

**Begründung
zum Bebauungsplan
Stellungen 64**

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planung	5
2. Grundlage und Verfahrensablauf	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1. Flächennutzungsplan	6
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2. Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2. Altlasten	7
3.2.3. Kampfmittelverdacht	7
3.2.4. Schutzgebiete (Wasserschutzgebiet)	7
3.2.5. Baumschutz	7
3.2.6. Bauschutzbereich Flughafen	7
3.2.7. Richtfunktrasse	7
3.3. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	8
3.3.1. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	8
3.3.2. Vereinbarungen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“, „Bündnis für das Wohnen“ und Wohnungsbauprogramm Bezirk Eimsbüttel	9
3.3.3. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.4. Angaben zum Bestand	9
4. Umweltbericht	11
4.1. Einleitung	11
4.1.1. Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	11
4.1.2. Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	12
4.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
4.2.1. Schutzgut Mensch	13
4.2.2. Schutzgüter Klima und Luft	14
4.2.3. Schutzgut Fläche	15
4.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser	16
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz	19
4.2.6. Schutzgut Landschaft und Stadtbild	24
4.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	26
4.3. Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	26
4.3.1. Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	26

4.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	26
4.3.3. Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
4.3.4. Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	26
4.4. Planungsalternativen und Nullvariante.....	27
4.4.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
4.4.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
4.5. Zusätzliche Angaben	28
4.5.1. Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	28
4.5.2. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	28
4.5.3. Zusammenfassung.....	28
5. Planinhalt und Abwägung.....	29
5.1. Allgemeines Wohngebiet	30
5.2. Verkehrsflächen.....	36
5.3. Fläche für Tiefgaragen.....	38
5.4. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	38
5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	39
5.6. Gestalterische Festsetzungen	40
5.7. Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	40
5.7.1. Altlasten	40
5.7.2. Klimaschutz.....	41
5.8. Oberflächenentwässerung	42
5.9. Abwasserbeseitigung.....	43
5.10. Grünflächen	43
5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	44
5.11.1. Baumschutz	44
5.11.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	44
5.11.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes.....	48
5.11.4. Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten	51
5.12. Abwägungsergebnis.....	52
5.12.1. Städtebauliche Belange.....	52
5.12.2. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	53
5.12.3. Zusammenfassung.....	53
5.13. Kennzeichnungen	54

6. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	54
7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Hinweise auf Fachplanung.....	54
8. Flächen- und Kostenangaben.....	55
8.1. Flächenangaben.....	55
8.2. Kostenangaben	55

Anlage

Zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

1. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von neuen Wohnbauflächen in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Die Kleingartenfläche am Spannskamp wurde als Entwicklungsfläche im Rahmen des Projekts Deckel A7 und des damit verbundenen Ausbaus der A7 und der Überdeckung von Teilbereichen der Bundesautobahn als potenzielle Wohnbaufläche benannt. Die vorhandenen Kleingärten werden nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes ersetzt und auf den zukünftigen Autobahndeckeln der Bundesautobahn A7 im Bereich Stellingen und Schnelsen neu angelegt. Hierfür wurden gesonderte Bebauungspläne aufgestellt.

Durch die Verlagerung der Kleingärten entstehen Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Schaffung von neuen Wohn- und Lebensräumen in erschlossener zentraler Lage mit bestehender Infrastruktur. Die Fläche am Spannskamp steht für eine städtebauliche Neuordnung bzw. Nutzungsänderung zur Verfügung.

Es werden außerdem eine wichtige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Wege- und Grünverbindung gesichert und diese Grünflächen im Süden mit der Planung eines öffentlichen Spielplatzes erweitert.

Aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs mit den Planungen zum Autobahndeckel wird der Bebauungsplan Stellingen 64 als Senatsbebauungsplan betrieben (Drucksache 19/2471 „Ausbau BAB A 7 – Städtebauliche und landschaftsplanerische Optimierung; Deckelergänzungen und Deckelnutzungen“).

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch die Aufstellungsbeschlüsse E 5/10 vom 2. November 2010 (Amtl. Anz. S. 2305) und E 1/20 vom 20. Mai 2020 (Amtl. Anz. S. 841) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 2010 und 25. Juni 2020 (Amtl. Anz. 2010 S. 2278 und 2020 S. 1219) stattgefunden. Der Bebauungsplan wird vor Inkrafttreten der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogrammänderung nach § 8 Absatz 3 BauGB festgestellt.

Es ist beabsichtigt, zu diesem Bebauungsplan zur Erschließung der Planstraße ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Der Vertrag soll Regelungen zur Ausführung des Vorhabens beinhalten.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird nach der Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ darstellen.

Auf Grund der Erkenntnisse über die vorhandene Altlast erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ im Beiblatt zum Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB.

Weitere Darstellungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen, sind der Bau- schutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz sowie eine Richtfunktrasse.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) wird nach der Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Etagenwohnen“ und „Parkanlage“ darstellen. Die milieuübergreifende Funktion Landschaftsachse wird bis südlich des Spannskamps zurückgenommen. Im nördwestlichen Bereich wird eine grüne Wegeverbindung hinzugefügt.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz (AuBS) werden nach der Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und 10a „Parkanlage“ dargestellt.

3.2. Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für den Teilbereich nördlich des Spannskamps gilt der Baustufenplan Stellingen / Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 22. November 1960 (HmbGVBl. S. 452), mit den Festsetzungen „Außengebiet“ und „Mischgebiet“ in zweigeschossiger offener Bauweise. Die Festsetzung weitläufiger Außengebiete ist nach den Urteilen des OVG Hamburg vom 21. September 2000 und vom 8. Oktober 1992 obsolet.

Südlich des Spannskamps gilt der Bebauungsplan Stellingen 39 vom 4. Dezember 1972 (HmbGVBl. S. 240), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503), mit den Festsetzungen Straßenverkehrsflächen (Spannskamp und Högenstraße) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

Für das Plangebiet im östlichen Teil gilt der Bebauungsplan Stellingen 51 / Lokstedt 51 vom 7. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 422) mit den Festsetzungen Straßenverkehrsfläche (Spannskamp) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg). Die

vorhandene Altlast ist als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

3.2.2. Altlasten

Gemäß den Hinweisen aus dem Altlasthinweiskataster erstreckt sich die Altlast 6238-013/00 (Altablagerung Högenstraße) nahezu über das gesamte Plangebiet (ausgenommen am Ost-rand) und nach Süden weit darüber hinaus.

3.2.3. Kampfmittelverdacht

Zum jetzigen Zeitpunkt kann auf der Fläche des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder vergrabenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

3.2.4. Schutzgebiete (Wasserschutzgebiet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Planungsraum des geplanten Wasserschutzgebietes Stellingen-Süd in der geplanten Schutzzone III.

3.2.5. 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359).

3.2.6. Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1766), des Flughafens Fuhlsbüttel. Es gelten somit für den Bereich folgende Höhenbeschränkungen: Im nordwestlichsten Dreieck des Plangebietes ist die Luftfahrtbehörde ab einer Höhe von 45,00 m Normalhöhennull (NHN) an Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im übrigen Bereich steigt die vorlagepflichtige Höhe von 101,00 m NHN im nordöstlichen Bereich auf 108,00 m NHN (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) im südwestlichen Bereich an. Diese Höhe gilt auch für Baugeräte wie zum Beispiel Kräne.

3.2.7. Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. Innerhalb des beidseitigen Korridors von je 50 m besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf maximal ca. 130 m über NHN.

3.3. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Bezirkentwicklungsplanung Eimsbüttel 2008

Im Bezirkentwicklungsplan ist das Plangebiet als „Frei- und Grünfläche“ dargestellt.

Bürgerschaftsdrucksache 19/2471 Ausbau BAB A 7 – Städtebauliche und landschaftsplanerische Optimierung; Deckelergänzungen und Deckelnutzungen

In der Bürgerschaftsdrucksache aus 2009 wird auf die Möglichkeit der Bereitstellung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale verwiesen, die sich durch den Ausbau der A7 in Form einer Überdeckung ergeben. Dadurch können bisherige Nutzungen auf die Deckelbereiche verlagert werden. Als Kleingartenfläche zählt das Plangebiet zu der Kategorie von Flächen im weiteren Umfeld, für deren heutige Nutzungen auf den künftigen Deckelbereichen Ersatz angeboten werden kann.

Informationsveranstaltung mit Ideenbörse

Im Juni 2017 wurde im Haus für Jugend, Kultur und Stadtteil Stellingen eine Informationsveranstaltung mit Ideenbörse durchgeführt. Mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erfolgte ein Informationsaustausch über den geplanten städtebaulichen Wettbewerb. Es wurden in Arbeitsgruppen Ideen für das Plangebiet entwickelt, die in die Auslobung für den Wettbewerb mit eingeflossen sind.

Wettbewerb „Wohnen am Spannskamp“, Funktionsplan

Im Anschluss wurde 2017 für das Plangebiet ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Es wurde in Form eines städtebaulichen Einladungswettbewerbs mit freiraumplanerischem Anteil als nicht-offenes, einphasiges Verfahren durchgeführt. Es wurden fünf Architektur- und Stadtplanungsbüros für die Teilnahme am Verfahren durch die Ausloberin (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) eingeladen.

Der Wettbewerb „Wohnen am Spannskamp“ sollte dazu beitragen, das neu entstandene Flächenpotenzial, dass sich mit der geplanten Kleingartenverlagerung ergibt, zu nutzen, um zentrale wohnbauliche Entwicklungen zu ermöglichen und den Stadtteil Stellingen als Wohnstandort zu stärken und weiterzuentwickeln.

Aufgabe war die Entwicklung eines Wohnquartiers in Geschossbauweise mit dem Planungsziel einer Bruttogeschossfläche von mindestens 25.000 m². Unter Berücksichtigung des gewachsenen Umfelds sollte ein Quartier von hoher Qualität mit einem vielfältigen Wohnungsmix entstehen, der geförderten Mietwohnungsbau, frei finanzierten Wohnungsbau und Baugemeinschaften sowie seniorenrechtliche und barrierefreie Wohnungen beinhaltet. Außerdem sollten die vorhandenen Grünflächen um einen öffentlichen Spielplatz erweitert werden, der dem Gesamtquartier am Spannskamp zugute kommt. Überdies sollten die übergeordneten Wegeverbindungen gestärkt werden, wodurch das neue Quartier zu den angrenzenden Wohngebieten geöffnet wird.

Der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Wettbewerbsentwurf wurde anschließend in einem kooperativen Abstimmungsprozess zwischen Fachbehörden, Fachplanern und Eigentümer zu

einem städtebaulichen Konzept für die wohnungsbauliche Entwicklung des Plangebiets weiterentwickelt. Im Ergebnis liegt ein Funktionsplanentwurf vor, der ein Quartier mit insgesamt etwa 275 Wohnungen, öffentlichen Grünflächen sowie öffentlichen Wegeverbindungen beinhaltet. Dieser bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

3.3.2. Vereinbarungen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“, „Bündnis für das Wohnen“ und Wohnungsbauprogramm Bezirk Eimsbüttel

Am 4. Juli 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ unterzeichnet und sich zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Hamburg hat danach das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau soll erweitert und zum Beispiel durch Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden.

In Projekten mit Geschosswohnungsneubau im Mietsegment wird dabei künftig ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen angestrebt.

Zentrales Ziel des Vertrages ist es, die Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauprojekte zu beschleunigen, sodass die Zahl der genehmigten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 pro Jahr steigt. Das am 7. Juni 2016 neu geschlossene „Bündnis für das Wohnen“ hat die hamburgweiten Bedarfszahlen auf nunmehr 10.000 Wohnungen pro Jahr erhöht.

Um die Wohnungsbauziele bezirksweise zu konkretisieren, werden in den Bezirken eigene Wohnungsbauprogramme erarbeitet. Die Wohnungsbauprogramme enthalten zum Beispiel Aussagen zu städtischen und privaten Grundstücken, die für eine Wohnnutzung bzw. für die Entwicklung von Wohnungsraum geeignet sind. In dem Wohnungsbauprogramm des Bezirksamts Eimsbüttel von 2018/2019 ist das Bebauungsplangebiet als Potenzialfläche Spannskamp / Högenstraße aufgeführt.

3.3.3. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

- **Verkehrliche Untersuchungen** zum Bebauungsplanverfahren Stellingen 64, (Masuch + Olbrisch, Juni 2019)
- Zu den **Umweltinformationen** siehe Kapitel 4.1.2

3.4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Stellingen (Ortsteil 321) und hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Der Planbereich umfasst Flächen nördlich und südlich der Straße Spannskamp, die das Gebiet im südlichen Drittel durchquert.

Im Norden und Osten grenzen Wohnsiedlungen mit Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise mit drei bis vier Geschossen an das Plangebiet. Im Süden liegen weitere Kleingartenflächen sowie punktuell höhere Gebäude. Im Westen schließen am Basselweg ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in überwiegend geschlossener Bauweise mit tiefen, rückwärtig gelegenen Gärten an. Im Einmündungsbereich Spannskamp / Basselweg befindet sich ein nicht störender gewerblicher Betrieb (Fachbetrieb für die Verarbeitung technischer Textilien).

Nördlich in ca. 260 m Entfernung verläuft der Sportplatzring / Koppelstraße und westlich in ca. 200 m Entfernung die Kieler Straße.

Das Plangebiet wird derzeit durch 59 Kleingärten mit einem Vereinsheim des Vereins Gartenfreunde Wittkamp (KGV 340) und 4 Kleingärten des Gartenbauvereins Friedrichstal (KGV 331) genutzt.

Die Landschaftsstrukturen des Plangebiets sind bestimmt von Kleingärten mit einem geringen Nutzgartenanteil und der umgebenden Wohnbebauung. Im Kleingartengebiet stehen abgesehen von wenigen älteren Obstbäumen keine hochaufgewachsenen Solitärbäume und Baumgruppen.

