Gartenzonen optisch erweitert und somit insgesamt ein gartenbezogenes Wohnumfeld geschaffen.

Geschlossene Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht im Westen und Norden des Baugebietes eine riegelartige Bebauung in Form von drei ca. 60 m langen Gebäudezeilen vor. Diese Baustruktur ist aus Gründen des Lärmschutzes zu den angrenzenden Sportstätten notwendig und unterstützt die städtebauliche Idee einer baulichen Einrahmung der historischen Villa. Damit dieses Konzept umgesetzt werden kann und keine lärmtechnisch nachteiligen Lücken in den Bauzeilen entstehen, wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen

Für die Gebäude werden entsprechend der geplanten Typologien unterschiedlich geschnittene Baugrenzen festgesetzt. Für die den Sportlärm abschirmende Bebauung ist ein besonders schlanker Gebäudetyp mit geringer Grundrisstiefe vorgesehen, um alle Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientieren zu können. Um hier auch Eingangsvorbauten und Wintergärten zu ermöglichen, wird für diese Baukörper eine Bautiefe von 12 m festgesetzt. Alle anderen Baufelder werden mit einer Gebäudetiefe von 15 m festgesetzt, um für die hier geplanten konventionellen Doppel- bzw. Reihenhausergrundrisse noch eine gewisse Flexibilität für die Ausführungsplanung zu gewährleisten.

Gebäudehöhen

Alle Gebäude werden als zwingend zweigeschossig festgesetzt. Dies ist zum einen aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber den Sportanlagen notwendig, zum anderen soll sich die Gebäudehöhe an der Kubatur der Villa orientieren, ohne diese in Ihrer Raumwirkung zu erdrücken. Zu den am Königskinderweg benachbarten eingeschossigen Einfamilienhäusern hat die neue zweigeschossige Bebauung einen Abstand von mehr als 30 m und wird durch die dichte Reihe alter Eichen abgeschirmt. Durch die Anordnung der zweigeschossigen Giebelseiten zum Königskinderweg wird der Kleinteiligkeit der dortigen Bestandsbebauung ent-

sprochen. Der Eindruck einer geschlossenen zweigeschossigen Baukante zum Königskinderweg wird somit vermieden.

Einfriedigungen

Um den angestrebten offenen Charakter des Baugebietes zu erreichen und dauerhaft erhalten ist eine Begrenzung der zulässigen Einfriedigungen notwendig. Gleichzeitig soll den Bewohnern aber auch die Möglichkeit einer gewissen Abgrenzung gegenüber den Nachbarn im unmittelbaren Wohnumfeld und zu den Verkehrsflächen ermöglicht werden. Dementsprechend wird festgesetzt:

- *Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Einfriedigungen und Hecken nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 10).*

5.3 Erhaltungsbereich

Der im Plan festgesetzte Erhaltungsbereich umfasst einen städtebaulich bedeutsamen Restbestand des ehemals dörflich strukturierten Hamburger Umlandes. Das Gebäude Königskinderweg 57 stammt aus dem Jahr 1914 und ist durch seine Gestaltung als freistehende Einzelvilla auf einem weitläufigen parkartigen Grundstück ein bedeutsames Beispiel für eine gründerzeitliche Einzelvillenbebauung in Schnelsen. Der Erhaltungsbereich wird räumlich so zugeschnitten, dass der städtebaulich unpassende Flachdachanbau von 1965 im Süden der Villa und die rückseitige Rampenzufahrt zu einer Kellergarage nicht einbezogen sind, um durch einen Rückbau den ursprünglich freistehenden Charakter der Villa wieder herstellen zu können.

Zur langfristigen Sicherung dieser Gebäudegestalt wird deshalb folgendes festgesetzt:

- *In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen 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, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild 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 (vgl. § 2 Nummer 4).*

5.4 Grünflächen

Sämtliche Grünflächen im Plangebiet werden als private Grünflächen festgesetzt. Da sie auch mit Funktionen zur Oberflächenentwässerung und mit weiteren ausgleichsrelevanten Maßnahmen, wie z. B. Erhaltungs- und Pflanzgeboten, überlagert sind, sollen diese Grünflächen gemeinschaftlich von den Eigentümern der Wohngebäude unterhalten und gepflegt werden.

