

## **Begründung zum Bebauungsplan Uhlenhorst 13**

Begründung .....	3
1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
2. Anlass der Planung.....	3
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.3. Angaben zum Bestand .....	6
4. Umweltbericht .....	6
4.1. Vorbemerkungen .....	6
4.1.1. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens .....	6
4.1.2. Standort und Untersuchungsraum.....	6
4.1.3. Alternativen.....	7
4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	7
4.2.1. Schutzgut Luft.....	7
4.2.1.1. Bestandsbeschreibung .....	7
4.2.1.2. Umweltauswirkungen der Planung .....	9
4.2.1.3. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	9
4.2.2. Schutzgut Klima.....	10
4.2.2.1. Bestandsbeschreibung .....	10
4.2.2.2. Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	10
4.2.2.3. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	10
4.2.3. Schutzgüter Wasser .....	11
4.2.3.1. Bestandsbeschreibung .....	11
4.2.3.2. Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	11
4.2.3.3. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen .....	12
4.2.4. Schutzgut Boden .....	12
4.2.4.1. Bestandsbeschreibung .....	12
4.2.4.2. Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	13
4.2.4.3. Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/ Festsetzungen.....	14
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	15
4.2.5.1. Bestandsbeschreibung .....	15
4.2.5.2. Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	16
4.2.5.3. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen .....	18
4.2.6. Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	19
4.2.6.1. Bestandsbeschreibung .....	19
4.2.6.2. Umweltauswirkungen der Planung.....	19
4.2.6.3. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	19
4.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	20
4.2.7.1. Bestandsbeschreibung .....	20
4.2.7.2. Umweltauswirkungen der Planung .....	20
4.2.7.3. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	20
4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	20
4.2.8.1. Bestandsbeschreibung .....	20
4.2.8.2. Umweltauswirkungen der Planung.....	20
4.2.8.3. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	20
4.3. Monitoring.....	21
4.4. Zusammenfassung Umweltbericht .....	21
5. Planinhalt und Abwägung .....	23
5.1. Allgemeine Wohngebiete.....	23
5.2. Kerngebiet .....	25
5.3. Stellplätze und Tiefgaragen.....	27
5.4. Straßenverkehrsflächen, Erschließung.....	27
5.5. Grünflächen .....	29
5.6. Gehrecht .....	29

5.7	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	30
5.8	Baum- und Landschaftsschutz, Begrünungsmaßnahmen.....	32
5.9	Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens.....	33
5.10	Bahnanlage.....	34
5.11	Bauschutzbereich .....	34
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	34
6.1.	Eingriffsbeschreibung .....	34
6.2.	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	35
6.3.	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	35
6.4.	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	38
6.5.	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung.....	39
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	40
8.	Aufhebung bestehender Pläne .....	40
9.	Flächen- und Kostenangaben.....	40
9.1	Flächenangaben.....	40
9.2	Kostenangaben.....	40

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Uhlenhorst 13**

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 22415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche sowie klima- und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N8/08 vom 31. Oktober 2008 (Amtl. Anz. S. 2143) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Mai 2007 (Amtl. Anz. 2007 S. 1218) und 30. Dezember 2008 (Amtl. Anz. 2008 S. 2670) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine Baugrenze an der südwestlichen Plan- grenze geringfügig geändert und abgeschrägt. Da es sich um eine geringfügige Planänderung handelt, ist auf eine erneute Auslegung verzichtet worden.

#### **2. Anlass der Planung**

Mit der Planaufstellung soll die rechtliche Grundlage für neue Kerngebiets- und Wohnungsbauflächen mit neuen öffentlichen Erschließungsflächen, einer öffentlichen Parkanlage sowie einer privaten Grünfläche geschaffen werden.

Diese neuen Nutzungen sollen der erste Teilbereich eines auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aus den Jahren 2004/ 2006 entwickelten neuen Wohnquartiers zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal sein.

Entlang der Oberaltenallee soll eine Polizeirevierwache sowie Wirtschaftsförderfälle angesiedelt werden. Zwischen dieser neuen Kerngebietsnutzung und der vorhandenen Hochbahn soll neue Wohnnutzung untergebracht werden. Die neue Wohnnutzung soll durch neue Straßen erschlossen werden. Kernstück der Erschließung ist der erste Straßenabschnitt einer neuen zentralen Straßen- und Grünachse zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal (Planstraße 1), die das gesamte neu geplante Wohnquartier erschließen soll.

#### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Oberaltenallee und der Hochbahn Wohnbauflächen dar. Die Oberaltenallee ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Als südöstliche Planbegrenzung ist die Hochbahn als Schnellbahnen/ Fernbahnen dargestellt.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus Etagenwohnen, oberirdische Gleisanlage und sonstige Hauptverkehrsstraßen sowie die milieuübergreifende Funktionen Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn – und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) sowie „Hauptverkehrsstraße“ (14e) und „Gleisanlagen“ (14d) dargestellt:

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 10 (vom 08.03.1994; Gesetz- und Verordnungsblatt S. 67) hat folgende Festsetzungen:

Kerngebiet, 5-geschossige + 2 Staffeln, baukörperähnliche geschlossene Bauweise, GRZ 0,7; GFZ 3,0 und Flachdach auf den Flurstücken 6342, 6339 (ehemals 5749) und 6340 (ehemals 5755) direkt an der Oberaltenallee. Für die Fünfgeschossigkeit ist eine zwingende Traufhöhe von 18,5 m über Gehweg festgesetzt. Durch das Kerngebiet führt ein Durchgang mit Gehrecht zum angrenzenden reinen Wohngebiet. Im östlichen Teilbereich sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen.