Innerhalb der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche verläuft die Wegeverbindung Högenstraße in Nord-Süd-Richtung zur Koppelstraße und zwischen den ausgedehnten Kleingartengebieten. Der unbefestigte Fuß- und Radweg wird von einem hochaufgewachsenen aber jungen Gehölzbestand begleitet. Eine weitere Wegeverbindung verläuft im Norden über einen Abzweig in Richtung Westen zum Basselweg.

Im Plangebiet verläuft die Veloroute 2 (Alltagsroute) aus Richtung Norden vom Basselweg über den Spannskamp in Richtung Süden über die südwestlich verlaufende Grünverbindung in Verlängerung der Högenstraße.

Die im Bereich des Plangebietes auf beiden Seiten des Spannskamps stehenden Bäume bilden eine im Kern ca. 50 Jahre alte Allee, die sich im Laufe der Zeit durch weiteren Bewuchs entlang der Straße und auf den Böschungen verdichtet hat.

Die Geländehöhen der Kleingartenflächen liegen durchschnittlich bei 22 - 23 m über NHN. Die Straße Spannskamp verläuft ca. 2-3 m höher in Dammlage mit beidseitiger Böschung. Die östlich angrenzende Grünfläche weist ebenfalls einen bis zu 2-3 m hohen Geländeversprung auf.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilernetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilernetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Der bestehende Kleingartenverein wird über diverse Niederspannungsfreileitungen mit elektrischer Energie versorgt. Diese Freileitung muss vor Realisierung der Wohnbebauung zurückgebaut werden.

Am östlichen Plangebietsrand verlaufen innerhalb der Parkanlage (FHH) zwei Trinkwasserleitungen (DN 350 und DN 500).

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung von neuen Wohnbauflächen geschaffen werden. Es wird eine wichtige in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Wege- und Grünverbindung gesichert und die Grünflächen mit der Planung eines öffentlichen Spielplatzes im Süden erweitert.

Das Plangebiet ist ca. 3,5 ha groß. Davon entfallen auf die allgemeinen Wohngebiete ca. 1,9 ha, auf die Parkanlage inkl. Spielplatz ca. 0,9 ha und die Straßenverkehrsflächen ca. 0,7 ha (davon 0,4 ha Bestand). Das Plangebiet liegt nördlich und südlich des Spannskamps zwischen der Högenstraße im Osten und dem Basselweg im Westen. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Gegenüber des Bestands ergibt sich ein zusätzlicher Flächenverbrauch bislang unbebauter Flächen von ca. 2,2 ha.

4.1.1. Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen, die über das BauGB hinaus für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und wie diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Mensch (Wohnen)	Räumliches Leitbild Entwurf 2007 Arrondierung und Nachverdichtung in der Urbanisierungszone	Umsetzung der Zielvorgabe
Mensch (Erholung)	Landschaftsprogramm Hamburg Bundeskleingartengesetz, Wege- verbindung	Verlagerung der Kleingärten an einen Ersatzstandort, Sicherung der Wegeverbindung
Mensch (Sonnen- lichtversorgung)	DIN 5034 (Tageslicht in Innenräu- men)	Überprüfung der Besonnung mittels Verschattungsstudien
Luft	Luftreinhalteplan Hamburg 2017 Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)	keine Auswirkungen
Klima	Stadtklimaanalyse Hamburg 2017 Mäßiger Kaltluftvolumenstrom	Festsetzungen zur Begrünung, Dachbegrünung
Fläche	§1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Vorrang der Innenentwicklung	Beachtung des Grundsatzes, Minderung durch A7-Deckel
Boden	Bundes-Bodenschutz und Altlas- tenverordnung (BBodSchV) Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch	Sanierungskonzept durch Ge- ländeaufhöhung und/oder Bo- denaustausch und Gassiche- rungsmaßnahmen

Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg Dezentrales Regenwassermanagement	Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung (Funktionsnachweis) Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG), Baumschutzverordnung, Landschaftsprogramm Hamburg mit Fachkarte Arten- und Biotopschutz	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet Festsetzungen zur Begrünung Einhalten der gesetzlichen Schutzzeiträume
Landschaftsbild	Landschaftsprogramm Hamburg Kleingärten	Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet, Neugestaltung auf externer Kompensationsfläche am Bayernweg
Kulturgüter	Denkmalschutzgesetz Schutz der Bau- / Bodendenkmale	keine Auswirkungen
Verkehrslärm	16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	keine Auswirkungen

4.1.2. Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Der Umweltprüfung liegen die folgenden Fachpläne, Gutachten und Stellungnahmen zu Grunde:

- **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag** (inkl. Artenschutzgutachten) zum Bebauungsplan Stellingen 64 „Spannskamp“ in Hamburg-Eimsbüttel, (Peter Mix Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Mai 2020)
- **Verkehrliche Untersuchungen** zum Bebauungsplanverfahren Stellingen 64, (Masuch + Olbrisch, Juni 2019)
- **Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung** im Bebauungsplanverfahren Stellingen 64, (Masuch + Olbrisch, März 2019)
- **Besonnungsstudien** zur Verschattungswirkung, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Dezember 2020 und Januar 2021
- **Stellungnahmen der damaligen Behörde für Umwelt und Energie** zum Störfallbetrieb, April und August 2020
- **Stellungnahme von Hamburg Wasser / Hamburger Stadtentwässerung** zum Entwässerungskonzept, Oktober 2019
- **Stellungnahme des Bezirksamts Eimsbüttel** zum Gehölzbestand, Oktober 2019
- **Stellungnahme der damaligen Behörde für Umwelt und Energie** zum Arten- und Biotopschutz, Oktober & Dezember 2019

- **Stellungnahme des Bezirksamts Eimsbüttel** zur Altlast, November 2019
- **Stellungnahmen der damaligen Behörde für Umwelt und Energie** zur Altlast, November 2019 und Juni 2020
- **Stellungnahme der Behörde für Inneres und Sport (BIS)** zum Kampfmittelverdacht, November 2019
- **Stellungnahme der damaligen Behörde für Umwelt und Energie** zur Entwässerung, Juni 2020

4.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1. Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Kleingartengebiet ist ein Freiraum, der der wohnungsnahen Erholung dient. Diese Funktion hat in einem Bereich mit verdichteter Wohnbebauung eine hohe Bedeutung für das Teilschutzgut Erholung. Neben der Kleingartennutzung sind es die vielen Wegeverbindungen, auf denen das Gebiet durchquert werden kann. Aus den Wohngebieten gibt es Wegeverbindungen in den 2. Grünen Ring hinein und damit Zugang zum überörtlichen Wegenetz.

Das Plangebiet hat demgegenüber keine Bedeutung als Wohn- oder Arbeitsstätte. Die Bedeutung für das Teilschutzgut Wohnen ist gering. Im Plangebiet besteht keine Vorbelastung durch Lärm oder Luftschadstoffe.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für den Menschen ist positiv zu bewerten, dass durch die Planung neue Wohnmöglichkeiten entstehen. Es wird ein Wohnstandort entwickelt, der an einem zentralen Standort Hamburgs liegt, aber dennoch eine gute Anbindung an vorhandene Grünflächen bietet und abseits von verkehrslärmverursachenden umgebenden Hauptverkehrsachsen liegt.

Demgegenüber treten negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) durch den Verlust von 63 Kleingartenparzellen auf. Nichtüberbauter Erholungsraum geht verloren. Das Wegenetz durch die Kleingärten hindurch wird verringert. Insgesamt tritt eine Verbesserung für das Schutzgut im Plangebiet auf.

Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Verschattungswirkung der Neubebauung auf die umliegende Nachbarschaft mittels einer Besonnungsstudie überprüft. Gemäß Empfehlung der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) wurden die Beurteilungstage 17. Januar und 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) simuliert. Die DIN 5034, Teil 1 (Allgemeine Anforderungen) gibt folgende Empfehlung:

„Ob die Möglichkeit einer Besonnung eines Aufenthaltsraumes erwünscht oder unerwünscht ist, hängt in der Regel von dessen Verwendungszweck ab. Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesund-

heit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Um auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicher zu stellen, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“

Die Besonnungsstudie ergab, dass es für die nördlich, westlich und östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude entweder zu keiner oder nur zu einer geringfügigen Mehrverschattung durch die geplante Neubebauung an den relevanten Beurteilungstagen gemäß DIN 5034 (17. Januar, 21. März) kommt.

Die Auswirkungen der Neubebauung auf die nördlich benachbarten Grundstücke werden daher insgesamt als verträglich angesehen.

Eine gutachterliche Untersuchung zur Veränderung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft ist aufgrund der durch das Projekt verursachten Verkehrsmengen nicht erforderlich. Im Rahmen einer zum Bebauungsplan durchgeführten verkehrlichen Untersuchung wurde eine Verkehrsmengenerzeugung von ca. 970 Kfz/Tag prognostiziert. Es wurde geprüft, welche Lärmsteigerungen durch die verkehrliche Zusatzbelastung zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich diesbezüglich, dass von nur sehr geringfügigen Lärmsteigerungen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle auszugehen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei der Umsetzung der Planung lässt sich die Beseitigung der Kleingärten an dieser Stelle nicht vermeiden. Im Zuge der Planung des Deckels der BAB A7 werden neue Kleingartenparzellen als Ersatz angeboten.

Die autoverkehrsfreie Grünverbindung Högenstraße in Nord-Süd-Richtung wird über den auf der Ostseite gelegenen Grünzug gesichert. Südlich des Spannskamps wird ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, wodurch die Aufenthaltsqualität im Raum und die öffentliche Zugänglichkeit von Freiflächen deutlich verbessert werden.

4.2.2. Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet weist gemäß der Stadtklimaanalyse 2017 im Gegensatz zu den südlich und weiter östlich bestehenden Grünflächen nur einen mäßigen Kaltluftvolumenstrom und eine geringfügig niedrigere Temperatur als die umgebende Bebauung auf. Es hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Aufgrund fehlender starker Emissionsquellen besteht keine relevante Vorbelastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet. Daher ist von der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV auszugehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für das Klima hat die Planung potenziell geringe Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut. Die großräumigen Klimafunktionen der Landschaftsachse werden durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst, da im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet zusammenhängende, klimawirksame Grünflächen mit insgesamt ca. 45 ha erhalten bleiben, die in anderen Bebauungsplänen gesichert sind.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden entsteht gegenüber der Ist-Situation ein höherer Energieverbrauch, der potenziell mit einem höheren, gegebenenfalls klimawirksamen CO₂-Ausstoß einhergeht.

Durch die Planung verursachte Verkehrsmenge (ca. 970 Kfz/Tag) sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft im Plangebiet und in dessen Umfeld zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Allgemein dienen alle im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die zur Entwicklung oder zum Erhalt von Grün- und Vegetationsstrukturen führen, zugleich als Maßnahmen der Klimaanpassung (siehe Schutzgut Pflanzen und Tiere). Dies betrifft sowohl die Pflanzgebote als auch die Dachbegrünung ebenso wie das dezentrale Regenwassermanagement, das über die Wasserrückhaltung pflanzenverfügbares Wasser zur Verfügung stellt (siehe Schutzgut Wasser).

Zum Klimaschutz durch CO₂-Einsparung wird neben den bundesgesetzlichen Bauvorschriften zur Energieeinsparung außerdem eine Festsetzung zum Anschluss der Wohngebäude an ein Wärmenetz, das mit regenerativer Energie oder mit Abwärme gespeist wird, getroffen.

4.2.3. Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist in seiner gegenwärtigen Nutzung durch Freiflächen mit Siedlungsflächencharakter geprägt (Kleingärten). Die Fläche ist einerseits Teil der Landschaftsachse und gehört zum Grünen Netz (Freiraumverbund). Andererseits liegt sie innerhalb der Urbanisierungszone, in der durch Nachverdichtung und Flächenkonversion Wohnungsbaupotenziale erschlossen werden sollen und ist zu 80 % bereits von Wohnbauflächen eingerahmt. Insgesamt besteht für das Schutzgut Fläche eine mäßige Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umwandlung einer Grünfläche in eine Siedlungsfläche hat für das Schutzgut Fläche im Plangebiet negative Umweltauswirkungen. Im Siedlungszusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits weitgehend von Wohngebieten umschlossen wird. Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Flächenentwicklung ist die Abrundung bestehender, zentrumsnaher Siedlungsflächen einer Neuinanspruchnahme am Stadtrand vorzuziehen und

entspricht dem räumlichen Leitbild Hamburgs. Auch die Festsetzung einer hohen Bebauungsdichte dient dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche, die sich aus dem geplanten Wohnungsbau und der erforderlichen Erschließung aufgrund der Planungsziele ergeben, können nicht vermieden werden. Die verlorengelassenen Kleingärten sollen auf die Deckel über der BAB A7 verlagert werden.

4.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Für den gesamten Bereich der Kleingärten im Plangebiet und südlich darüber hinaus sind Altablagerungen verzeichnet. Sie bestehen überwiegend aus Bodenaushub, Trümmer- und Bau-schutt sowie Schlacke und Müll aus den Jahren 1900 bis 1915 und sind in einer Mächtigkeit von 1,3 m bis 4,6 m aufgetragen worden. Unterhalb der Auffüllung besteht der natürlich anste-hende Boden aus gemischtkörnigen Sanden (Sandschichten), die gut wasserdurchlässig sind. Als oberste Bodenschicht befindet sich stark mit Fremdbeimengungen durchmischter Mutterboden aus humosem Sand in einer maximalen Mächtigkeit von 0,35 m. An der Altablagerungs-fläche Högenstraße wurden flächendeckend erhöhte Kohlendioxidgehalte in der Bodenluft festgestellt sowie im Einzelfall auch erhöhte Methangehalte. Aufgrund des Alters der Deponie findet eine Deponiegasentwicklung nur noch auf relativ niedrigem Niveau statt, dies wird je-doch noch über Jahrzehnte anhalten. Der Oberboden ist nach Untersuchungen der dafür zu-ständigen Behörde zufolge mit Blei und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen be-lastet, die Auffüllungen weisen erhöhte Bleigehalte auf. Eine Sanierung wurde für die Nutzung zu Kleingartenzwecken als nicht erforderlich erachtet. Für die betroffenen Kleingartenvereine wurden Handlungsempfehlungen ausgegeben, die zum Beispiel eine Nutzung der Flächen zur Nahrungsmittelerzeugung ausschließen. Aufgrund der Vorbelastung wird die Bedeutung der Böden im Plangebiet als sehr gering bewertet.