Die durch die privaten Grünflächen verlaufenden Gehwege sollen auch für die Allgemeinheit zugänglich sein und werden deshalb über entsprechende Gehrechte gesichert.

Private Grünfläche

Zentrales Element des Freiraumkonzeptes ist der Park vor der Villa in der Mitte des Wohnquartiers. Hinter der Villa sowie am gesamten westlichen Rand des Plangebietes wird darüber hinaus ein ca. 30 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen als optisch erweiterter „Garten“ für die angrenzenden Wohnhäuser mit ihren minimierten privaten Grundstücksflächen. Nördlich der Villa verläuft eine Gehwegeverbindung, die den Königskinderweg

derweg mit weiteren Wegeverbindungen zum Stadteilpark Schnelsen-Nord hinter der Villa entlang der Sportanlagen vernetzt. Darüber hinaus soll hier das überschüssige Oberflächenwasser der Wohngrundstücke, Dachflächen und Erschließungsanlagen zur Versickerung gebracht werden. Insgesamt soll der Charakter einer offenen, naturnahen Parkanlage mit Versickerungszonen, Wiesenflächen, weitestgehendem Erhalt von Bäumen und Gehölzen und ergänzenden Baumpflanzungen geschaffen werden. Um den angestrebten offenen Charakter dieses Freiraums auch langfristig zu sichern, wird festgesetzt:

- *Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Einfriedigungen und Hecken nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 10).*

5.5 Straßenverkehrsflächen, Gehrechte

Der Königskinderweg wird bis zur Straßenmitte seinem Bestand entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Auf dem Flurstück 6938 wird eine Aufweitung der Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ist zur Komplettierung des dort unterbrochenen Geh- und Radweges am Königskinderweg erforderlich. Der Baumbestand wird in diese Verkehrsfläche einbezogen und soll als Verkehrsbegleitgrün erhalten werden. Diese Anordnung der Verkehrsflächen entspricht den Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplans Schnelsen 14 und wird in das neue Planrecht übernommen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine im Einrichtungsverkehr zu befahrende Privatstraße gesichert. Die Dimensionierung der Querschnitte und Kurvenradien wird so ausgelegt, dass auch Müllfahrzeuge der Hamburger Stadtreinigung die Straße im Einrichtungsverkehr passieren können.

Darüber hinaus soll im Plangebiet eine Vernetzung von Gehwegen zur Nah- und Feierabenderholung innerhalb der privaten Grünflächen mit Anbindung an die Wegeverbindungen zum Wassermannpark gesichert werden. Diese sollen privat errichtet werden und auch der Allgemeinheit dienen. Deshalb werden für diese Flächen Gehrechte im Plan zeichnerisch festgesetzt und durch folgende Festsetzungen konkretisiert:

- *Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5).*

5.6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmimmissionen der angrenzenden öffentlichen Sportanlagen betrachtet wurden. Durch die direkte Nähe der bestehenden Sportanlage entstehen an den geplanten Wohngebäuden schalltechnische Konflikte.

Insbesondere während der zur Beurteilung kritischen sonntäglichen Ruhezeit mittags wird der für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert der 18. BImSchV an den zum Sportplatzgelände gelegenen Fassadenseiten der geplanten Riegelbebauung in allen Geschossen überschritten. An den schallabgewandt gelegenen Fassadenseiten kann hingegen der Immissionsrichtwert eingehalten werden. An dem Bestandsgebäude im Plangebiet (Villa) wird an den der Sportanlage zugewandten Fassadenpunkten der maßgebliche Richtwert zum Teil deutlich überschritten – auch hier liegt jedoch zumindest eine schallabgewandte Fassadenseite vor.