Reines Wohngebiet, 7-geschossig, baukörperähnliche Bauweise, GRZ 0,3; GFZ 1,3 und Flachdach auf dem rückwärtige Bereich im südwestlichen Teil der Flurstücke 6342, 6341 und 6336 (ehemals 5749). Für die Siebengeschossigkeit ist eine zwingende Traufhöhe von 18,5 m über Gehweg festgesetzt.

Reines Wohngebiet, 14-geschossig, baukörperähnliche Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 2,1 und Flachdach auf dem hinteren Bereich im südwestlichen Teil des Flurstücks 6340 (ehemals 5755). In diesem Bereich sind mehrere erhaltenswerte Bäume als und der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche/ Gemeindehaus und einer eingeschossigen Flächenausweisung im südwestlichen Teil des Flurstücks 6336 (ehemals 5749).

Neue Straßenverkehrsfläche auf Flurstück 6340 (ehemals 5755) von der Oberaltenallee bis zur Hochbahn (östlich des Reinen Wohnens).

Nordwestgrenze: Straßenverkehrsfläche (Oberaltenallee).

Private Grünfläche (Pflegeheim Oberaltenallee) auf Flurstück 6340 (ehemals 5755) von der Oberaltenallee bis zur Hochbahn (östlich der neuen Straßenverkehrsfläche). In diesem Bereich sind mehrere erhaltenswerte Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Südostgrenze: Hoch liegende Bahn nachrichtlich übernommen.

Eine vorhandene Fernwärmeleitung ist im Plan gekennzeichnet.

#### Baumschutz

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

#### Bodenschutz/ Altlastverdachtsflächen

Teile des Plangebiets sind im Altlasthinweiskataster als Altstandort und Munitionsverdachtsfläche registriert.

**Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

**3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände****Städtebaulichen Ideenwettbewerb**

Grundlage für die Ausweisungen im Plangebiet ist das Wettbewerbsergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Wohnen an der Finkenau“ in Uhlenhorst aus den Jahren 2004/2006.

**Landschaftsplanerische Untersuchung**

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs wurde eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung, incl. Baumbestandsbewertung bis November 2003 durchgeführt.

**Avifaunistische Bewertung des B-Plan-Gebietes**

Es liegt eine Abschätzung des avifaunistischen Potentials des Plangebietes vom Oktober 2007 auf der Grundlage vorliegender Daten vor.

**Fledermausuntersuchungen**

Zur Klärung und Beurteilung der Fledermausvorkommen im Plangebiet wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:  
Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung im Herbst 2007,  
Winterquartiersuche im Februar 2008,  
Umfeldsondierung im Frühjahr 2008,  
Sommerhabitatsuche im Frühsommer 2008,  
Abschlussbericht vom Juli 2008.

**Erschließungs- und Entwässerungskonzept**

Ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept für den Plangebietsbereich wurde 2005 durch ein externes Planungsbüro im Zuge der Überplanung des Wettbewerbentwurfs erstellt.

**Oberflächenentwässerungskonzept**

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde für die Allgemeinen Wohngebiete von den Wettbewerbsgewinnern erstellt.

**Lärmtechnische Untersuchung**

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wurde im Mai 2007 eine lärmtechnische Untersuchung der Verkehrsbelastung der Oberaltenallee und der Hochbahn in Anlehnung an den „Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehrslärm“ durchgeführt.

**Schattenuntersuchung**

Im Mai 2007 wurde zur öffentlichen Plandiskussion eine Schattenuntersuchung für diesen Bereich vorgestellt.

**Bombenblindgänger**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, weshalb Bauvorhaben im einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen sind.

### **3.3. Angaben zum Bestand**

Das Flurstück 6340 ist ein Grundstück der Freie und Hansestadt Hamburg. Auf den Flurstücken 6342, 6341, 6337, 6338, und 6339 wird z. Z. ein Verwaltungsgebäude mit einer Polizeirevierwache errichtet.

Die befestigten Flächen auf den restlichen unbebauten Flächen werden derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt. Auf den nicht versiegelten Flächen ist umfangreicher erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Über das Flurstück 6340 führt eine private Alleestraße zum Pflegeheim Oberaltenallee südlich des Plangebiets. Die Fläche östlich dieser Straße ist öffentliche städtische Parkanlage. Darin befindet sich ein unterirdisches Wasserbecken (Löschbecken), das nicht mehr benötigt wird.

Auf Flurstück 5750 steht das Eisenviadukt der Hochbahn.

Durch das Flurstück 6340 verlaufen von der Oberaltenallee zum Pflegeheim Oberaltenallee Fernwärmeleitungen sowie eine stillgelegte Gasniederdruckleitung.

Im gesamten Plangebiet ist schützenswerter insbesondere zwischen Alleestraße und nordöstlicher Plangebietsgrenze parkartiger Baumbestand vorhanden.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1. Vorbemerkungen**

#### **4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens**

Das Planvorhaben dient der Entwicklung neuer Kerngebiets- und Wohngebietsflächen auf brachliegenden bzw. stark untergenutzten Flächen (siehe auch Ziffer 2 und 5 der Begründung).