Im Plangebiet liegen die Grundwasserflurabstände bei 7,90 m bis 8,50 m. Lediglich die beste-hende Straßenverkehrsfläche ist versiegelt; das Kleingartengelände weitgehend unversiegelt bzw. durch die Teilversiegelung (Lauben, Fußwege) wird die zurzeit vorhandene Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt. Die Untersuchungen zur Altlastensituation haben zwar er-höhte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff- und Schwermetallgehalte für den Wir-kungspfad Boden – Grundwasser festgestellt, es besteht jedoch aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Handlungsbedarf, d. h. es besteht kein Sanierungsbedarf bei einer flächigen Verteilung der Versickerung. Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserwerks Stellingen-Süd und hat eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Vorbelastung des Schutzguts Boden durch Altlasten und damit seiner geringen Bedeutung entstehen durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Sanierung (Aushub des belasteten Bodenmaterials und Verfüllung mit unbelastetem Boden) bzw. den Auftrag von mindestens einem Meter unbelastetem Boden wird das Gefährdungspotenzial für die Pfade Boden-Mensch und Boden- Nutzpflanze entfernt.

Für das Schutzgut Grundwasser hat die geplante Neuversiegelung hingegen erhebliche negative Umweltauswirkungen, da die Versickerung und die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Um den Wirkungspfad Boden – Mensch wirksam zu unterbrechen, soll in den zukünftigen Baugebieten durch Aufhöhung des Geländes mit unbelastetem Bodenmaterial um mindestens 1 m ein ausreichender Abstand zwischen der Oberfläche der Altlast und der zukünftigen Geländeoberfläche hergestellt werden. Damit ist auch kein Kontakt mit der Altlast auf den nicht durch Gebäude oder Verkehrsanlagen überbauten, d. h. versiegelten Flächen bzw. durch Tiefgaragen unterbauten Flächen möglich. Die zukünftige Soll-Geländehöhe wird in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin sind unterhalb der geplanten Gebäude Gassicherungsmaßnahmen aufgrund der auftretenden Deponiegase erforderlich. Aufgrund des Austausches des verunreinigten Oberbodens und die Auffüllung mit unbelastetem Material sowie die Dachbegrünung ergibt sich eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Im östlichen Plangebiet im Bereich der Parkanlage an der Högenstraße wird keine Aufhöhung vorgenommen. Da die Prüfwerte für Parkanlagen nicht überschritten werden, sind dort keine Maßnahmen erforderlich und der Baumbestand kann erhalten bleiben. Für eine Herrichtung als Fläche, die als Kinderspielplatz nutzbar ist, ist eine Herrichtung nach § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1343), notwendig. Ebenso ist der Boden für den Anbau von Nahrungspflanzen nicht geeignet. Für den Fall einer solchen Nutzung müssten auch diese Böden hergerichtet werden.

Im Übergangsbereich von „WA“ (1 m Aufschüttung) und Parkanlage (keine Aufschüttung) ergibt sich ein schmaler Übergangsbereich, in dem die Überdeckung der Altlast geringer als 1 m sein wird. Hier wird durch ein flächiges Pflanzgebot sichergestellt, dass der Wirkungspfad Boden – Mensch unterbrochen wird. Im Bereich der öffentlichen Spielplätze und privaten Spielflächen muss (sofern keine Unterbauung der Flächen durch Tiefgaragen oder Keller besteht) zusätzlich ein Grabeschutz vorgesehen werden, um eine Verunreinigung des neu aufgebrachtens Bodens auszuschließen. Für die privaten Flächen sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen vorgesehen.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die Planung. Da die Altlast im Boden verbleibt, kann mit der Umsetzung der Planung keine gezielte, konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers von Dächern und Wegen in Gräben oder Rigolen erfolgen, da ansonsten die Gefahr eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser bestünde. Auf den weiterhin un- oder teilversiegelten Flächen hingegen kann wie im Bestand eine flächige Versickerung erfolgen. Die Grundwasserneubildung wird somit deutlich eingeschränkt. Für die privaten Flächen wird eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege festgesetzt, die zusätzlich die Bodengasthematik berücksichtigt.

Trotz der Beschränkungen durch die Altlast sollen möglichst viele Bausteine eines dezentralen Regenwassermanagements verwendet werden, das zusätzlich positive Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Klima sowie Pflanzen und Tiere aufweist. Ein Kernelement ist hierbei die Begrünung der Dächer und Tiefgaragen. Durch die im Verordnungstext festgesetzte Mächtigkeit des aufzubringenden Bodensubstrats und den beschränkten Anteil der nicht durch Technik- und Nebenanlagen zu überbauenden Dachflächen wird eine Retentionsfunktion sichergestellt. Für Neubauten mit Flachdächern wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche festgesetzt, die aufgrund ihrer Mächtigkeit von 15 cm einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers leistet (Retentionsgründach). Zur Erzielung von begrüneten Flächen auf mindestens 50 % der nicht überbauten Tiefgaragendecken wird ein mindestens 80 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt, sodass sich auch hier Speicher- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser entwickeln können.

Mit dem geplanten Entwässerungskonzept kann eine weitgehende Rückhaltung im Plangebiet erfolgen, die zur Entlastung der Siele beiträgt. Die erforderliche Einleitmengenbegrenzung von 10,00 l/s wird eingehalten.

Daneben kann ein temporärer Einstau von Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen und in nach unten abgedichteten Mulden erfolgen.

Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge können sich zum Beispiel aufgrund detaillierter Erkenntnisse durch die Baugrunderkundung und die grundstücksbezogene Anpassung des Altlastenkonzepts bzw. des Entwässerungskonzepts Optimierungen gegenüber den o. g. Maßnahmen ergeben. Einschränkungen, die sich gegebenenfalls aus der geplanten Ausweisung der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Stellingen-Süd ergeben, sind ebenso in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

In Bezug auf den Umgang mit der Altlast soll neben der Überdeckung der Altlast auch die Alternative einer Sanierung durch Auskoffnung betrachtet werden. Im Rahmen einer noch zu beauftragenden Machbarkeitsstudie werden die Varianten geprüft (siehe Ziffer 4.4.1). Bei einer kompletten Sanierung kann die Kennzeichnung als Altlast entfallen. Die noch durchzuführende Machbarkeitsstudie wird zu weiteren Daten über die Altlast führen, in deren Folge das genaue Vorgehen festgelegt wird.

4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Den größten Teil des Gebiets nimmt der Biotoptyp „Kleingärten, strukturreich“ ein. Hier fallen einzelne Gärten mit dichtem Obstbaumbestand und eine brachgefallene Parzelle mit wenigen Trockenrasenarten auf. Diese Kleingärten sind wertvoller, als die modernen Zier-Kleingärten. Auf der östlichen Seite grenzt der Biotoptyp „neue Zeilenbebauung“ an, deren Grünflächen in das Plangebiet hereinragen. Entlang der Straße Spannskamp befindet sich der Biotoptyp „Gepflanzter Gehölzbestand aus vorwiegend heimischen Arten“ als Sichtschutzpflanzung. Im Süden läuft er in Richtung Kleingärten in eine winzige, schmale Parkanlage aus.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand des sog. Staatsrätemodells vom 28. Mai 1991. Abgesehen von den biologisch unbedeutenden Straßen- und Wegeflächen sind die unbebauten Biotopflächen des Plangebiets insgesamt von geringer und zu einem kleinen Teil von mittlerer Bedeutung.

Keine der vorkommenden Biotoptypen sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) oder § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des BNatSchG (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), geschützt. Es kommt keine „streng geschützte“ oder „besonders geschützte“ Pflanzenart im Untersuchungsgebiet vor. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung.

Brutvögel

Im Plangebiet kommen 28 Brutvogelarten vor, davon fünf als Nahrungsgast. Sämtliche dieser Brutvogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt. Als Arten der Vorwarnliste und Roten Liste Deutschland kommen der Gartenrotschwanz, der Feldsperling, der Haussperling und der Star im Plangebiet vor. Der Star ist nach der neuen Roten Liste Deutschlands wegen starker Bestandsrückgänge als gefährdet eingestuft. Die Arten mit Gefährdungseinstufung (Rote Liste Hamburg nach MITSCHKE 2019) Haussperling, Star (jeweils RL3 - gefährdet), Feldsperling und Gartenrotschwanz sind Anzeiger für einen relativ strukturreichen Siedlungs-/Garten-Lebensraum. In strukturärmeren, „moderneren“ Gärten und Siedlungsrandbereichen kommen diese Arten nicht (mehr) vor.

Es wird angenommen, dass auf jeder der 63 Kleingartenparzellen ein Nistkasten als besetzter, unbestimmter Brutplatz zu werten ist.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden während der durchgeführten Begehung die drei Fledermausarten Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus beobachtet. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) aufgeführt und damit auch nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützt. Die Zwergfledermaus war die mit

Abstand häufigste Fledermausart im Plangebiet. Aber auch der Abendsegler trat nicht nur vereinzelt auf. Die Rauhauffledermaus wurde nur zweimal durchfliegend festgestellt.

Die potenziell als Höhlenbäume geeigneten Bäume und Kleingartengebäude stehen relativ gleichmäßig im Gelände verteilt, sodass das Untersuchungsgebiet fast flächendeckend als potenzielles Fledermaus-Quartiergebiet mittlerer Bedeutung eingestuft wird. Potenzial für Winterquartiere besteht im Plangebiet nicht. Die als potenzielle Quartierstandorte geeigneten Flächen sind gleichzeitig potenzielle Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung. Es wurde am Südrand des Untersuchungsgebietes keine regelrechte Flugstraße ermittelt. Die Gehölzsäume sind jedoch als „struktureicher Gehölz-/Waldsaum und struktureiche alte Hecke“ mit struktureichen Säumen als Jagdgebiete mittlerer Bedeutung eingestuft worden. Im östlichen Gehölzstreifen sind drei Balzquartiere der Zwergfledermaus wahrscheinlich. Die östliche Gehölzreihe ist daher als Jagdgebiet und Quartierstandort für Fledermäuse von Bedeutung.

Amphibien

In den Kleingärten befinden sich kleine Gartenteiche als potenzielle Amphibienlaichgewässer. Im Untersuchungsgebiet kommen kleine Populationen an Grasfröschen und Teichmolchen vor. Diese Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, jedoch nicht nach europäischem Naturschutzrecht. Der Teichmolch ist in Deutschland nicht gefährdet, wird jedoch wegen stark rückläufiger Beobachtungen in Hamburg als „gefährdet“ eingestuft. Der Grasfrosch ist ebenfalls in Deutschland nicht als gefährdet eingestuft, wird jedoch in Hamburg auf der Vorwarnliste geführt.

Weitere Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie kommen im Plangebiet nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Sämtliche Lebensraumstrukturen im Bereich der Bauflächen und der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen werden vollständig beseitigt. Vorhandene Vegetation und einzelner Baumbestand werden gerodet und Gartenteiche beseitigt.

Von Bedeutung für Vögel ist besonders der anlagebedingte Flächenverlust der Kleingartensiedlung. Dadurch verlieren praktisch alle erfassten Arten zumindest Teile ihrer Lebensräume. Eine intensivere Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für Vogelarten erforderlich, bei denen aufgrund spezieller Lebensraumansprüche ein pauschaler Hinweis auf Ausweichhabitate nicht ausreicht. Dazu zählen im Plangebiet als Brutvögel der Gartenrotschwanz und der Hausperling sowie als Nahrungsgast der Sperber.

Der Verlust von ca. 2 ha Lebensraum von Brutrevieren und Nahrungsgebieten ist so groß, dass auch bei häufigen und wenig spezialisierten Arten komplette Brutreviere zerstört oder so verkleinert (beschädigt) werden, dass sie ihre Funktion verlieren, da wesentliche Revierteile verlorengehen. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind weitere Kleingarten- und Parkanlagen vorzufinden, die eine ähnliche Ausstattung an Lebensräumen bieten. Unter anderem wird auf dem Deckel der A7 in Stellingen ca. 5 ha neue Parkanlage und Kleingärten geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die ubiquitären Vogelarten im Plangebiet zumindest teilweise

auf die Flächen im Umfeld ausweichen können und gegebenenfalls sich die Revierzuschnitte der vorhandenen Vögel ändern, um auf die ausweichenden Vögel zu reagieren.

Durch das Vorhaben kann es zu einem vergleichsweise geringen Verlust von Jagdhabitaten und Tagesquartieren (Nischen in Kleingärten) von Fledermäusen kommen. Durch die Beseitigung eines Teiles der Gehölz- und anderen Vegetationsflächen in den Kleingärten gehen Teile von potenziellen Jagdhabitaten von Fledermäusen verloren. Damit ist eine graduelle Verminderung der Nahrungsbasis der lokalen Fledermauspopulation verbunden. Der Radius, in dem Fledermäuse nach Nahrung suchen, ist jedoch so groß (artspezifisch unterschiedlich), als dass davon eventuell vorhandene benachbarte Fortpflanzungsstätten in ihrer Funktion beeinträchtigt würden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sind durch die vollständige Beseitigung aller vorhandenen Biotopstrukturen im geplanten Baugebiet nicht möglich.