Eine alternativ denkbare Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Sportlärmeinwirkungen wie z.B. der Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist im Hinblick auf die Machbarkeit, Finanzierbarkeit und städtebauliche Gestaltung nicht möglich, weil diese eine Höhe von mehr als 3,5 m entlang der gesamten Sportanlage aufweisen müssten. Auch eine Reduzierung bzw. zeitliche Einschränkung der Nutzungsintensität der

Sportanlagen ist nicht umsetzbar, da diese Sportstätten wichtige Bestandteile der Erholungs- und Sportstättenversorgung in Schnelsen sind.

Zur Bewältigung des Lärmkonfliktes wurde eine den Lärm abschirmende städtebauliche Anordnung der Baukörper als geschlossene Bauweise in Kombination mit die Gebäude verbindenden Schallschutzwänden als Lückenschluss gegenüber dem Parkplatz gewählt. Die Aufenthaltsräume in diesen Baukörpern sollen zu den lärmabgewandten Seiten orientiert und belüftet werden. Dementsprechend wird festgesetzt:

- *Die mit (A) bezeichneten Gebäudeseiten sind mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglasten Laubengängen beziehungsweise Wintergärten oder verglasten Loggien vor sämtlichen Fenstern vor Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auszubilden. Sollen die mit (A) bezeichneten Gebäudeseiten ohne zu öffnende Fenster ausgeführt werden, müssen Fenster zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zu den lärmzugewandten Seiten ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster (Lichtöffnungen) ausgeführt werden. Für die mit (B) bezeichneten Gebäudeseiten gelten die Sätze 1 bis 3 nur für Geschosse, deren Fassaden höher als 16 m über Normalnull liegen (vgl. § 2 Nummer 3).*

Im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wird sichergestellt, dass lärmtechnisch sinnvolle Bauabschnitte gebildet werden. Dazu ist der nördliche Cluster als erstes zu bauen. Durch diese Reihenfolge entstehen keine ungesunden Wohnverhältnisse, wenn pro Cluster die lärmabschirmende Riegelbebauung zuerst oder zeitgleich mit den dahinter liegenden Gebäuden errichtet wird.

5.7 Entwässerung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird im Freigefälle nach Osten entwässert und an das vorhandene Siel im Königskinderweg angeschlossen.

Regenwasser

Im Plangebiet wird das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser oberflächennah in Entwässerungsrinnen abgeleitet und der örtlichen Versickerung an den Gebietsrändern und im zentralen Grünzug entlang des Sportplatzes zugeführt. Im Bodengutachten wurde hier eine gute Versickerungsfähigkeit festgestellt (vgl. Kap. 4.2.3 und 4.2.4).

Die für die Oberflächenentwässerung vorgesehenen Mulden und Gräben sind als unverbindliche Vormerkungen in die Planzeichnung aufgenommen und gekennzeichnet. Hierdurch wird dem nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung der Flächen ermöglicht.

Eine naturnahe Ausgestaltung der Flächen für die Oberflächenentwässerung ist im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sichergestellt. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass die geplanten Flächen für die Oberflächenentwässerung mit zum naturschutzrechtlichen Ausgleich beitragen.

Für die Oberflächenentwässerung wird deshalb festgesetzt:

- *Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, auf den privaten Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Oberflächenentwässerungsbereiche sind mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren*

Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 11).

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.8.1 Baum- und Landschaftsschutz

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 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Im Bereich der privaten Grünflächen werden besonders markante Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzgruppen über die bestehenden Regelungen hinaus mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Es handelt sich um neun Erhaltungsgebote für Einzelbäume bzw. Baumreihen sowie um drei umgrenzte Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vgl. Planzeichnung B-Plan). Diese Erhaltungsgebote umfassen den wertvollen Bestand an Bäumen, und sonstigen Gehölzen.