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 24.900 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 5640 m<sup>2</sup> auf Straßenverkehrsflächen, die zum überwiegenden Teil (etwa 3.715 m<sup>2</sup>) neu hergestellt werden. Die Flächen im Plangebiet (inklusive Straßen-, Bahnflächen) sind bereits zu etwa 30% versiegelt, die übrigen Flächen liegen derzeit brach. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer starken Zunahme der Bodenversiegelung im Plangebiet.

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

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 13 umfasst den Bereich zwischen Oberaltenallee, Nordostgrenze des Flurstücks 6340, Südgrenze des Flurstück 5750 (Hoch-Bahn-Viadukt), Südwestgrenze der Flurstücke 6336, 6341 und 6342 der Gemarkung Uhlenhorst im Bezirk Hamburg-Nord.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde nicht förmlich festgelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurden die umliegende Bebauung sowie die angrenzenden Straßenräume mit einbezogen.

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

### 4.1.3 Alternativen

#### Planungsalternativen

Für die Umnutzung der Bereiche zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal wurde im September 2004 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Aus dem prämierten Siegerentwurf wurde der Funktionsplan entwickelt, der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bildet. Dieser soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Uhlenhorst 10 ersetzen.

#### Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die im Bebauungsplan Uhlenhorst 10 ausgewiesenen MK-Flächen bestand bislang keine Nachfrage, daher würden die Fläche ohne die Entwicklung des Bebauungsplanes Uhlenhorst 13 in absehbarer Zeit weiter untergenutzt bleiben. Bei Nichtdurchführung würde die Erholungsfläche für die Allgemeinheit erhalten bleiben.

### 4.1.4 Fachgutachten

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

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

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

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

## 4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

### 4.2.1 Schutzgut Luft

#### 4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich in innerstädtischer Lage mit Lärm- und Abgasbelastungen durch den Straßenverkehr sowie Lärmbelastungen durch die oberirdisch auf einem Viadukt fahrende U-Bahn.

Zum Bebauungsplan UH 13 wurden daher eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) sowie eine Untersuchung der Luftschadstoffe durchgeführt. Die akustischen Eingangsgrößen gehen aus Angaben zu den prognostizierten täglichen Verkehrsmengen hervor. Ebenfalls auf der Basis der Verkehrsmengen wurde eine Untersuchung auf Schadstoffe durchgeführt.

#### Lärm:

Die Verkehrsdaten wurden der DTVw- Karte 2003 des Amtes für Verkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt entnommen bzw. geschätzt (Finkenau):

<b>Straßenname</b>	<b>[Kfz/24 h]</b>	<b>LKW-Anteil in %</b>
<b>Oberaltenallee</b>	<b>32500</b>	<b>3</b>
<b>Hamburger Straße</b>	<b>32500</b>	<b>3</b>
<b>Richardstraße</b>	<b>15000</b>	<b>3</b>
<b>Finkenau (Tempo 30)</b>	<b>550</b>	<b>3</b>

Diese Eingangsgrößen wurden auf der Basis des vorgelegten Lageplans digitalisiert und ausgewertet. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wird der „Hamburger Leitfa- den Lärm in der Bauleitplanung vom Juni 2004“ zugrunde gelegt. Danach sind fol- gende Immissionsrichtwerte (IRW) für die Beurteilung zu beachten: Allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, Kern- und Mischgebiet 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Auf der unbebauten Fläche des Plangebietes kann sich der Schall von der Oberal- tenallee sowie der U-Bahn ungehindert ausbreiten. Die LTU hat ergeben, dass im Bestand straßenbegleitend entlang der Oberaltenallee die Immissionsrichtwerte für Kern- und Mischgebiete tagsüber knapp eingehalten, nachts weit überschritten wer- den. Entlang der U-Bahntrasse werden die Immissionsrichtwerte für Kern- und Mischgebiete tagsüber und nachts überschritten. Diese Werte werden in erster Linie durch den U-Bahnverkehr verursacht.

Aufgrund einer Anregung in der öffentlichen Auslegung ist nach Einzug des Polizei- kommissariats an der Oberaltenallee zur Kontrolle der Prognosedaten zusätzlich ei- ne Tagesmessung vor Ort vorgenommen worden. Diese Messung hat das Annah- memodell bestätigt und Nachtwerte von 45 dB(A) prognostiziert.

Dieser Werte werden in erster Linie durch den U-Bahnverkehr verursacht. Der nächtliche Parkverkehr der Polizei mit den 3,5 t-Fahrzeugen ist sehr geringfügig. Es kommt nachts allenfalls ein Gefangenentransporter.

Demnach wird zwar der Richtwert von 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohn- gebiete (Oberaltenallee 36) überschritten. Da es sich in diesem Fall aber um eine Gemengelage zwischen Allgemeinen Wohngebiet (Uhlenhorst 10) und Kerngebiet (Uhlenhorst 13) handelt kann gemäß TA Lärm (Punkt 6.7) der Immissionsrichtwert für Misch- und Kerngebiete herangezogen werden, der bei 45 dB(A) liegt. Somit stellt die Lärmbelastung kein Problem dar und ist hinnehmbar.