Der am Spannskamp und entlang der Högenstraße vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Die Neubebauung darf nicht in den Bereich der Kronentraufe der Bäume hineinragen. Die Abstände der Baugrenzen sind entsprechend einzuhalten.

Geeignete externe Kompensationsflächen, um den Verlust von Lebensraum für Vögel auszugleichen, sind in erforderlichen Qualitäten und Größenordnungen im Bezirk Eimsbüttel am Bayernweg vorhanden. Mit der Kompensationsmaßnahme für die Vögel ist der Verlust von Jagdhabitaten für die Fledermäuse mitkompensiert.

Die Baufeldräumung und Umsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist mit einer baubiologischen Baubegleitung durchzuführen, die die Einhaltung der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen überwacht.

Falls der Rückbau der Gebäude und die Fällung der Bäume mit Quartierpotenzial außerhalb des Zeitraums 1. Dezember bis 28. Februar erfolgt, müssen diese von einem Experten auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel kontrolliert werden, um die Tötung und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten von diesen Arten zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Sollten Fledermäuse oder Vögel durch den Gutachter festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung Arten- und Biotopschutz abzustimmen. Ein Nachweis über die getroffenen Maßnahmen ist der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft abschließend zur Prüfung vorzulegen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm Brusthöhendurchmesser sind vor der Fällung durch einen unabhängigen Fachgutachter auf Höhlungen zu prüfen (gegebenenfalls endoskopisch/mit Hubsteiger/Seilklettertechnik). Ein Besatz durch Fledermäuse, Vögel und Eichhörnchen ist auszuschließen.

Gefundene Höhlungen sind zu verschließen, um einen Besatz nach der Begutachtung auszuschließen. Ein Nachweis über die getroffenen Maßnahmen ist der Behörde für Umwelt, Klima,

Energie und Agrarwirtschaft abschließend zur Prüfung vorzulegen. Bedingt durch die Beeinträchtigungen der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich Mindestanforderungen bezüglich des Anteils an Grünflächen.

Der vorgesehene Durchgrünungsanteil im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (vgl. § 2 Nummer 10), die Dachbegrünung für Dächer mit einem Substrataufbau von mindesten 15 cm sowie die Begrünung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 15 bis 17) mindern die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Zugleich entstehen positive Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Klima, Wasser, Boden und Landschaft.

Für den verlorengehenden Baumbestand des Kleingartengebiets sind Neupflanzungen von Bäumen erforderlich. Dazu sind an der westlichen Grundstücksgrenze der allgemeinen Wohngebiete Apfelbäume alter Sorten anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 12).

Als Einfassung des Spielplatzes können weitere Obstbäume gepflanzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Neugestaltung der Parkanlage und des Spielplatzes weitere großkronige Bäume gepflanzt werden, sodass ein Ausgleich für den verlorengehenden Baum-Strauchbestand im Plangebiet erfolgt.

Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen zulässig. Die Lichtquellen sind so anzubringen, dass die Einwirkungen auf die umgebende Landschaft und zum Baumbestand möglichst gering sind. Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (vgl. § 2 Nummer 20).

Zum Ausgleich für verlorengehende Brutplätze und Quartiere sind an den Hausfassaden in den an die Parkanlage angrenzenden Bauflächen insgesamt mindestens 63 Nistkästen für Vögel und sechs Fledermausspalkkästen im Plangebiet für Fledermäuse zu integrieren.

Um die ökologische Funktion der Nisthilfen für den Haussperling sicherzustellen, sind im Plangebiet offene Bodenstellen zum Beispiel als Sandflächen anzubieten.

Zum Erhalt der lokalen Amphibienpopulation wird eine Umsiedlung von Laich aus den im Kleingartengebiet vorhandenen Folienteichen in zuvor festgelegte Gewässer vor deren Beseitigung im Zuge der Kleingartenräumung geprüft. Dabei ist vor einer Verbringung dieser Amphibien in natürliche Gewässer zu prüfen, ob gegebenenfalls Rückstände von Medikamenten oder Krankheiten in die natürlich vorkommenden Gewässer verschleppt werden können.

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Der Erhalt des am Spannskamp vorhandenen schützenswerten Baumbestandes ist von vorrangiger Bedeutung. Die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch die Herrichtung einer Baufläche können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden.

Werden auf den Wohn- und Nebengebäuden insgesamt 5.067 m² Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm hergerichtet, verbleibt ein Kompensationsdefizit für die Funktionen der Tier- und Pflanzenwelt von 15.735 Wertpunkten. Bei einer Aufwertung von Aus-

gleichsflächen um durchschnittlich 2 Wertstufen entspricht das einem geschätzten zusätzlichen Flächenbedarf in einer Größe von 0,8 ha Kompensationsfläche. Bei einem Erreichen einer höheren Wertstufendifferenz zwischen Bestand und Planung kann sich die erforderliche Fläche verringern.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. In diesem Fall sind die Zugriffsverbote nur bezogen auf die europäisch geschützten Arten im Plangebiet, also Fledermäuse und alle Vogelarten zu überprüfen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

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 im Hinblick auf Vögel nicht erfüllt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung (zum Beispiel Rodung von Gehölzen) im Winterhalbjahr und außerhalb der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Bezüglich der Fledermäuse sollten die Fällungen der größeren Bäume und der Abbruch von Kleingartenhäusern innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermäuse (1. Dezember bis 28. Februar) erfolgen. Werden die Fällungen außerhalb dieser Zeit durchgeführt, müssen vor Fällung bzw. Abriss potenzielle Fledermaustages- und -balzquartiere auf einen aktuellen Besatz hin kontrolliert werden.

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 Arbeiten zur Baufeldräumung (zum Beispiel Rodung von Gehölzen) keine Störungen verursachen, die nicht schon unter Nr. 1 oder Nr. 3 behandelt wird. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde. Auch die spätere Nutzung der neuen Wohnanlage erzeugt keine Störquellen, die sich in Art und Intensität von denen in der direkten Umgebung bereits vorhandenen unterscheiden. Während der Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind ebenfalls keine erheblichen Störungen zu erwarten, da dem Gebiet diesbezüglich keine relevante Bedeutung zukommt.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben auch für die Fledermausfauna nicht ein.

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 nicht erfüllt, da die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die ubiquitären Arten im Umfeld erhalten bleibt. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind weitere Kleingarten- und Parkanlagen zu vorzufinden, die eine ähnliche Ausstattung an Lebensräumen bieten. Unter anderem wird auf dem Deckel der A7 in Stellingen ca. 5 ha neue Parkanlage und Kleingärten geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die ubiquitären Vogelarten im Plangebiet auf die Flächen im Umfeld ausweichen können und gegebenenfalls sich die Revierzuschnitte der vorhandenen Vögel ändern, um auf die ausweichenden Vögel zu reagieren. Als Ausgleich für verlorengelassene Brutplätze von Höhlenbrütern v. a. durch die Entfernung vorhandener Nisthilfen bei Räumung der bestehenden Kleingartenanlage, wie dem Hausperling, dem Feldsperling, dem Gartenrotschwanz und dem Star sind im Plangebiet insgesamt 63 Nisthilfen zu installieren.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt. Für verlorengelassene Fledermausquartiere sind insgesamt 6 Fledermauspalkkästen vorzusehen.

Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es, einhergehend mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vögel, zum Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens formal eine Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich. Dies ist nicht der Fall, wenn durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben.

Werden die beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, kommt es bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

4.2.6. Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Landschaftsstrukturen des Plangebiets sind bestimmt von heute typischen Kleingärten mit einem geringen Nutzgartenanteil und der umgebenden Wohnbebauung. Im Kleingartengebiet stehen abgesehen von wenigen älteren Obstbäumen keine hoch aufgewachsenen Solitärbäume und Baumgruppen. Das Wegesystem in den Kleingartengebieten ist mit wassergebundenen Oberflächen hergestellt. Die Kleingartenlauben wurden im Laufe der Jahre immer wieder aus- und angebaut, sodass sie auf den Parzellen immer mehr Raum eingenommen haben.

Im Osten stehen am Basselweg Reihenhäuser mit tiefen, rückwärtig gelegenen Gärten. Im Osten befindet sich ein Wohngebiet mit Zeilenbebauung. Im Zuge der Högenstraße verläuft eine von einem hochaufgewachsenen jungen Baum-Strauchbestand begleitete Grünverbindung als unbefestigter Fuß- und Radweg. Im Norden führt ein Abzweig durch die vorhandene Bebauung hindurch zum Basselweg.

Der auf beiden Seiten des Spannskamps stehende Baumbestand ist im Kern eine ca. 50 Jahre alte Allee, die sich durch weitere Bäume und Sträucher an der Straße und auf den Böschungen verdichtet hat. Der Baumbestand bildet eine weithin sichtbare Strukturierung des Horizontes, die die jeweils dahinterliegende Bebauung verdeckt und damit den Eindruck einer wenig verbauten Landschaft erzeugt. Das Gebiet gehört zum 2. Grünen Ring und ist Bestandteil der Eimsbütteler Landschaftsachse.

Das Landschaftsbild des Plangebiets weist bis auf den alleeartigen Baumbestand entlang der Straßen keine markanten Merkmale auf und ist insgesamt von geringer Bedeutung.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich der Wasserturm von 1912, der 1981 zum Wohnhaus umgebaut worden ist; er stellt ein weithin sichtbares Wahrzeichen von Stellingen dar.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Kleingartennutzung wird im Plangebiet vollständig beseitigt. Vorhandene Vegetation und vereinzelter Baumbestand werden gerodet. Der prägende straßenbegleitende Baumbestand am Spannskamp und der Högenstraße wird weitgehend erhalten, sofern der Erhaltungszustand eine erforderliche Verkehrssicherheit gewährleistet. Der Nord-Süd verlaufende Park an der Ostseite des Plangebiets bleibt erhalten und wird im Süden vergrößert.

Unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Flächen und unter der Voraussetzung, dass im Plangebiet eine Bebauung entsteht, die nicht wesentlich von den angrenzenden Wohngebieten abweicht, ist dennoch eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds im Untersuchungsraum zu erwarten. Die großräumige Landschaftsachse bleibt bestehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das vorhandene, durch die Kleingärten geprägte Landschaftsbild wird mit der Neubebauung erheblich beeinträchtigt. Mit der Gestaltung der Parkanlage einschließlich eines großen Spielplatzes, der Begrünung nicht überbaubarer Flächen und der Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen wird das Landschaftsbild neu gestaltet und der Eingriff gemindert.

Der straßenbegleitende Baumbestand am Spannskamp bleibt größtenteils erhalten. Die festgesetzten Baugrenzen sind insbesondere auf der Südseite so gewählt, dass der Baumbestand erhalten bleiben kann. Auch die Baumreihe in der zukünftigen Parkanlage auf der Ostseite des Plangebiets bleibt erhalten.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Landschaft werden Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude und neben allgemeinen Anpflanzgeboten auf den nicht überbaubaren Freiflächen und Tiefgaragendächern ein Anpflanzgebot einer Obstbaumreihe im Westen und von Gehölzstreifen zwischen den Bauflächen und der Parkanlage im Osten getroffen.

Ein vollständiger Ausgleich der Veränderungen des Landschaftsbildes kann im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld nicht erfolgen. Die Beeinträchtigungen können nur durch die Neugestaltung des Landschaftsbildes an anderer Stelle kompensiert werden. Dies kann im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt erfolgen, die in der Größenordnung von ca. 0,8 ha erforderlich sind.

4.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Fundstellen sind bedingt durch die nahezu flächendeckende Ausdehnung der Altlastenfläche nicht zu erwarten. Für Denkmalschutzbelange und sonstige Sachgüter bestehen somit keine Auswirkungen durch die Planungsumsetzung und es werden keine Maßnahmen erforderlich.

4.3. Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

4.3.1. Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können. Zur Baufeldvorbereitung müssen 63 Kleingartenparzellen geräumt werden. Für die Altlastsanierung sind umfangreiche Erdarbeiten zur Aufhöhung des Gebiets erforderlich, die entsprechende Anlieferungsverkehre erzeugen.

4.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

4.3.3. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.3.4. Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Betriebsbereich, der in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fällt. Solche Betriebsbereiche und schutzbedürftige Nutzungen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einander so zuzuordnen, dass durch schwere Unfälle hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich ver-

mieden werden. Die Zuordnung ist entsprechend den Vorgaben des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS): „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zu beurteilen.

Für den Betriebsbereich wurde ursprünglich ein angemessener Sicherheitsabstand von 360 m anhand des o. g. Leitfadens ermittelt, der das Plangebiet teilweise erreichte. Im Laufe der Planung wurden Änderungen des Betriebsbereiches vorgenommen, sodass der angemessene Sicherheitsabstand sich nunmehr nur noch auf 100 m bemisst. In der Folge ist das Plangebiet Stellingen 64 nicht mehr vom angemessenen Sicherheitsabstand betroffen.

4.4. Planungsalternativen und Nullvariante

4.4.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind für den westlichen Teil im Rahmen einer städtebaulich-landschaftsplanerischen Funktionsplanung untersucht worden. Der Bebauungsplan basiert auf dem Funktionsplan, der im Vergleich zu den anderen Planungsmöglichkeiten die Anforderungen an ein qualitativvolles Wohnquartier nördlich und südlich der Straße Spannskamp berücksichtigt.

Unter Umweltgesichtspunkten wurde angestrebt, den an der Straße Spannskamp raumprägenden Baum- und Gehölzbestand weitgehend zu erhalten. Die Erschließung der Bauflächen und der Abstand neuer Gebäude zum vorhandenen Baumbestand wurden daran angepasst.