Unvermeidbare Abgrabungen für die unterirdische Erschließung, den Straßen- und Wegebau sowie für die Anlage von Entwässerungsmulden und Retentionsräumen sind fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) so auszuführen, dass die Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub, z.B. in Handschachtung, erhalten werden können oder bei unvermeidbarer Kappung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (Wurzel-Vorhänge). Ggf. sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen.

Eine Ersatzpflanzverpflichtung soll sicherstellen, dass auch bei Abgang ein neues Gehölz die Funktionen langfristig und am selben Standort übernimmt. Die Ersatzpflanzungen sind am selben Standort des abgängigen Gehölzes vorzunehmen, wobei in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen zulässig sind. Deshalb wird festgesetzt:

- *Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird (vgl. § 2 Nummer 6).*

5.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Es wird eine Durchgrünung und Einbindung des Wohngebietes in die angrenzenden Flächen angestrebt. Die Gehölze bieten neben positiven Wirkungen auf das Landschafts-/Stadtbild auch Lebensraumfunktionen für eine Vielzahl von Tierarten (z.B. Vögel, Säugetiere, Insekten). Deshalb werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- *Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird (vgl. § 2 Nummer 6).*
- *Auf der Fläche des Anpflanzungsgebotes sind mindestens 12 großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).*

5.8.3 Gewässer- und Bodenschutz

Zum Schutz von Boden und Grundwasser im Untersuchungsraum werden folgende Festsetzungen getroffen:

- *Die Erhaltung eines erheblichen Anteils an Vegetationsflächen im Bereich der Grünflächen (vgl. Planzeichnung).*

- Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird (vgl. § 2 Nummer 6).
- Auf der Fläche des Anpflanzungsgebotes sind mindestens 12 großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).
- Auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8).
- Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, auf den privaten Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Oberflächenentwässerungsbereiche sind mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 11).

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass in diesen Bereichen die Speicher-, Puffer- und Transformatorfunktionen des Bodens im Naturhaushalt sowie seine Funktionen im Bodenwasserhaushalt erhalten bzw. gewährleistet werden.

5.8.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. Artenschutzmaßnahmen

Bewertung und Bilanzierung der Beeinträchtigungen im Untersuchungsraum

Es entstehen ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Der Ausgleichsbedarf nach dem Staatsrätemodell wird zum Teil im Plangeltungsbereich und auf der Waldersatzfläche in Tangstedt gedeckt (vgl. Materialien zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Die Waldersatzfläche in Tangstedt erfüllt dabei positive Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung der vom B-Plan ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. geregelt:

- Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird (vgl. § 2 Nummer 6).
- Auf der Fläche des Anpflanzungsgebotes sind mindestens 12 großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).
- Die als Trockenrasen festgesetzte Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Halbtrockenrasen oder Magerrasen zu entwickeln und zu pflegen (vgl. § 2 Nummer 9).

Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchtmittel sowie streulichtarme Leuchtentypen:

Lampentypen

- Natriumdampf-Lampen ziehen durch ihr besonderes Lichtspektrum erheblich weniger nachtaktive Insekten an als die sonst üblichen Quecksilberdampflampen (weißes Licht) durch deren hohe Emissionen von UV-Strahlung.
- Natriumdampf-Hochdrucklampen bieten eine befriedigende Farbwiedergabe, während die anlockende Wirkung auf Insekten nur zwischen 10 % und 25 % derjenigen von Quecksilberdampflampen liegt.

Leuchtentypen, Höhe und Standorte

- Neben dem Leuchtmittel ist das Ausmaß des entstehenden Streulichtes wesentlich im Hinblick auf die Wirkung auf Insekten. Daher sind Leuchten zu verwenden, die nur den gewünschten Raum ausleuchten. Abstrahlungen nach oben oder in horizontaler Richtung sind durch Abschirmung/Blenden zu verhindern. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Je höher die Leuchten sind, desto größer ist in der Regel das Streulicht. Sie sind daher so niedrig wie möglich anzubringen. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Es sollen nur staubdichte Leuchten verwendet werden.

Die Realisierung einer insektenschonenden Beleuchtung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans wird ein Teil der ehemaligen Baumschulflächen aufgewertet.