#### Schadstoffe und Feinstaub:

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurden die ebenfalls anliegenden Schadstoffras- ter für die Schadstoffe: Benzol - Feinstaub - Stickstoffdioxid - Kohlenmonoxid er- rechnet. Meteorologische Grundlage ist die Jahresstatistik für das Jahr 2004 des Deutschen Wetterdienstes für die Station Hamburg-Fuhlsbüttel.

Für die Hintergrundbetrachtung wird die Messstation Flughafen herangezo- gen.

(2007: NO<sub>2</sub>: 22 µg/m<sup>3</sup>, Benzol: 0,7 µg/m<sup>3</sup>, PM 10: 19 µg/m<sup>3</sup> bei 8 Überschrei- tungen, CO: 0, bei 0 Überschreitungen). Die Einschätzung des Instituts für Hygiene und Umwelt ergibt für den Parameter NO<sub>2</sub> 25 - 30 µg/m<sup>3</sup>.

Es gelten die folgenden Grenz- oder Orientierungswerte:

Schadstoff	Konzentration	Mittelungszeitraum	Zulässige Überschreitungshäufigkeit
Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> )	40 µg/m <sup>3</sup>	Jahr	keine
Benzol	5 µg/m <sup>3</sup>	Jahr	keine
Feinstaub	40 µg/m <sup>3</sup>	Jahr	keine
	50 µg/m <sup>3</sup>	24 h	35
Kohlenmonoxid (CO)	10000 µg/m <sup>3</sup>	8h	keine

#### Bewertung der Schadstoffsituation:

Insgesamt ist durch die Zusatzbelastung aus dem Straßenverkehr für NO<sub>2</sub> keine Grenzwertüberschreitung zu erwarten, dies gilt erfahrungsgemäß dann auch für alle anderen relevanten Schadstoffe. Ursache dafür ist die gute Übereinstimmung der Hauptwindrichtung mit dem Straßenverlauf.

#### **4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung**

In die Lärmtechnische Untersuchung der Auswirkungen der neuen Bebauung sind zusätzlich die geplanten Zufahrten zu den Tiefgaragen und zu zwei oberirdischen Stellplätzen (für 3,5 t-Fahrzeuge der Polizei) in die akustische Eingangsgröße eingeflossen.

Die geschlossene MK-Bebauung entlang der Oberaltenallee schirmt die dahinter liegenden Innenbereiche wirkungsvoll gegen den Verkehrslärm der Oberaltenallee ab. Das Gebäude selbst ist auf der straßenbegleitenden Seite so lärmbelastet, dass hier Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden müssen. Gleiches gilt für die südlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude, die durch die Hochbahn lärmbelastet sind.

Die neue Bebauung der vorher überwiegend brachliegenden bzw. als Stellplatz genutzten Fläche selbst führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet. Da es sich jedoch um eine innerstädtische, lärmvorbelastete Fläche handelt, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Lärm- und Schadstoffemissionen durch die Planung wesentlich erhöhen.

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

Zum Schutz vor den Lärmbelastungen durch den Straßen- und Bahnverkehr wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Hochbahn und im Kerngebiet entlang der Oberaltenallee durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume, Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Sofern dies nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (siehe § 2 Nr. 7 und 15). Der geschlossene MK-Gebäuderiegel entlang der Oberaltenallee schirmt die dahinter liegende Wohnbebauung sowie die Freibereiche wirksam gegen den Straßenverkehrslärm ab.

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze bis auf wenige Ausnahmen nur in Tiefgaragen zulässig sind, werden die Blockinnenbereiche vor Lärm- und Schadstoffemissionen

geschützt (§ 2 Nr. 3). Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen, Dachflächen und Stellplatzanlagen tragen zu einer Luftverbesserung bei (§ 2 Nr. 10, 11, 12).

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

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen als Teilaspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung vom Juni 2004“ zugrunde gelegt. Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 h) BauGB ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die bestmögliche Luftqualität erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Umweltschutzziele durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen und die weitestgehende Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen.

## **4.2.2 Schutzgut Klima**

### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

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

Das Plangebiet besteht aus überwiegend unbebauten Bereichen und verfügt über einen großen Baumbestand, der einen positiven Einfluss auf das Lokalklima hat.

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

Der Bebauungsplan ermöglicht eine verdichtete Bebauung mit bis zu 15 Geschossen. Dadurch kommt es in Teilbereichen zu einer höheren Verschattung (siehe Ziffer 4.2.8.2) und zu Veränderungen der Luftzirkulation. Der Verlust von Vegetation, insbesondere von altem Baumbestand, wirkt sich negativ auf das Lokalklima (weniger Temperaturverminderung und Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit) aus.

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

Entsprechend den Zielsetzungen des Hamburger Klimaschutzgesetzes wird zur Einsparung von Primärenergie im Bebauungsplan ein Anschluss- und Benutzungsgebot für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers festgesetzt (§ 2 Nr. 8, siehe Ziffer 5.7.3).

Zu einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen sowie die festgesetzten Baumanpflanzungen bei. (§ 2 Nr. 9, 10). Die festgesetzte Begrünung von Dachflä-

chen wirkt sich durch die Speicherfähigkeit von Wasser positiv auf die Stabilisierung des Lokalklimas aus (§ 2 Nr. 11).