In Bezug auf den Umgang mit der Altlast wurden die Alternativen einer Auskofferung und der Überdeckung der Altlast diskutiert. Die Sanierung hätte den Vorteil, dass auf die Geländeaufhöhung und auf Gassicherungsmaßnahmen verzichtet werden und dass die Kennzeichnung als Altlast entfallen könnte. Außerdem wäre eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers mit entsprechender Grundwasserneubildung möglich. Dem stehen die erforderlichen Abgrabungen und Wiederauffüllungen im Plangebiet, die Abgrabung unbelasteten Ersatzmaterials sowie die Deponierung der verunreinigten Böden an anderer Stelle entgegen. Hierdurch entstünden zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen durch deutlich umfangreichere Erdmassentransporte und baubedingte Grundwasserabsenkungen (sowie erhebliche Zusatzkosten für Entsorgung und Lagerung). Da das kontaminierte Erdreich nicht verschwindet, sondern lediglich an einen anderen Ort verlagert wird, ergeben sich in der Summe zusätzliche Umweltauswirkungen. Im Rahmen einer noch zu beauftragenden Machbarkeitsstudie werden die Varianten geprüft.

Für die Niederschlagsentwässerung wurden verschiedene Konzeptvarianten geprüft. Im Ergebnis ist die Vorzugsvariante unter Umweltgesichtspunkten die günstigste Planungsalternative.

4.4.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario, das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

4.5. Zusätzliche Angaben

4.5.1. Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

4.5.2. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundes-Immissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Die Überwachung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden in der Regel durch die zuständigen Fachämter der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt und überwacht.

4.5.3. Zusammenfassung

Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau am Spannskamp entstehen für das Schutzgut Mensch deutliche positive Umweltauswirkungen; dies ist das vorrangige Planungsziel. Gleichzeitig entstehen negative Auswirkungen durch die Abnahme von erholungswirksamen Freiräumen, die durch die Ausweisung von öffentlich nutzbaren Grünflächen einschließlich Spielplatz sowie der Verlagerung der Kleingärten ausgeglichen werden.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche sind gering; die Planung entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung. Sinnvolle Planungsalternativen, die dem Ziel der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage in Ergänzung bestehender Wohnbebauung dienen, sind nicht gegeben.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Schutzguts Boden entstehen keine negativen Umweltauswirkungen auf Grund der Planung, sondern aufgrund der Altlastsanierung eine Verbesserung. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch Umsetzung geeigneter Bausteine des dezentralen Regenwassermanagements gemindert.

In Bezug auf das Schutzgut Klima werden negative Veränderungen durch den Verlust der Kleingärten und von Teilen des Baum- und Gehölzbestandes am Spannskamp hervorgerufen. Diese werden auf den Bauflächen u. a. durch Anpflanzgebote und eine umfangreiche, intensive Dachbegrünung gemindert.

Der Verlust von Lebensräumen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen und durch Anpflanzgebote im Plangebiet zum Teil kompensiert. Für den verbleibenden Kompensationsbedarf und für artenschutzrechtliche Funktionsverluste wird ein Ausgleich auf externen Flächen östlich des Bayernweges im Bezirk Eimsbüttel geschaffen. Für Brutvögel und Fledermäuse werden künstliche Ersatzquartiere im Gebiet vorgesehen. Mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung werden negative Effekte durch Lichtquellen für die Fauna gemindert.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der Planung dem siedlungsgeprägten Erscheinungsbild des näheren Umfelds anpassen. Die Planausweisungen von privaten und öffentlichen Grünflächen, der Erhalt des vorhandenen Baumbestands am Spannskamp und an der Högenstraße und Maßnahmen zur Durchgrünung mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

Im Jahr 2017 wurde für das Plangebiet ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt mit dem Ziel einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung der Fläche als neues Wohngebiet. Auf Basis des erstplatzierten Entwurfes ist im Anschluss die Konkretisierung durch die Erstellung eines Funktionsplans erfolgt. Dieser bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan Stellingen 64 wird ein allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung festgesetzt. Im Plangebiet soll das Wohnen gestärkt werden. Es ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen, mit einem Wohnungsmix aus ca. je 50 % gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau. Innerhalb des Wohngebietes ist zur wohnungsnahen Versorgung die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte für ca. 80 Kinder geplant.

Die landschaftsprägenden Freiflächen mit ihrem wertvollen Baumbestand sollen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert werden. Es ist vorgesehen, die

vorhandenen Grünflächen um einen öffentlichen Spielplatz zu erweitern, der dem Gesamtquartier am Spannskamp zugutekommt. Überdies ist eine Stärkung und Sicherung der übergeordneten Wegeverbindungen Ziel der Planung, wodurch das neue Quartier mit den angrenzenden Wohngebieten verbunden wird.

5.1. Allgemeines Wohngebiet

Die bebaubaren Flächen des neuen Wohnquartiers beiderseits des Spannskamps werden als allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), festgesetzt. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem bereits heute überwiegend durch Wohnnutzungen gut erschlossenen Standort in attraktiver Nachbarschaft zu umfangreichen Grünflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Planung reagiert damit auf den wachsenden Wohnraumbedarf in Hamburg und trägt zur Schaffung des dringend benötigten zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums und damit zur Umsetzung der Ziele der zwischen dem Senat und den Hamburger Bezirken geschlossenen Vereinbarungen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ bzw. „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ bei (siehe Ziffer 3.3.2).

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen hier die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen zum Beispiel durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Dies gilt auch für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung.

Eine Kindertageseinrichtung bedarf nach den geltenden "Richtlinien zum Betrieb von Kindertageseinrichtungen", einer direkt angebundenen Außenspielfläche von 6 m² pro Kind. Bei 80 Kindern wären also mindestens 480 m² erforderlich. Diese private Spielfläche ist vom angrenzenden "Spielplatz" in der öffentlichen Grünfläche abzugrenzen und zu umzäunen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden (gemäß § 13 BauNVO). Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (zum Beispiel Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrsparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen und folgende Festsetzung getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1807), für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (vgl. § 2 Nummer 1).

Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein hochwertiges Wohnquartier integrationsfähig sind.

Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe. Das vorgesehene Baukonzept für die neuen Wohngebietsflächen soll durch baukörperähnliche Ausweisung mit Baugrenzen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur maximale Anzahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe gesichert werden. Im östlichen Baufeld im „WA 5“ wird abweichend eine Flächenausweisung vorgenommen.

Es ist Ziel des Bebauungsplans, ein verdichtetes Wohnquartier zu entwickeln. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung weitere Freiflächen zu begrenzen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind einem innerstädtischen Quartier städtebaulich angemessen.

Im Plangebiet werden differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete getroffen. Dafür werden die Wohngebietsflächen nummeriert (WA 1 bis 5).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, versiegelt werden darf.

Für die einzelnen Flächen der allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die GRZ nach § 17 Absatz 1 BauNVO eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die festgesetzte GRZ daher nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (zum Beispiel Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Innerhalb des Plangebietes wird für die Überschreitung der Grundflächenzahl für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen eine besondere Regelung getroffen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „①“ und „②“ bis zu einer GRZ von 0,7 und im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „④“ bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig. (vgl. § 2 Nummer 2).

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl wird der Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus, dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu entwickeln, entsprochen und die Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes gesichert. Damit kann auch dem Gebot nach § 1a Absatz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung“ nachgekommen werden.

In die Abwägung muss zudem eingestellt werden, dass bei der Ermittlung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks für die Berechnung der Grundflächenzahl nur die Flächen der festgesetzten Baugebiete (hier allgemeine Wohngebiete) in Betracht gezogen werden und die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dabei nicht angerechnet werden. Daher ergibt sich einschließlich der Grünflächen eine insgesamt städtebaulich verträgliche Dichte. Innerhalb des Plangebietes bleiben ausreichend Grünflächen sowie Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten.

Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude in den Baugebieten werden Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe getroffen. Die festgesetzten Geschossigkeiten tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei.

Der Entwurf sieht für die Baukörper je nach Planung drei bzw. sechs Geschosse vor. Die Geschossigkeiten für die einzelnen Gebäude werden als Höchstmaß im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Für das östliche Baufeld im „WA 5“ südlich des Spannskamps wird eine maximale Gebäudehöhe von 37 m über NHN festgesetzt. Da hier über die Anzahl der einzelnen Geschosse im Rahmen eines nachfolgenden architektonischen Wettbewerbs entschieden

wird, erfolgt in diesem Baufeld die Höhenbeschränkung über die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe.

Die ermöglichte Dichte für die Bebauung des Wohnquartiers wird in dieser zentralen Lage städtebaulich für sinnvoll und verträglich gehalten.

In den allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig. (vgl. § 2 Nummer 3).

Mit der Festsetzung werden weitere Geschosse, die nach den Bestimmungen des § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), nicht als Vollgeschoss definiert sind, ausgeschlossen und die Höhenentwicklung damit zusätzlich begrenzt.

Geschossflächenzahl

Für die einzelnen Wohngebiete werden differenzierte Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen. Die GFZ ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe. Die geltende Obergrenze der GFZ für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO beträgt 1,2.

Eine Überschreitung wird für die nördlich des Spannskamps gelegenen allgemeinen Wohngebiete mit den Ordnungsnummern 1 bis 4 bis zu einer GFZ von 1,55 (WA 1), 1,9 (WA 2), 1,5 (WA 3) und 1,35 (WA 4) erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung der Wohngebietsflächen und die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

Die Auswirkungen in den Baufeldern im Einzelnen:

Das Baufeld mit der Ordnungsnummer 1 sieht mit einer GFZ von 1,55 als Höchstmaß eine relativ geringe Überschreitung im Plangebiet vor. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine negative Auswirkung nicht zu erwarten. Eine ausreichende Besonnungs- und Belichtungsdauer ist durch die gut belichteten Nord-Süd ausgerichteten Baukörper, deren Fensterflächen überwiegend nach Osten und Westen ausgerichtet sein werden, gewährleistet. Im westlichen Bereich ist eine Verschattung durch angrenzende Gebäude nicht gegeben, hier befinden sich im westlichen Bereich die tiefen, rückwärtig gelegenen Gärten aus der Bebauung am Basselweg (außerhalb des Plangebiets). Im östlichen Bereich ist durch die Baukörperstellung im "WA 3" durch die Innenhöfe eine eher aufgelockerte Bebauung gegenübergestellt. Trotz der leicht erhöhten städtebaulichen Dichte wird in dem Baufeld eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt.

Das nördlichste Baufeld mit der Ordnungsnummer 2 sieht mit einer GFZ von 1,9 als Höchstmaß die höchste Überschreitung im Plangebiet vor. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine negative Auswirkung nicht zu erwarten. Die Wohnungen in den winkelförmigen Baukörpern haben entweder eine Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung, eine natürliche Belichtung ist gegeben. Trotz der städtebaulichen

Dichte wird in dem Baufeld eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt, da Verschattungen durch die im Osten angrenzende öffentliche Parkanlage sowie die im Westen anschließende Straßenkehre nicht in gesteigertem Maß auftreten.

Das Baufeld mit der Ordnungsnummer 3 sieht mit einer GFZ von 1,5 als Höchstmaß eine relativ geringe Überschreitung im Plangebiet vor. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine negative Auswirkung nicht zu erwarten. Die Baukörper in den Innenhöfen sind auf drei Vollgeschosse begrenzt worden und liegen in ausreichendem Abstand von dem jeweils nördlich davon gelegenen Baukörper, sodass eine wesentliche Verschattung nicht erfolgt. Die Wohnungen in den winkelförmigen Baukörpern haben entweder eine Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung. Im Süden trennt die Breite der Verkehrsfläche die Baukörper von den weiter südlich im Baufeld mit der Ordnungsnummer 5 gelegenen Baukörpern, sodass auch hier eine Verschattung nicht eintritt. Eine Verschattung durch die Nachbargebäude aus dem östlich außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Bereich ist durch den ausreichenden Abstand, der durch die öffentliche Parkanlage erzeugt wird, nicht gegeben. Trotz der leicht erhöhten städtebaulichen Dichte wird daher in dem Baufeld mit der Ordnungsnummer 3 eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht in dem allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 4 mit einer GFZ von 1,35 als Höchstmaß die geringste Überschreitung im Plangebiet vor. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine negative Auswirkung nicht zu erwarten. Die Wohnungen in den winkelförmigen Baukörpern haben entweder eine Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung, eine natürliche Belichtung ist gewährleistet. Im Süden trennt die Breite der Verkehrsfläche die Baukörper von den weiter südlich im Baufeld mit der Ordnungsnummer 5 gelegenen Baukörpern, sodass auch hier eine Verschattung nicht eintritt. Die nach der Hamburger Bauordnung (HBauO) geltenden Abstandsflächenregelungen werden durch das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 1194 (außerhalb des Plangebietes) im Westen des Baufeldes „WA 4“ nicht eingehalten. Eine Verschattung des Baukörpers im „WA 4“ durch die übrigen Nachbargebäude ist nicht gegeben. Trotz der leicht erhöhten städtebaulichen Dichte wird in dem Baufeld eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt.

Eine weitere Überschreitung ist durch die Festlegung einer maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in allen Baufeldern nicht möglich und die Geschossigkeiten sind in Hinblick auf eine gute Belichtung und Besonnung aufeinander abgestimmt.

Die Festsetzung begrenzter baulicher Tiefen der Gebäude führt zur Möglichkeit der Realisierung durchgesteckter zweiseitig orientierter Wohnungen mit den damit gegebenen Möglichkeiten einer Querlüftung. Zusätzlich wirkt sich dieses positiv auf die Besonnungs- und Belichtungsdauer aus. Die Wohnungen in den Gebäuden sollen möglichst über Aufenthaltsräume nach beiden Seiten verfügen, um die Besonnungszeiten beider Fassadenseiten zu nutzen. Selbst kleinere Wohnungen, die häufig eher einseitig orientiert werden, können jeweils zu den sehr gut besonnten Gebäudeseiten ausgerichtet werden.