Dazu wird ein Teil der durchgewachsenen Koniferenpflanzungen, sowie der kleinräumig strukturierte westliche Bereich des Untersuchungsraumes, in dem sich kleine Wirtschaftsgebäude und ehemalige Gärtnerstrukturen (z.B. Frühbeetkästen, etc.) befinden, zu extensiv genutzten Parkflächen umgestaltet. Dadurch werden vorhandene Grünqualitäten erhalten und entwickelt. Als Ausgleich für die im Geltungsbereich des B-Plans entfallenden markanten Großgehölze werden entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung neue Gehölze in der westlichen Grünfläche zur Ergänzung der Baumreihen gepflanzt. In dieser Grünfläche wird auch die Beseitigung des Trockenrasens ausgeglichen.

Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Die artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen werden als Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Die CEF-Maßnahmen dienen dazu, dass Verbotsverstöße vermieden werden. Folgende Maßnahmen dienen im Zusammenhang mit der Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen der Vermeidung von Verbotsverstößen:

Im Hinblick auf die Fledermäuse wird mit der Bereitstellung künstlicher Nisthilfen (insgesamt 10 Fledermauskästen mit je 5 Fledermaushöhlen und je 5 Fledermausflachkasten) in den Gehölzen der Randbereiche des Geltungsbereiches des B-Plans sichergestellt, dass die Funktionen erhalten bleiben. Um die Wirksamkeit der Maßnahme sicherzustellen, ist es notwendig, die Quartiere einzurichten, bevor die Gehölze und Wirtschaftsgebäude beseitigt werden.

Für potentiell vorkommende Arten mit schlechtem Erhaltungszustand in Hamburg wie Grauschnäpper und Gartenrotschwanz werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 42 Abs. 5 BNatSchG jeweils 3 spezielle Nisthilfen für Grauschnäpper und Gartenrotschwanz an geeigneten Stellen durch einen Experten angebracht, bevor Maßnahmen wie Rodungen oder Gebäudeabbrüche auf dem Gelände stattfinden.

Die Realisierung künstlicher Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5.9 Maßnahmen für den Waldersatz und Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Die Fläche (vgl. Abbildung 1), ist Teil des Flurstückes 39/1 der Flur 13, Gemarkung Wilstedt, Gemeinde Tangstedt, Landkreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Im Umfang von 1,8 ha wird auf der vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche Wald arrondiert. Ziel ist die Entwicklung standorttypischer, naturnaher Waldflächen und die Aufwertung der standörtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit Reduzierung von Nährstoffeinträgen in Boden und Gewässer. Dementsprechend wird festgesetzt:

- *Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem Allgemeinen Wohngebiet das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 39/1, Flur 13, Gemarkung Wilstedt in der Gemeinde Tangstedt zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 13).*

Die Maßnahmen werden in der Ausführungsplanung auf Grundlage einer forstlichen Standortkartierung konkretisiert. Die Waldflächen werden entsprechend des Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein (2002) entwickelt.

Die Aufforstungsflächen werden durch Abzäunung gegen Verbiss durch Weidetiere und Wild geschützt.

Die Gemeinde Tangstedt und die zuständige Forstbehörde haben einer Waldentwicklung an diesem Standort zugestimmt. Die Maßnahmen zum Waldersatz sind im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Die Flächen sind mit Reallast und Dienstbarkeit gesichert.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Mit dem Eigentümer der Flurstücke 6938 und 6939 ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Dieser Vertrag enthält unter anderem ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über die Zuordnung von Ausgleichsflächen und deren Umsetzung. Verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für den Plangeltungsbereich werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich um den Bebauungsplan Schnelsen 14 vom 17. April 1991 (HmbGVBl. S. 120) sowie um den Grünordnungsplan Schnelsen 14 vom 2. Mai 1991 (HmbGVBl. S. 207).