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

Gemäß § 1 Nummer. 3 HmbNatSchG soll die Bebauung Rücksicht auf Natur und Landschaft nehmen und dabei besonders stadtklimatische Bedingungen berücksichtigen. § 1 Absatz 5 BauGB fordert, dass Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplan ist aus Gründen des Klimaschutzes durch Einsparung von Primärenergie ein Anschluss- und Benutzungsgebot (§ 2 Nr. 8) festgesetzt. Damit wird den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes entsprochen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert.

Durch die gute Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr wird zudem ein Verzicht auf die Kfz-Nutzung begünstigt und damit zum allgemeinen Klimaschutz beigetragen.

### **4.2.3 Schutzgüter Wasser**

#### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 3,02 m Normalnull (NN), der maximale Wasserstand wurde bei 3,45 m NN gemessen.

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der vorhandenen Morphologie und des anstehenden Grundwasserspiegels in weiten Teilen des Plangebietes möglich. Im westlichen Bereich kann bei Niederschlägen auf der Grundmoräne Stauwasser auftreten.

Die im Plangebiet vorhandenen Schadstoffe (siehe Ziffer 4.2.4.1) liegen in schwer löslicher und gebundener Form vor, so dass kein relevanter Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser (Wirkungspfad Boden – Grundwasser) erfolgt.

Im Plangebiet und den umliegenden Straßen sind nur Mischwassersiele vorhanden.

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

Da in dem Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, betreffen die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt ausschließlich die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird eine starke Überbauung vormals überwiegend unversiegelter Flächen planerisch ermöglicht. Damit erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet massiv und die Grundwasserneubildungsrate verringert sich entsprechend.

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

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

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

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung mit Gebäuden und Tiefgaragen im Plangebiet ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser muss daher direkt in das bestehende Mischwassernetz eingeleitet werden.

Mindestens 20 von Hundert der Grundstücksflächen sind jedoch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sodass ein Anteil an versickerungsfähigen Bodenflächen gewährleistet wird. (§ 2 Nr. 9).

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

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. das Wasser zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Nummer 5 HmbNatSchG soll auch im besiedelten Bereich der oberflächennahe Bodenwasserhaushalt erhalten und entwickelt werden.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. In den Bereichen des Plangebietes, in denen eine Versickerung möglich und sinnvoll ist, wird diese festgesetzt. Der Anteil an Versickerungsflächen und Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens werden festgesetzt.

## 4.2.4 Schutzgut Boden

### 4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

#### Topographie

Die Geländehöhe des Gebietes liegt zwischen 6,8 und 7,0 m NN im Westen und 7,5 m - 7,8 m NN im Osten.

#### Geologische Verhältnisse

Im gesamten Plangebiet sind eiszeitliche, glazifluviale Schmelzwassersande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung und Lagerungsverhältnisse vorherrschend. Die Mächtigkeit variiert und kann im Osten mehr als 10 m betragen.

Nach Westen nimmt die Stärke der Sandschichten ab und in einer Tiefe zwischen ca. 4 und 8 m tritt eine Schicht aus Geschiebelehm/-mergel auf, deren Mächtigkeit zwischen 1,0 m und 2,5 m beträgt. Diese eiszeitliche Grundmoräne wird im Osten erst in einer Tiefe größer 15 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen.

#### Boden und Versiegelung

Mit Ausnahme einiger als Stellplatzfläche genutzter Bereiche und der privaten Alleestraße zum Pflegeheim Oberaltenallee besteht das Plangebiet aus offenen, unversiegelten, bewachsenen Böden. Abzüglich des als Bestand zu wertenden Polizeineubaus liegt der Versiegelungsgrad bei gut 15 %. Es wird sich weitgehend um alte, anthropogen stark beeinflusste Gartenböden handeln, die relativ nährstoffreich sind und die natürlichen Bodenfunktionen wie Speicher, Puffer und Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen voll erfüllen. Durch Kriegs- und Nachkriegsereig-

nisse können, insbesondere im westlichen Teil, Auffüllungen und Beimischungen mit bodenfremden Materialien erfolgt sein.

#### Altlasten

Anfang des 20. Jahrhunderts war auf dem Gelände eine Gärtnerei ansässig, die vermutlich vor, spätestens jedoch nach dem 2. Weltkrieg durch einen Fuhr- und Kohlenhandlungsbetrieb abgelöst wurde. Im November 1963 wurde durch die ESSO AG ein oberirdischer Tank installiert (7.000 l Kraftstoff). Der Standort wurde zwischenzeitlich von der Halle eines Gebrauchtwagenhändlers überbaut. Der nordöstliche Bereich wurde Anfang der 90iger Jahre für ein Asylbewerberheim genutzt.

Kampfmittelverdacht besteht für die Flächen gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes der Feuerwehr nicht.

Nach Durchführung einer Vorrecherche wurden 24 Rammkernsondierungen niedergebracht, mit denen 48 Proben gewonnen wurden. 22 Proben wurden ausgewählt und einer chemischen Untersuchung unterzogen. Außer bei Blei, Quecksilber und Zink liegen alle Bodenproben im Bereich der LAGA-Klasse Z 1.1, davon ein großer Teil der Gehalte noch in der Klasse Z 0, d.h. im Bereich der geogenen Belastung bzw. allgemeinen Hintergrundbelastung. Bei Blei lagen drei Bodenproben oberhalb dieses Zuordnungswertes.