Die nach der Hamburger Bauordnung (HBauO) geltenden Mindestabstandsflächen von 0,4 werden im Plangebiet eingehalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende mindernde und ausgleichende Maßnahmen gewahrt:

- durch die Ausweisung und spätere Herstellung öffentliche Grünflächen werden Freiflächen für die Bewohner zur Verfügung stehen,
- die Schaffung privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die Schaffung einer offenen, von Wegen durchzogenen Gebietsstruktur mit guter Anbindung an benachbarte Flächen mit Freiraumangeboten,
- die Gestaltung von hochwertigen Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen ist.

Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungssituation in der Nachbarschaft des Plangebietes überprüft. Im Ergebnis sind keine oder nur geringe Mehrverschattungen an den relevanten Beurteilungstagen zu erwarten, sodass keine erheblichen Verschattungsauswirkungen durch die Planung erzeugt werden (vgl. Kapitel 4.2.1).

Baugrenzen

In den allgemeinen Wohngebieten wird durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche die geplante städtebauliche Grundkonzeption gesichert. Die Lage und Abmessung der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt, die ohne oder nur mit sehr geringem Abstand um die Baukörper (Baukörperausweisung) festgesetzt sind. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken genau definiert und im Blockinnenbereich von Bebauung freigehalten.

Für das östliche Baufeld im „WA 5“ südlich des Spannskamps wird eine Baugrenze festgesetzt, die als Flächenausweisung noch eine flexible Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht und Spielräume für die Anordnung und Form eines zukünftigen Baukörpers zulässt. Über die Bebauung in diesem Baufeld wird im Rahmen eines nachfolgenden architektonischen Wettbewerbs entschieden. In der flächenhaft festgesetzten Baufläche bleibt es freigestellt, wie das Gebäude unter Beachtung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet wird.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Die nachfolgenden Regelungen ermöglichen bezüglich der Überschreitungsmöglichkeiten für Vorbauten, Balkone und Terrassen eine weitere Ausnahme nach § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten einschließlich Balkone sowie Überschreitungen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der

jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenseiten der Gebäudekörper sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten einschließlich Balkone und die Anlage von Terrassen unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Anlage von Vorbauten, wie zum Beispiel Treppenhäuser, Erker und Loggien sollen trotz der engen Baukörperausweisungen u. a. zur Gliederung der Fassade ermöglicht werden. Die Wohnqualität wird maßgeblich durch die Möglichkeit zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen mitbestimmt. Balkone und Terrassen bieten nach heutigem Standard einen angemessenen Erholungswert. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe trotz der Baukörperausweisungen zu ermöglichen, werden durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone und Terrassen im festgesetzten begrenzten Umfang ausnahmsweise zugelassen.

Die Regelung gilt nicht für die nach Osten zur öffentlichen Parkanlage ausgerichteten Fassadenseiten in den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern 2 und 3. Hier soll eine klare Gebäudekante zum Parkgelände ausgebildet werden und die Grün- und Freiflächen bis an die Gebäude herangeführt werden. Auch die Anlage von Terrassen wird daher an diesen Gebäudeseiten ausgeschlossen.

Dach- und Technikaufbauten

In den allgemeinen Wohngebieten müssen Dach- und Technikaufbauten mindestens 1,5 m hinter der Fassade zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosses durch Dach- und Technikaufbauten ist um höchstens 1,5 m Höhe zulässig. (vgl. § 2 Nummer 5).

Eine gebäudebezogene Festsetzung betrifft die notwendigen technischen Einrichtungen auf der Dachfläche wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsanlagen, Kühlanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung, Solaranlagen etc. Um von den Dach- und Technikaufbauten ausgehende visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden Regelungen zur Höhe und zum Zurückversetzen der Anlagen von der Dachkante getroffen.

Um die gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zu verbessern und die Gestaltung der Dachlandschaft positiv zu beeinflussen, sind Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen möglichst zusammenzufassen und auf maximal 20 % der zusammenhängenden Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen.

5.2. Verkehrsflächen

Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über Zufahrten zur vorhandenen Straße Spannskamp. Der Spannskamp mündet im Westen in den Basselweg, über den eine Anbindung an den Sportplatzring / Koppelstraße im Norden und an die Kieler Straße im Süden gegeben ist.

Die verkehrliche Untersuchung (Stand Juni 2019) hat ergeben, dass die beiden Hauptverkehrsstraßen Sportplatzring / Koppelstraße und Kieler Straße mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 48.500-51.400 bzw. 36.300-43.400 Fahrzeugen am Tag bereits im Bestand stark belastet sind. Der Basselweg ist hingegen mit ca. 7.100-7.400 Fahrzeugen am Tag belastet. Durch die Planung ist einer Zunahme der Gesamtverkehrsmenge um ca. 970 Fahrten am Tag prognostiziert. Aus der Planung resultiert unter Berücksichtigung der Verteilung der zusätzlichen Fahrten auf alle Fahrtrichtungen eine maximale Zunahme des Verkehrs im Hauptverkehrsstraßennetz von 7 %. Durchschnittlich ist in den betroffenen Zufahrten weniger als ein zusätzliches Fahrzeug pro Umlauf abzuwickeln. Die angrenzenden Straßen sind somit grundsätzlich ausreichend leistungsfähig, um den aus der Planung resultierenden Mehrverkehr aufzunehmen. In Folge der Neubebauung sind auch unter Berücksichtigung der allgemein prognostizierten Verkehrsentwicklung keine verkehrlichen Probleme hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Kfz-Verkehrsmenge über das vorhandene Straßennetz zu erwarten.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Verkehrsflächen des Spannskamps einschließlich der Böschungflächen, werden bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die als Sticherschließung vom Spannskamp aus nach Norden in einer Wendekehre von 28 m x 34 m endet. Im südlichen Abschnitt ist die Straßenverkehrsfläche mit 18 m Breite festgesetzt, um hier die Planstraße im Separationsprinzip (getrennte Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen) anzulegen. Von hieraus erfolgt auch die Zufahrt zu der im Nordwesten geplanten Tiefgarage im Bereich des „WA 1“. Im weiteren Verlauf nach Norden verkleinert sich der Straßenquerschnitt auf 8 m. Auf dem Abschnitt sind im Wechsel beidseitig Parkstände angeordnet.

Bei der Anlage der Zufahrten und Erschließungswege für die nördlichen und südlichen Wohngebietsflächen soll eine Beeinträchtigung des erhaltenswerten Baumbestandes im Böschungsbereich des Spannskamps vermieden werden. Der Höhenunterschied zwischen Wohngebiet und dem in Dammlage verlaufenden Spannskamp von bis zu ca. 3 m ist zu berücksichtigen.

ÖPNV

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die östlich des Plangebiets gelegene U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark, der westlich des Plangebiets gelegenen S-Bahnstation Stellingen und durch mehrere Buslinien gegeben.

Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und

Radfahrerbereich“ sowie von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von 4 m bis 5 m gesichert (siehe Ziffern 5.4 und 5.5).

Der Straßenabschnitt Spannskamp ist Teil der Veloroute 2.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wird durch die Anlage von Parkmöglichkeiten im Bereich der neuen Erschließungsstraße sowie durch die Parkstände im Spannskamp erbracht.

Die privaten Stellplätze müssen in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

5.3. Fläche für Tiefgaragen

Das Plangebiet wird über den Spannskamp und die neue Stichstraße erschlossen. Die privaten Stellplätze sollen in Tiefgaragen, die überwiegend vom Spannskamp bzw. der Stichstraße ihre Ein- und Ausfahrten erhalten, untergebracht werden.

Mit der angestrebten Wohnnutzung und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Zwar ist mit Inkrafttreten der Änderung der HBauO zum 1. Februar 2014 die Stellplatzverpflichtung für die Errichtung von Wohngebäuden ausgesetzt worden, dennoch soll mit der Planung Vorsorge für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen getroffen werden, um eine Verschärfung der Stellplatzsituation im Umfeld zu verhindern.

Um das Ziel der Planung, die Schaffung eines möglichst hochwertigen und familiengerechten Wohnumfelds, umzusetzen, ist angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte die Unterbringung des aus der Nutzung resultierenden ruhenden Verkehrs weitgehend in Tiefgaragen erforderlich. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (vgl. § 2 Nummer 6).

Mit der getroffenen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen im Wohnquartier freigehalten und nicht durch zusätzliche oberirdische Stellplatzanlagen oder einzeln stehende Garagen überbaut werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des Wohngebietes negativ beeinflussen und Flächen zusätzlich versiegeln.

5.4. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden die Fuß- und Radwegeanbindungen von der Wendekehre der internen Erschließungsstraße in Richtung Westen zum Basselweg sowie in Richtung Osten zur Stichstraße vom Spannskamp planungsrechtlich gesichert. Außerdem sollen innerhalb der Flächen die Verlegung von Leitungen ermöglicht werden. Zur Sicherung erfolgt dafür eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung

„Fußgänger- und Radfahrerbereich“. Diese Ausweisung gewährt einen entsprechenden Ausbau, da die Wege gepflastert und beleuchtet werden sollen. Mit einer Breite von 4 m und 5 m werden die Flächenbedarfe für Fuß- und Radverkehr berücksichtigt.

Da in den als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen Sielanlagen der Hamburger Stadtentwässerung vorgesehen sind, sind der Aufbau und die Zugänglichkeit der Flächen so zu gestalten, dass jederzeit eine uneingeschränkte Anfahrbarkeit der Sielanlagen mit Betriebsfahrzeugen mit 150kN Achslast gewährleistet ist.

5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit von Wegeverbindungen auch über private Baugebiete werden am Nordostrand des „WA 2“ und „WA 3“ sowie mittig des „WA 5“ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwege und für die Erschließung der Flurstücke für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes hergestellt und unterhalten werden sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 7).

Mit der Festsetzung eines 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Nordosten wird eine für die Öffentlichkeit zugängliche Wegeachse in die östlich gelegene Parkanlage ermöglicht und die Wegeachse Högenstraße als öffentliche Wegeverbindung gesichert. Der Weg soll westlich der vorhandenen Baumreihe als Multifunktionsweg entlang der Gebäude ausgeführt und auch als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Im südlichen Bereich wird die Wegeverbindung (ohne Feuerwehrezufahrt) als Teil der öffentlichen Parkanlage zum Spannskamp weitergeführt. Im nördlichen Bereich schließt der Weg an die Fuß- und Radwegeverbindung an, die bis zum Basselweg führt.

Südlich des Spannskamps wird mittig innerhalb des „WA 5“ ein weiteres 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um eine öffentliche Wegeverbindung zu dem südlich angrenzenden Kleingartengelände und dem südöstlich festgesetzten öffentlichen Spielplatz sicher zu stellen. Der Weg soll ebenfalls als Feuerwehrezufahrt genutzt werden.

Um im Rahmen der Ausführungsplanung gewisse Spielräume zu ermöglichen, können geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugelassen werden. So kann hinter den festgesetzten Rechten zurückgeblieben werden bzw. müssen diese Rechte nicht im vollen Umfang ausgeübt werden, wenn die Zielsetzungen anderweitig erreicht werden können.

5.6. Gestalterische Festsetzungen

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die Geländeoberfläche herausragen. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgarageneinfahrten sowie erforderliche Treppenaufgänge. (vgl. § 2 Nummer 8).

Ein Herausragen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (zum Beispiel Kellerräume) und deren Begrünungen würden den Grundcharakter der Freiräume des bebauten Umfeldes und der im Kleingartengebiet vorhandenen Topografie erheblich stören. Eine deutlich sichtbare Zäsur zu den angrenzenden Gärten wird damit vermieden.

5.7. Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.7.1. Altlasten

Aufgrund der bestehenden Altlast im Plangebiet wurde ein Sanierungskonzept mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt (siehe Ziffer 4.2.4). Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und negative Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu minimieren, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Geländeaufhöhung um 1 m (siehe festgesetzte Geländehöhen in der Planzeichnung)
- Grabeschutz unterhalb der geplanten Kinderspielplätze
- Pflanzgebote für Gehölze (siehe Ziffer 5.11)

In der Ausführungsplanung sind Optimierungen im Detail möglich.

Aufgrund der Altablagerung im Untergrund werden die betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Plan gekennzeichnet.

Für alle Neubauvorhaben im Plangebiet sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten zu berücksichtigen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern. (vgl. § 2 Nummer 25).

Die Gassicherungsmaßnahmen bestehen aus folgenden konstruktiven Elementen:

- einer Sand-/Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes,
- einer bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur kontrollierten Ableitung von evtl. anstehenden Gasen,
- gasdichte Abdichtung aller unterirdischen Leitungsdurchführungen,

- Vermeidung von gefangenen Räumen unterhalb der Sohle zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit,
- Möglichkeiten zur Gasentweichung an der Geländeoberfläche.

Die Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit den Bauherren an die Bauausführung angepasst.

In Bezug auf den Umgang mit der Altlast soll neben der Überdeckung der Altlast auch die Alternative einer Sanierung durch Auskoffnung betrachtet werden. Im Rahmen einer noch zu beauftragenden Machbarkeitsstudie werden die Varianten geprüft (siehe Ziffer 4.4.1).

5.7.2. Klimaschutz

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, die Energieproduktivität zu steigern und die CO₂-Emissionen zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Die Maßstäbe hierfür werden in Hamburg durch das Hamburgische Klimaschutzgesetz (Hmb-KliSchG) und die Hamburgische Klimaschutz- Umsetzungspflichtverordnung gesetzt.

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potenziale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine Ressourcen schonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden. Hierfür bieten sich insbesondere Potenziale im Bereich der Geschosswohnungsbauten durch Anschluss an ein Wärmenetz an.

Das Anschluss- und Benutzungsgebot erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes durch Einsparung von Primärenergie, um den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen und damit auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt: Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärmenutzung versorgt wird. (vgl. § 2 Nummer 24 Satz 1).

Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind definiert nach § 3 Absatz 2 des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728). Die Festsetzung, wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) den Wert von 15 kWh / m² Nutzfläche nicht übersteigt. (vgl. § 2 Nummer 24 Satz 2).

Hiermit wird der Regelung des § 8 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebieten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO₂-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften zentralen Wärmeversorgung.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden. (vgl. § 2 Nummer 24 Satz 3).

5.8. Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Einleitmengenbegrenzungen in die Siele und die fehlende Möglichkeit zur gezielten Versickerung im Plangebiet wurde ein grobes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet (siehe Ziffer 4.2.4).

Regenwasser muss im Gebiet zurückgehalten und darf nur verzögert in das Sielnetz eingeleitet werden. Empfohlen wird, dass Plangebiet in drei Teilerschließungsgebieten zu unterteilen. Im Hinblick auf die geforderten Einleitmengenbegrenzungen bewirkt die Aufteilung der Bebauungsfläche in drei voneinander abgegrenzte Entwässerungssysteme eine optimale Fächerung der Einleitmengen.

Das Konzept sieht vor, dass südlich vom Spannskamp das Niederschlagswasser gedrosselt über ein geplantes Regenwassersiel in das in der Straße bestehende Regenwassersiel abgeleitet wird. Als Einleitmengenbegrenzung sind 10,00 l/s vorgegeben. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Abflussspende in Höhe von 17,00 l/(s*ha) ist für den Bereich eine maximale Einleitmenge in Höhe von 8,64 l/s bemessen worden. Das nordwestlich vom Spannskamp befindliche Teilerschließungsgebiet soll einen auf 10,00 l/s gedrosselten Anschluss an das im Basselweg vorhandene Siel erhalten. Das nordöstliche Gebiet soll anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt mit 10,00 l/s über das nordöstlich befindliche Siel in der Stichstraße zum Spannskamp ableiten. Die vorgegebene Abflussspende in Höhe von 17,00 l/(s*ha) wird eingehalten. Leitungen auf privaten Flächen sind als private Hausanschlussleitungen einzuordnen. Der Anschluss an das öffentliche Netz ist über eine herzustellende Anschlussleitung in der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Straßenverkehrsfläche herzustellen.

Für Starkregenereignisse oder langanhaltende Regenphasen ist ausreichend Speicherraum herzustellen. Dazu gehört die Dachbegrünung in Form von Retentionsdächern, die eine gedrosselte Ableitung ermöglichen. Speicherräume werden zum einen durch begrünte Tiefgaragendächer und Retentionsgründächer geschaffen (siehe Maßnahmen des Naturschutzes und

der Landschaftspflege). Die Dächer als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind mit einer maximalen Drosselabflussspende von 0,17 l/s pro 100 qm Dachfläche auszubilden.

Darüber hinaus können durch Mitbenutzung von (teil-)versiegelten Flächen oder mittels großflächiger gedichtete Mulden mit einer definierten Einstauhöhe größere Eintauchflächen geschaffen werden. In der Ausführungsplanung sind Optimierungen im Detail möglich.

Für private Wege innerhalb der Wohngebiete wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Geh- und Fahrwegen festgesetzt. Dies bedeutet, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich vermindern, unterbleiben.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen) herzustellen. (vgl. § 2 Nummer 9).

5.9. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems. Im Spannskamp ist im Bereich des Bebauungsplans bisher nur ein Regenwassersiel vorhanden. Zusätzlich zur Herstellung eines Regenwasser- und Schmutzwassersieles in der neuen Erschließungsstraße ist das im Spannskamp in Höhe Haus Nr. 20 a endende Schmutzwassersiel (DN 250) bis zum westlichen Plangebietsrand zu verlängern.

5.10. Grünflächen

Parkanlage

Die im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandene öffentliche Grünanlage wird bestandsgemäß als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt und nördlich des Spannskamps nach Osten erweitert (Flurstück 4181). Für die Nutzung als öffentliche Parkanlage wurde das Flurstück 4181 von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben. Innerhalb der Parkanlage verläuft die Wegeverbindung Högenstraße (Flurstück 2504) in Nord-Süd-Richtung. Der Weg wird von vorhandenen Gehölzstrukturen begleitet. Über diese übergeordnete Wegeverbindung gelangt man nach Süden durch vorhandene Kleingartenanlagen in Richtung Zentrum Eimsbüttel.

Spielplatz

Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes geplant. Die Fläche mit einer Größe von ca. 3.460 m² ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz (FHH)“ festgesetzt.

Durch den Spielplatz wird in direkter räumlicher Nähe für die neue Wohnbebauung ein Spiel- und Freizeitangebot für Kinder geschaffen und der bereits bestehende Spielflächenbedarf aus der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung abgedeckt. Lärmintensive Anlagen für Jugendliche wie Bolzplätze u. Ä. sind unter Berücksichtigung der Wohngebiete nicht vorgesehen.

Die Grünfläche steht im räumlichen Zusammenhang mit der östlich vorhandenen Parkanlage und ist über diese gut zu erreichen. Mit der Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes werden die bestehende Grünanlage und das Spiel- und Naherholungsangebot ergänzt.

Private Grünfläche

Im westlichen Bereich werden das Flurstück 4169 und eine Teilfläche des Flurstücks 4171 bestandsgemäß als private Grünfläche festgesetzt. Die Flurstücke werden als Garten der jeweils westlich angrenzenden, am Basselweg befindlichen Flurstücke 1193 und 1192 (außerhalb des Plangebiets) genutzt und bleiben als solches erhalten.

5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1. Baumschutz

Im Plangebiet sind entlang des Spannskamps und des Fuß- und Radweges Högenstraße innerhalb der östlichen Parkanlage eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen vorhanden. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Hamburger Baumschutzverordnung.

5.11.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist für je angefangene 150 m² der zu begründenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Durchgrünung der Wohngebiete auf den jeweiligen Grundstücken dient der Bereicherung der Biotopstrukturen. Somit kann ein Mindeststandard ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen sichergestellt werden, der in Verbindung mit den Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen führt (Biotopverbund). Mit den gepflanzten Bäumen und Sträuchern werden Ersatzlebensräume innerhalb des Stadtraumes geschaffen, die als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere von Insekten-, Kleinsäuger- und Vogelarten genutzt werden. Eine Durchgrünung der Baugebiete gliedert und strukturiert deren Erscheinungsbilder und es wird eine verbesserte Einbindung in das städtische Umfeld erzielt. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen beeinflusst die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, da durch geringere Verdunstung und Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse erreicht bzw. Temperaturextreme gemildert werden und der Wasserabfluss verzögert wird. Die lufthygienische Situation verbessert sich, da durch die Vegetation Stäube

und Schadstoffe ausgekämmt werden und eine stadttypisch zu geringe Luftfeuchtigkeit gepuffert wird. Außerdem produziert die Bepflanzung Sauerstoff und bindet gleichzeitig Kohlendioxid.

Für die unter den Nummern 10 und 13 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Verwendung standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher sichert eine langfristige Erhaltung einer Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die auf die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen Lebensraum für heimische Tierarten. Einheimische Laubgehölze benötigen darüber hinaus einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem gibt es kaum Ausfall bei neu gesetzten Pflanzen. Die Pflanzung von Jungbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14 bzw. 18 cm stellt bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine ökologisch und visuell wirksame Durchgrünung des Baugebietes sicher. Für die festgesetzten Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben.

Auf der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist im Abstand von je 8 m ein Apfelbaum als Hochstamm alter Sorten zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der Obstbaumreihe gewahrt bleibt. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. (vgl. § 2 Nummer 12).

An der westlichen Grundstücksgrenze der allgemeinen Wohngebiete sind Apfelbäume alter Sorten (Ruhm aus Kirchwerder, Finkenwerder Herbstprinz, Harberts Renette, Gravensteiner, Juwel aus Kirchwerder, Gelber Richard, Wohlschmecker aus Vierlanden) als Hochstämme in einem Abstand von 8 m zu pflanzen (= 10 Bäume). Der 5 m breite Pflanzstreifen ist mit Gras anzusäen, das maximal 4x jährlich gemäht wird.

Die Anpflanzung von Apfelbäumen alter Sorten als Hochstämme knüpft an den gebietstypischen Charakter der vormals an dieser Stelle vorhandenen Kleingärten an. Obstbäume bieten eine wichtige Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt. Zudem wird eine wirksame und attraktive Eingrünung zu den westlich angrenzenden Grundstücksbereichen der Bebauung am Basselweg geschaffen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächige Bepflanzung aus Stauden, Gräsern und vereinzelt höheren Sträuchern vorzunehmen. (vgl. § 2 Nummer 13).

Durch das Anpflanzgebot erfolgt eine räumliche 3,5 m bis 4 m breite Abgrenzung auf der Ostseite der allgemeinen Wohngebiete gegenüber der öffentlichen Parkanlage. Die festgesetzten Pflanzungen sollen den Übergang von den allgemeinen Wohngebieten hin zur öffentlichen Parkanlage gestalten und die Bebauung in den Stadtraum einbinden. Daher sollte eine Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden, dies ist durch regelmäßige, fachgerechte Pflege zu sichern. Dabei soll vermieden werden, dass sich neben der Baumreihe an der Högenstraße eine zweite hohe vertikale Grünstruktur entwickelt.

Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen – im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen für die Bodensanierung. (vgl. § 2 Nummer 14).

Im Kronenbereich zu erhaltender Gehölzbestände sind Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz der zu erhaltenden Bäume vor Veränderungen oder Schädigungen im empfindlichen Wurzelraum festgesetzt und soll zur Vitalitätssicherung beitragen. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind für die Bodensanierungen der Altablagerungen allerdings unerlässlich. Dies gilt gegebenenfalls auch im Bereich von Bäumen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Baumschutzmaßnahmen zu prüfen und verbindlich festzulegen. Für alle zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Bauarbeiten durch einen Baumgutachter zu begleiten. Sofern Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume nicht vermeidbar sein sollten, sind diese unter Beachtung der fachtechnischen Regelwerke wie insbesondere der DIN 18920 möglichst schonend auszuführen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen des obersten Geschosses als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon ist die mit „(B)“ bezeichnete Baufläche im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „⑤“. Hier sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen zu mindestens 30 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. (vgl. § 2 Nummer 15).

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 % müssen begrünt werden. Hierzu werden die Dächer zu mindestens 80 % und der östliche Baukörper südlich des Spannskamps zu mindestens 30 % mit einer Begrünung versehen. Begrünte Dächer sollten mit einer mindestens 15 cm hohen Aufbaustärke (Drainelement zzgl. Substrat) überdeckt und mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzt werden, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer Reflexion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung wird sowohl das kleinräumige Stadtklima durch eine große Verdunstung verbessert als auch die Gefahren durch Starkregen verringert.

Eine durchwurzelbare Substratauflage ab 15 cm sichert längerfristig die dauerhafte Begrünung mit Kräutern und Gräsern. Mit Dachbegrünungen können Flächen mit schütterer Vegetation geschaffen werden. Solche Flächen sind für typische Stadt- und Dorfvögel (Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperlinge, Girlitz, Bluthänfling, Stieglitz) attraktiv, die u. a. wegen des Rückgangs solcher Flächen im Bestand stark abgenommen haben und deshalb z. T. auf der deutschen Vorwarnliste geführt werden.

Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen und in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen beitragen.

Zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen sind die Dächer als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer maximalen Drosselabflussspende von 0,17 l/s pro 100 qm Dachfläche auszubilden und extensiv / intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Mit der besonderen Festsetzung für den östlichen Baukörper im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 5 soll für den nachfolgenden Wettbewerb ein Spielraum für die Gestaltung der Dachflächen zugelassen werden. Daher ist für diesen Baukörper keine Regelung zur Dachneigung vorgesehen und der Anteil der Dachbegrünung geringer festgesetzt. Es sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, zum Beispiel den Anteil privater oder gemeinschaftlicher Freiflächen durch die Anlage von Dachtrassen zu erhöhen sowie den Übergang zur Landschaft neu zu definieren. Dachterrassen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und können damit in einem insgesamt dichten, urbanen Quartier zu einer hohen Wohnqualität beitragen.

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v. H. zu begrünen. Sie sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. (vgl. § 2 Nummer 16).

Die Begrünung der Tiefgaragen mit Sträuchern, Stauden und Gräsern bindet die nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein. Die Abdeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 80 cm sichert die Wasserverfügbarkeit für eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation.

Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen.

Tiefgarageneinfahrten sind mit einer Pergola zu überdachen und mit Schling- oder Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 0,5 m dauerhaft zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 17).

Einfahrten von Tiefgaragen stellen in der Regel technische Bauwerke dar, die in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Stadtbildes sollen die Rampen der Zufahrten mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünter Pergolen überdeckt werden, die einen Beitrag zur Durchgrünung der Wohngebiete mit gestalterisch wirksamen Grünstrukturen leisten.

Die Begrünung der Zufahrten wirkt sich mit der Beschattung versiegelter Flächen positiv auf das örtliche Klima aus. Bioklimatisch wirksame Wärmeinseln werden verringert und gleichzeitig mit der Verdunstung die Luftfeuchtigkeit erhöht.

In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Einfriedungen nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die gartenseitig transparente Holz- oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,2 m nicht überschreiten. (vgl. § 2 Nummer 18).

Ziel der Festsetzung von Hecken aus heimischen Laubgehölzen zur Einfriedung privater Grundstücke ist die gestalterische Aufwertung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes. Die maximalen Zaunhöhen von 1,2 m zur Einfriedung privater Grundstücke sollen den Erlebnisraum von öffentlichen Gehwegen und Straßen aus erhalten. Die Zäune sollen dabei durchsichtig sein und nicht durch eingeflochtene Kunststoffbahnen blickdicht werden.