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2,1 ha groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 0,3 ha.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

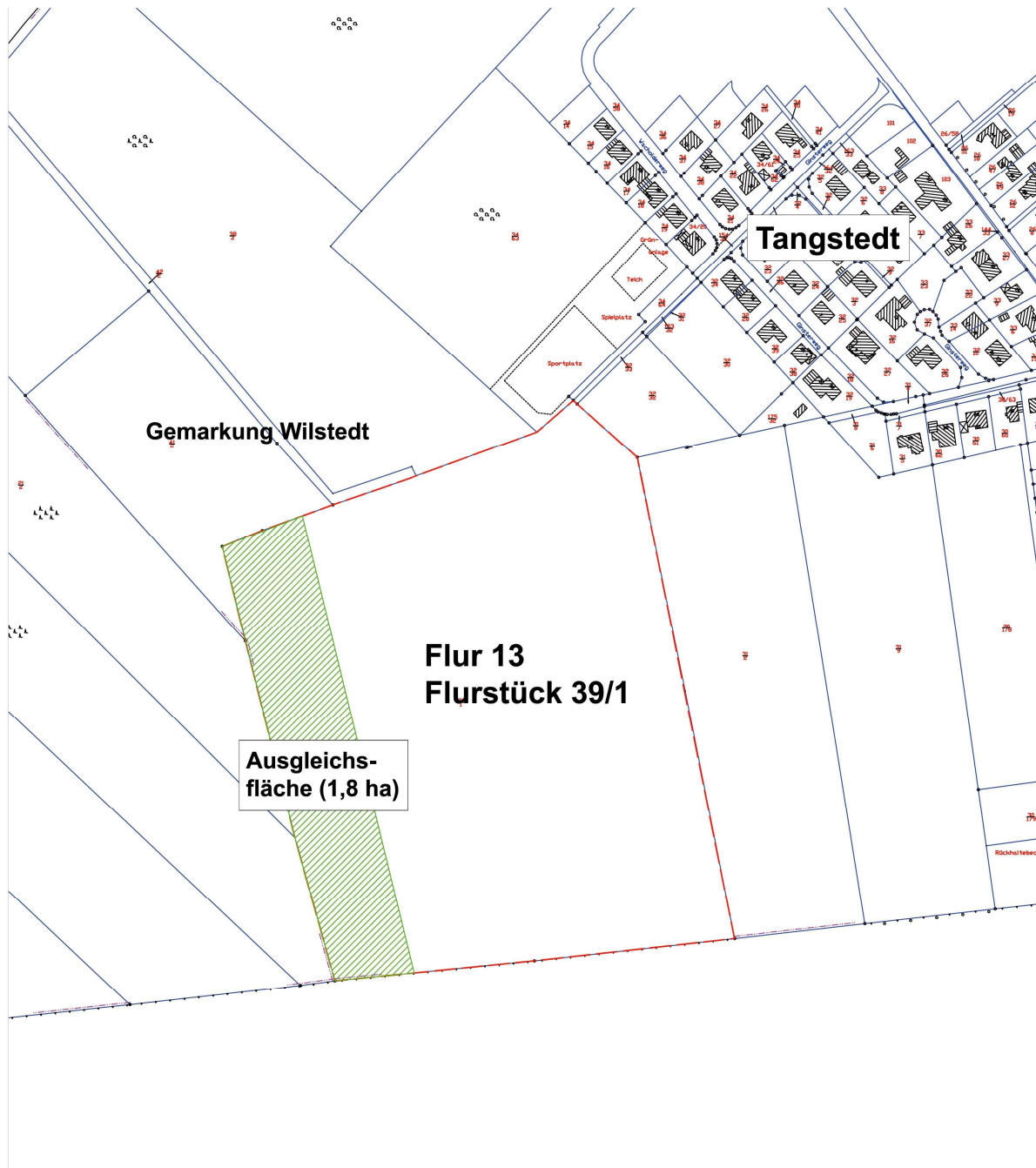


Abbildung 1) Waldersatz- und Ausgleichfläche in der Gemeinde Tangstedt

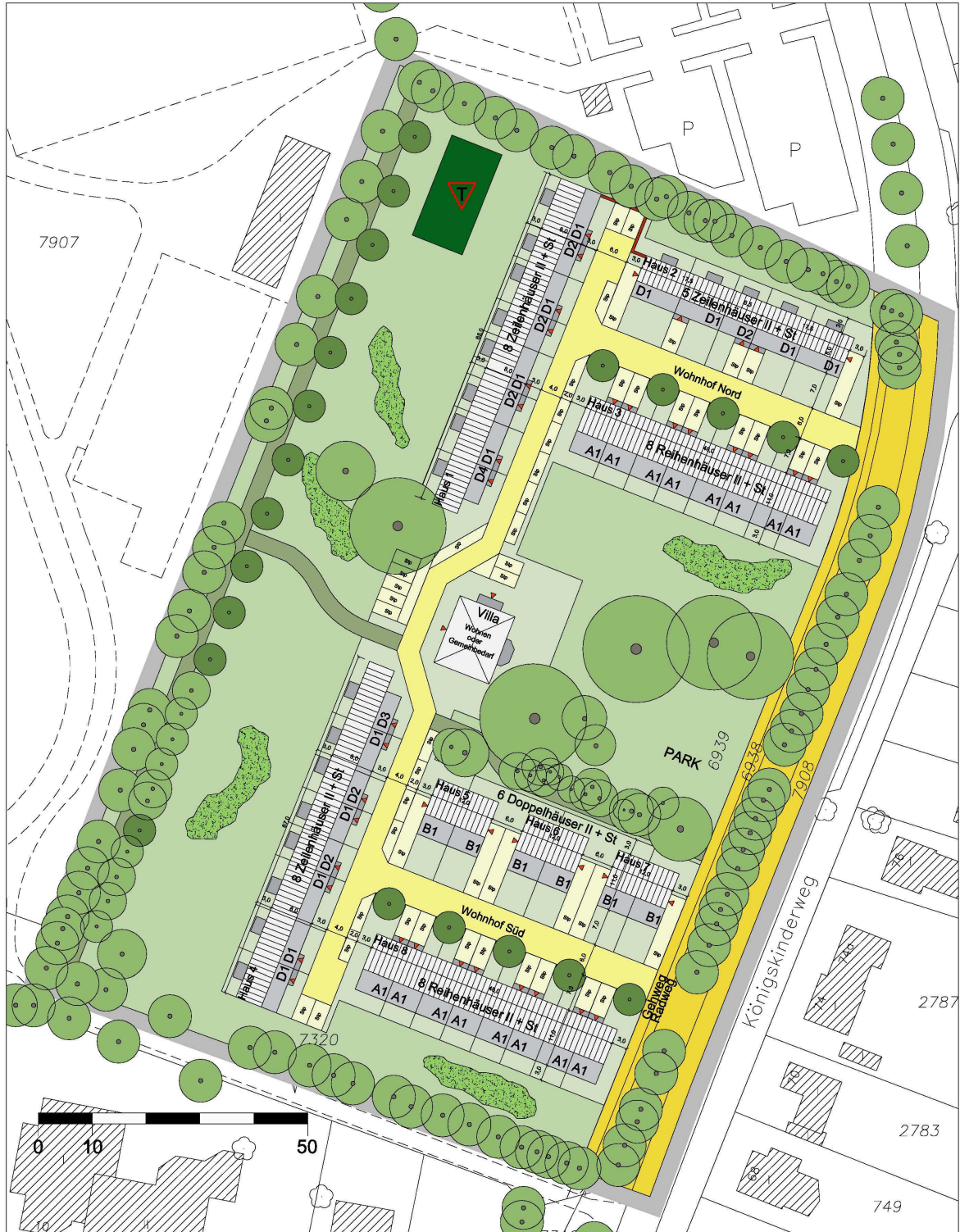


Abbildung 2) Vorhaben- und Erschließungsplan