Für Kohlenwasserstoffe wurden keine auffälligen Befunde ermittelt. Die Werte für Z 0 wurden in keinem Fall überschritten. Gleiches gilt für den EOX, wo in keinem Fall die Nachweisgrenze überschritten wurde.

Für die PAK wurden in 11 von 14 Proben Gehalte im Bereich des Zuordnungswertes Z 1.1 ermittelt, 3 PAK-Proben lagen oberhalb Z 1.1 und wiesen zum Teil deutlich sichtbare Teerklumpen auf.

An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Röhrenbunker, der 1990 aus der Zivilschutzbindung entlassen wurde.

#### Bewertung:

Aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung lassen sich keine Hinweise auf eine mögliche Gefährdung durch direkten Kontakt (Wirkungspfad Boden - Mensch) ableiten. Die Schadstoffe liegen in schwer löslicher und gebundener Form vor, so dass kein relevanter Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser (Wirkungspfad Boden – Grundwasser) erfolgt.

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

Auf der gesamten Fläche der ausgewiesenen Bauflächen und der neuen Straßenverkehrsflächen wird der Boden weitgehend verändert werden. Da die Bauflächen fast vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden, bleibt so gut wie kein Grundstücksteil unberührt von den Veränderungen, die der B-Plan ermöglicht. Mit der starken baulichen Verdichtung im Plangebiet, wird der Anteil offenen Bodens und seine Wirksamkeit im Naturhaushalt stark verringert.

Lediglich für die ausgewiesene Private Grünfläche sind keine erheblichen Veränderungen absehbar.

Bei der Eingriffsbewertung ist zu berücksichtigen, dass der Polizeineubau nach altem Planrecht genehmigt wurde und daher als Bestand zu werten ist. Die anderen Bauflächen- sowie die neuen Straßenverkehrsflächen ausweisungen ermöglichen dagegen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit einen Eingriff im Sinne des § 9 HmbNatSchG.

#### 4.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/ Festsetzungen

Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung (§ 2 Nr. 11) und zur Bodenaufgabe auf nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (§ 2 Nr. 10) regeln die im Rahmen der angestrebten dichten baulichen Nutzung mögliche Wiederherstellung von Bodenkörpern in den Bauflächen. Dadurch wird Ersatz für die natürlichen Bodenfunktionen geschaffen und die Auswirkung der Eingriffe gemindert. In der neuen Planstraße 1 (Nord-Süd-ausgerichtete Straßenverkehrsfläche) ist mittig eine breite begrünte Fläche vorgesehen, so dass dieser Bereich nach der Herrichtung eine dem Bestand ähnliche Bodenfunktion aufweisen wird.

Gleichwohl verbleiben durch die Straßenverkehrsfläche, das Kerngebiet (Ostteil) und die östliche Wohnbaufläche Eingriffe, die weiterer Ausgleichsmaßnahmen bedürfen (vgl. Kap. 6.2).

Bei der westlichen Wohnbaufläche werden die Bodenbeeinträchtigungen durch die weitgehende Dachbegrünung ausreichend ausgeglichen.

Da im Plangebiet keine weiteren Kompensationsmaßnahmen möglich sind, ist zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe die Abräumung einer ehemaligen Gärtnerei- und Baumschulfläche am Bornbach in Langenhorn vorgesehen (vgl. Kap. 6.3). Dort wird eine offene Talungslandschaft mit einer Feuchtmulde entwickelt und ökologisch hochwertige Biotope mit speziellen Standortverhältnissen für seltene Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Hinsichtlich der Bodenfunktionen werden durch die Entsiegelung von Bodenflächen und die Extensivierung der Nutzungen positive Auswirkungen erzielt. Es werden unterschiedliche, teils feuchte und teils trockene und damit speziellere Bodenstandorte für die natürliche Bodengenese hergestellt. Durch die Extensivierung der Bodennutzung werden sich langfristig die Biodiversität im Boden und die Vielfalt der Bodenlebewesen verbessern.

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

Gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 1 Nummer 6 HmbNatSchG muss der Boden als nachhaltig funktionsfähiger Bestandteil des Naturhaushaltes erhalten und die Versiegelung auf das unvermeidliche Maß begrenzt werden. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher überwiegend unversiegelte Flächen für eine Neubebauung mit Gebäuden bzw. eine Unterbauung mit Tiefgaragen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch um innerstädtische, verkehrlich gut angebundene Flächen, die aus gesamtstädtischer Sicht für eine Aktivierung und Nachverdichtung bestens geeignet sind.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann der Verlust an offenen Boden- und Vegetationsflächen zumindest zu einem Teil ausgeglichen werden.

Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (27.09.1994) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung des leicht belasteten Bodens sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 50 vom 27.06.2006).

## 4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

### 4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Während an der Oberaltenallee zwei befestigte und damit unbewachsene Stellplatzflächen lagen, ist das Plangebiet ansonsten parkartig bewachsen. Westlich der alten Lindenallee sind inzwischen große Teile des Gebietes für die Baustelle des Polizeineubaus in Anspruch genommen. Die restlichen Teile sind noch von altem Baumbestand geprägt. Östlich der Lindenallee befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit üppigem, hohen, alten, teils sehr wertvollem Baumbestand und ausgedehnten, gärtnerisch gepflegten Rasenflächen, die am Rand von Strauchflächen eingefasst werden. Westlich der alten Lindenallee sind die Flächen verwildert, sie können dem Biotoptyp Stadtbrache zugeordnet werden.