Standplätze für Abfall- und Sammelplätze sind zum öffentlichen Raum und auf mindestens drei Seiten mit einheimischen Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 80 cm einzugrünen. (vgl. Verordnung § 2 Nummer 19).

Standplätze für Abfall- und Sammelplätze im Straßenraum stellen eine optische Beeinträchtigung dar. Mit einer Umpflanzung der Sammelplätze mit einheimischen Gehölzen wird diese Störung erheblich gemindert. Zusätzlich werden die Müllcontainer durch die Begrünung beschattet, sodass die Container sich weniger erwärmen. Damit können mögliche Geruchsbelästigungen reduziert werden.

5.11.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes

Da nicht alle Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, ist die Festsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „(Z)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten und den Straßenverkehrsflächen die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 10827, 10828, 10829, 10830, 10832, 10833, 10834 und 11388 der Gemarkung Niendorf zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zu 85,5 v. H. den allgemeinen Wohngebieten und zu 14,5 v. H. den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen zugeordnet. (vgl. § 2 Nummer 23).

Unter Zugrundelegung des Ausgleichsflächenkonzeptes für den Bezirksamtsbereich Eimsbüttel wurden geeignete Flächen in erforderlichen Qualitäten und Größenordnungen in der Gemarkung Niendorf östlich der Straße Bayernweg gefunden. Um die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich zu sichern, ist eine Zuordnung der dafür in Anspruch zu nehmenden Flurstücke festzusetzen. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den allgemeinen Wohngebieten die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 10827, 10828, 10829, 10830, 10832, 10833, 10834 und 11388 der Gemarkung Niendorf (siehe Anlage zur Begründung) zugeordnet. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Dort gilt der Baustufenplan der Freien und Hansestadt Hamburg „Niendorf - Lokstedt - Schnelsen“ in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 29. November 1960 (HmbGVBI S.456). Die Ausweisung ist Grünfläche (Außengebiet). Die Flurstücke werden derzeit mehr oder weniger gärtnerisch genutzt. Die Pachtverträge sind mit dreimonatiger Frist zum jeweiligen Monatsende kündbar. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt frühzeitig vor Räumung der Kleingärten am Spannskamp.

Dabei wird die Summe der Maßnahmen den neu ausgewiesenen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt zugewiesen:

- den allgemeinen Wohngebieten zu 85,5 v. H.,
- den neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen zu 14,5 v. H.

Die Summe neu ausgewiesener Bauflächen beträgt 22.241 m².

Bei Aufwertung der zugeordneten Flurstücke für Ersatzmaßnahmen um 4 Wertstufen entspricht das einer Flächengröße von ca. 4.000 m². Dabei wird der Bestand gem. Staatsräte-modell vom 28. Mai 1991 der Wertstufe 3 zugeordnet. Nach Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen sollen sich ehemals verbreitete Arten und vereinzelt Rote-Liste Arten einstellen können. Dementsprechend wird nach Umsetzung der Maßnahmen die Wertstufe 8 erreicht.

Für den Ausgleich verlorener Brutreviere des Gartenrotschwanz und Haussperlings und ein Jagdrevier des Sperbers ist die Gesamtfläche von 7.500 m² als Kompensation herzurichten und zu sichern.

Durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sollen die Flächen in einen Zustand versetzt werden, der eine naturnahe Entwicklung dieser Flächen als Trockenrasen und als Ruderalflächen ermöglicht. Zur Entwicklung der Trockenrasen werden Wege- und Pflasterflächen entsiegelt, indem die Pflasterung entfernt wird und sich auf dem in der Fläche verbleibenden Pflastersand

die entsprechende trockene Pioniervegetation einstellen soll. Die Teilflächen liegen überwiegend in besonnten Bereichen. Das Gelände liegt deutlich oberhalb der östlich angrenzend fließenden Tarpenbek. Sie sind im Sinne artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahme (FCS - favourable conservation status) herzustellen:

Tabelle 1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu Tierarten, für die eine zusätzliche Kompensation auf der Fläche am Bayernweg erforderlich ist

Maßnahme	Tierart
Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen, Entsorgen der Baustoffe und Abfälle	Alle Tierarten
Entfernen von Wegebelägen, Terrassenflächen, Beeteinfassungen und sonstiger Einbauten, sowie Einzäunungen und Einfriedungen	Alle Tierarten
Entwicklung von Trockenrasen auf sandigem Offenboden nach Abriss von Gebäuden und Beseitigen von Wegebefestigungen	Nahrungsfläche Gartenvögel, insb. Feld- und Haussperling, Gartenrotschwanz
Anpflanzen von Gehölzen (Schlehe/Weißdorn) entlang der Straße Bayernweg auf den Flurstücken in einer Breite von 5 m	Brut- und Lebensstätte Gartenvögel, Nahrungsfläche Gartenvögel, insb. Feld- und Haussperling, Gartenrotschwanz, Nahrungsfläche
Anpflanzen von Obstbäumen als Hochstämme alter Sorten	Nahrungsfläche Star
Entwicklung extensiv gepflegter Gras- und Staudenfluren, z.T. mit Ansaat von Blumenwiese (RegioCert-Saatgut), Gartenbrachen	Nahrungsfläche Gartenvögel, insb. Feld- und Haussperling, Gartenrotschwanz, Jagdrevier Sperber
Erhalt vorhandener Gehölze, Roden von Koniferen und nicht standortheimischen Gehölzen	Jagdhabitat für Fledermäuse
Einzäunung zum Bayernweg aus Knotengitter und mit Robinienpfählen zum Schutz gegen allgemeines Betreten und gegen freilaufende Hunde	Alle Tierarten

5.11.4. Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen durch insektenfreundliche LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die verwendeten Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind so anzubringen, dass direkte Lichteinwirkungen zur umgebenden Landschaft und zum Baumbestand vermieden werden. Die Beleuchtung ist auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken. (vgl. § 2 Nummer 20).

Die in der Festsetzung genannten Leuchtentypen weisen eine geringere Abstrahlung des auf nachtaktive Insekten stark anlockend wirkenden kurzwelligen Lichts (blaues und UV-Licht) auf. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so gemindert werden. Gleichzeitig werden die Lebensbedingungen für Insekten fressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verbessert. An Natrium-Niederdrucklampen und Leuchtdioden findet nach aktuellen Forschungsergebnissen¹ nur ein geringer Anflug durch die überwiegenden Artengruppen der Insekten statt. Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen sind die Leuchten zur umgebenden Landschaft, Traufen, anzubringenden Nisthilfen und zum Baumbestand hin abzuschirmen. Dies gilt insbesondere für eine Beleuchtung der Grünverbindung auf der Ost- und Nordseite des Plangebiets. Dadurch wird auch der Einzugsbereich, in welchem die Insekten angelockt werden könnten, verringert.

In den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „①“, „②“, „④“ und „⑤“ sind in die Außenfassaden der Wohngebäude jeweils ein Fledermausspaltkasten und in dem allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „③“ zwei Fledermausspaltkästen mit Quartierseignung baulich zu integrieren. In den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „①“ bis „⑤“ sind jeweils sechs Niststeine für Halbhöhlenbrüter und sieben Niststeine für Höhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu installieren. Alle Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (vgl. § 2 Nummer 21).

Zum Ausgleich für verlorengelassene Brutplätze und Quartiere sind an den Hausfassaden in den an die Parkanlage angrenzenden Bauflächen an fachlich geeigneter Stelle entsprechende Nistkästen zu integrieren. Dies sollte bereits bei den jeweiligen Gebäudeplanungen berücksichtigt werden.

¹ U. a. Huemer et al. (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel aus nachtaktive Insekten: Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol. - Innsbruck
Höttinger u. Graf (2003): Zur Anlockwirkung öffentlicher Beleuchtungseinrichtungen auf nachtaktive Insekten, Endbericht. - Wien

In den allgemeinen Wohngebieten sind in jedem Gebiet mit eigenständiger Ordnungsnummer jeweils 1 m² offenen Bodenstellen an fachlich geeigneter Stelle zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. (vgl. § 2 Nummer 22).

Um die ökologische Funktion der Nisthilfen für den Haussperling sicherzustellen, sind im Plangebiet offene Bodenstellen zum Beispiel als Sandflächen anzubieten. Diese sollten bei der Freianlagenplanung bereits berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu den Ergebnissen, dass die potenziell vorhandenen Fledermausarten keine Quartiere im Untersuchungsgebiet haben. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Anhang IV– Arten werden nicht zerstört.

Von den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten können einige von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 BNatSchG jedoch erhalten bleiben, wird nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen (siehe Ziffer 4.2.5).

Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten dürfen nicht in der Brutzeit beginnen (1. März bis 30. September).

Die Lauben in den Kleingärten dürfen zum Schutz der Gebäude- und Nischenbrüter nur in der Winterquartierzeit (zwischen 1. Dezember und 28. Februar) abgerissen werden. Sollten die Fällungen außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, müssen vor Fällung bzw. Abriss potenzielle Fledermaustages- und -balzquartiere auf einen aktuellen Besatz hin kontrolliert werden.

Damit ist sichergestellt, dass dem Bebauungsplan keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen.

5.12. Abwägungsergebnis

5.12.1. Städtebauliche Belange

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die wesentlichen in die Abwägung einzustellenden Belange, wie sie sich aus den Merkmalen dieses Bebauungsplans ergeben, sind im Folgenden aufgeführt.

Politische und stadtentwicklungsrelevante Belange

Hier ist vor allem die Absicht für eine städtebauliche Neuordnung der Fläche im Zusammenhang mit den Planungen der Überdeckung der BAB 7 von Bedeutung. Das Plangebiet kann zu einem neuen Wohnstandort entwickelt werden und für die bestehenden Kleingärten besteht die Möglichkeit einer ortsnahen Verlagerung auf den Autobahndeckeln.

Freiraumplanerische Belange

Ziel ist die Schaffung eines neuen, attraktiven Wohngebietes und die Sicherung und Ergänzung der bestehenden öffentlichen Grünanlagen. Durch die Planung eines neuen öffentlichen

Spielplatzes und die Ergänzung bestehender Wegeverbindungen wird das Spiel- und Erholungsangebot im unmittelbaren Wohnungsumfeld aufgewertet.

Belange der Kleingartennutzung

Mit der neuen städtebaulichen Zielsetzung ist einhergehend der Verlust von Kleingärten verbunden. Dieser kann auf den geplanten Autobahndeckeln in Schnelsen und Stellingen relativ ortsnah ersetzt werden.

5.12.2. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit dem Vorhaben sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB i.V. mit § 14 ff. BNatSchG anzuwenden, da Eingriffe vorbereitet werden, die sowohl die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als auch das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Durch den unmittelbaren Flächenverbrauch für die geplante Bebauung sowie Erschließungsflächen werden Biotope und damit Lebensräume für allgemein verbreitete heimische Tier- und Pflanzenarten vernichtet bzw. in ihrem Bestand durch die Zunahme der akustischen sowie optischen Störungen beeinträchtigt.

Es werden im Plangebiet Maßnahmen festgesetzt, die die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mindern. Hier sollen insbesondere vielfältige Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz zur Minderung der Beeinträchtigungen beitragen.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verbleiben für die beeinträchtigten Funktionen der Tier- und Pflanzenwelt Kompensationsdefizite. Daher sind vertraglich abzusichernde Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Zum Ausgleich werden Flächen außerhalb des Plangebietes in einer Größe von etwa 0,75 ha zugeordnet. Die dort vorgesehenen Maßnahmen bewirken eine Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Ein vollständiger Ausgleich der Veränderungen des Landschaftsbildes kann im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld nicht erfolgen, sondern nur durch die Neugestaltung des Landschaftsbildes an anderer Stelle östlich des Bayernweges im Bezirk Eimsbüttel kompensiert werden. Dies kann im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Tier- und Pflanzenwelt erfolgen.

5.12.3. Zusammenfassung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Politische und stadtentwicklungsrelevante

Belange sprechen für das Vorhaben. Belange der Kleingartennutzung sprechen überwiegend dagegen, sind jedoch kompensierbar.

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich soweit berücksichtigt, sodass keine erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen verbleiben werden.

5.13. Kennzeichnungen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Altlast Nr. 6238-013/00 (Altablagerung Högenstraße) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (siehe Ziffer 4.2.4).

Die innerhalb der östlichen Parkanlage (FHH) verlaufenden zwei Trinkwasserleitungen (DN 350 und DN 500) werden als vorhandene unterirdische Wasserleitungen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Im Plangebiet liegt eine private Fläche, das betrifft im westlichen Bereich das Flurstück 4169.

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

Für die Verlagerung der Kleingärten werden ordnungsgemäße Kündigungen der laufenden Pachtverträge erfolgen. Die entfallenden Kleingärten werden gemäß § 14 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147) ersetzt, 61 davon auf den Deckelflächen der BAB 7. Dieses Vorgehen ist in der Bürgerschaftsdrucksache 19/2471 „Ausbau der BAB 7 – Städtebauliche und landschaftsplanerische Optimierung; Deckelergänzungen und Deckelnutzungen“ festgelegt.

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Hinweise auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere die bestehenden Bebauungspläne Stellingen 39 vom 4. Dezember 1972 (HmbGVBl. S. 240), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) und Stellingen 51 / Lokstedt 51 vom 7. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 422) sowie der Baustufenplan Stellingen / Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 22. November 1960 (HmbGVBl. S. 452), aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 3,5 ha groß. Davon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 6.245 m² (davon neu ca. 2.390 m²), Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neu ca. 835 m², Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) ca. 5.160 m² (davon neu ca. 672 m²) und Spielplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) neu ca. 3.460 m².

8.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz), die Herstellung der Erschließungsstraße sowie der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radfahrerbereich).

Weitere Kosten entstehen durch landschaftspflegerische Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen.

Anlage

Bebauungsplan Stellingen 64
Ausgleich Bayernweg