Geschützte Biotope gemäß § 28 Absatz 1 Hamburgisches Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Die vorhandenen stadttypischen Biotope beherbergen verbreitete und auch in der Stadt häufige Pflanzenarten. Ihr Wert ergibt sich vor allem aus der im dichten Stadtgebiet selteneren Größe der bewachsenen Fläche.

Der dichte alte Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere von besonderer Bedeutung, er bietet vielen Organismengruppen - Vögeln, Insekten, Kleinsäugetern - Nahrung und Unterschlupf. Es ist davon auszugehen, dass es sich auch bei diesen um verbreitete und auch in der Stadt häufige und in ihrem Bestand nicht gefährdete Arten handelt. Unter den potentiell vorkommenden Säugetieren sind Eichhörnchen, Igel und Maulwurf gemäß § 10 (2) Nummer 10 BNatSchG und BArtSchVO besonders geschützt. Seltener Amphibienarten sind mangels Gewässern im Plangebiet nicht zu erwarten, lediglich die Erdkröte könnte vorkommen. Reptilienarten finden keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet. Anspruchslosere Libellenarten könnten im Plangebiet jagen, sie besitzen keinen strengen Schutzstatus.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Bedeutung für Brutvögel bewertet, da die Vögel nach der EU-Vogelschutzrichtlinie einem besonderen Schutz unterliegen. Basis einer Abschätzung des avifaunistischen Potenzials sind die Ergebnisse einer flächendeckenden Kartierung im Rahmen des Monitorings häufiger Brutvögel aus den Jahren 2005 bzw. 2006, Daten der Brutvogelataskartierung Hamburg aus dem Jahre 1997 (Mitschke & Baumung 2001) und eine Auswertung des Datenbestandes des Arbeitskreises an der Staatlichen Vogelschutzwarte Hamburg. Insgesamt entspricht das einer sehr guten Datengrundlage.

Die Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten wird durch allgemein häufige, weit verbreitete Arten der Stadtlandschaft dominiert und weist mit Star und Gartenbaumläufer als Höhlenbrüter auch einige Arten mit spezielleren Lebensraumsansprüchen auf. Diese sind in ihrem Vorkommen abhängig vom Bestand alter Eichen, Linden und Akazien im südöstlichen Teil des Plangebietes. Kaum eine Rolle spielen dagegen Gebüschbrüter; Bodenbrüter wurden nicht nachgewiesen.

Im Plangebiet traten keine nach den Roten Listen in Hamburg bzw. Deutschland gefährdeten oder nach EU-Vogelschutzrichtlinie und Bundesartenschutzverordnung besonders seltenen und daher streng geschützten Vogelarten auf. Insgesamt ergibt sich eine mittlere avifaunistische Wertigkeit des B-Plangebietes.

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde intensiv untersucht, da das Plangebiet durch den dichten Baumbestand auch mit alten Bäumen selteneren Baum- und Waldfledermäusen Lebensraum bieten könnte, während die in Hamburg vorkommenden Arten, die ihre Quartiere auch in Gebäuden haben, im Stadtgebiet weniger selten sind. Nachdem zunächst bei einer herbstlichen Detektorbegehung und Erkundung 4 Fledermausarten angetroffen sowie weitere 4 Fledermausarten, von denen 3 Arten als hochgradig sensibel und gefährdet zu betrachten sind, als potentielle Bewohner dieses Lebensraumes identifiziert wurden, war es erforderlich, den tatsächlichen Bestand zu ermitteln. Dafür wurden in Winter die Bäume auf besetzte

Winterquartiere untersucht und im Frühsommer durch Beobachtungen und Rufaufzeichnungen die Sommeraktivitäten festgestellt.

Alle Untersuchungen (Herbstaspekt, Winterquartiersuche und Sommeraspekt) zusammengefasst ergaben folgendes Vorkommen: Es wurde weder ein Winterquartier noch eine Wochenstube und auch kein sonstiges Sommerquartier gefunden. Lediglich Jagd- und Balzreviere (während der Herbstfassung 2007; während der Sommerfassung wurden in UH13 keine Jagdhabitats gefunden, Balzreviere sind erst im Spätsommer auffindbar) sowie Durchflüge folgender Arten wurden ermittelt:

Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i> -	stetig im Herbst mit mehreren Individuen, Jagdaktivitäten und Balz, im Sommer spärlich,
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i> ,	mehrfach im Herbst, Jagdaktivitäten, potenzielle Balzquartiere, im Sommer nicht geortet,
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	1x im Herbst geortet,
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i> .	das Untersuchungsgebiet überfliegend.

Alle Arten sind streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach der aktuellen Hamburger Roten Liste (DEMBINSKI et al. 2004) entweder gefährdet oder stark gefährdet. Es konnten im Herbst ausgiebige Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus und im geringeren Maße auch von der Rauhautfledermaus beobachtet werden. Ferner wurden dort zwei Balzreviere der Zwergfledermaus ermittelt, von der Rauhautfledermaus muss dort zumindest eines ebenfalls angenommen werden. Die sommerlichen Erfassungen zeigten entgegen den Erwartungen nur eine ausgesprochen spärliche Fledermausbesiedlung. Es wurden im Sommer keinerlei Fledermausaktivitäten mit einem besonderen Bezug zum Plangebiet erfasst. D.h., dass sich bis auf unspezifische Kontakte der Zwergfledermaus wie z.B. Durch- und Überflüge mit hoher Wahrscheinlichkeit keine weiteren Sommerquartiere, Jagdhabitats oder bedeutende Flugstraßen im Gebiet befinden. Auch die Winterquartiersuche verlief ergebnislos, so dass davon auszugehen ist, dass sich in den Baumbeständen keine Fledermauswinterquartiere befinden.

Über das Vorkommen anderer streng geschützter Arten im Plangebiet ist nichts bekannt und es gibt auch keine Anzeichen, die zu entsprechenden Vermutungen Anlass geben.

#### 4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Auf der gesamten Fläche der ausgewiesenen Bauflächen und der neuen Straßenverkehrsflächen wird der Biotopbestand weitgehend vernichtet werden. Da die Bauflächen fast vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden, bleibt so gut wie kein Grundstücksteil unberührt von den Veränderungen, die der B-Plan ermöglicht. Lediglich für die ausgewiesene Private Grünfläche sind keine erheblichen Veränderungen absehbar. Bis auf die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume wird auch der Baumbestand weitgehend gefällt werden müssen.

Bei der Eingriffsbewertung ist zu berücksichtigen, dass der Polizeineubau nach altem Planrecht genehmigt wurde und daher als Bestand zu werten ist. Die anderen Bauflächen- sowie die neuen Straßenverkehrsflächen ausweisungen ermöglichen dagegen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit einen Eingriff im Sinne des § 9 HmbNatSchG.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Bezüglich der Tierarten, die mobil und im Stadtgebiet verbreitet sind, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass sie, wenn sie durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffen sind, in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat, d.h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Fällung von Bäumen und die Bebauung bisheriger Freiflächen können Tierhabitate zerstört werden.

Soweit dies lediglich national geschützte Tierarten betrifft, liegt hierin gemäß § 42 Abs.5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften.

Für die Vögel gewährleistet die Planung den Erhalt der wichtigsten Solitärbäume und randlicher Baumgruppen. Durch das Vorkommen von allgemein häufigen Brutvogelarten, von denen keine eine besondere Gefährdung oder einen besonderen Schutzstatus aufweisen, führt eine Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 42 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) aufgrund vorhandener Ausweichhabitate nicht zu einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 42 Abs.5 BNatSchG).

Für die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten wurden die projektspezifischen Wirkfaktoren den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt und geprüft, ob und welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch das derzeit geplante Vorhaben, welches die Fällung der meisten Bäume und somit den Verlust eines Großteils der Gehölzbestände im Plangebiet umfasst, keine zentralen Großquartiere oder andere zentralen Lebensstätten von Fledermäusen betroffen sind. Es werden lediglich Einzelquartiere und für den Populationserhalt unbedeutende Jagdhabitate in Mitleidenschaft gezogen, und das Vorhaben in der aktuellen Planung wird voraussichtlich dazu führen, dass Balzquartiere von Zwerg- und Raufhautfledermaus beseitigt und zerstört werden. Diese Quartiere sind artenschutzrechtlich nicht als geschützte Lebensstätten aufzufassen. Gleichwohl ist für ihre unvermeidbare Beseitigung eine funktionelle Kompensation in Form von künstlichen Ausweichquartieren zu leisten (sog. CEF-Maßnahmen), um die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte zu bewahren.

Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, tritt kein Verbot nach § 42 (1) BNatSchG ein, so dass demzufolge auch keine Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG notwendig wird. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (§ 42 Abs.5 BNatSchG). Zur Umsetzung der orts- und zeitnahen Anbindung von artspezifischen Fledermausersatzquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen siehe Kapitel 6.4.

Gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot (§ 42 Abs.1 Nr.2) wird z.B. bei Baumaßnahmen nicht verstoßen, denn verboten sind nur erhebliche Störungen, durch die der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Die im Plangebiet vorkommenden Vögel der verbreiteten Arten sind in der Regel in der Lage, in die angrenzenden Bereiche ausweichen. Dies gilt auch, soweit Fledermäuse bei Baumfällungen gestört werden sollten.

Grundsätzlich muss allgemein darauf geachtet werden, dass Tiere der besonders geschützten Arten nicht durch anstehende Maßnahmen getötet werden (§ 42 Abs.1 Nr. 1). Gefährdet sind Tiere insbesondere dann, wenn sie nicht flüchten können, d.h. als Jungtiere, Vogeleier oder im Winterschlaf. In den entsprechenden Zeiten ist daher besondere Vorsicht geboten.

Bezüglich der Fledermäuse sollten die notwendigen Baumfällungen in den Wintermonaten, am besten im Anschluss an eine längere Frostperiode bzw. in den Monaten Dezember bis Februar durchgeführt werden, da zu dieser Zeit mit einiger Gewissheit davon ausgegangen werden kann, dass sich die Fledermäuse nicht mehr in den Verstecken im Planungsraum sondern andernorts in ihren Winterquartieren aufhalten.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Habitatfunktionen des Plangebietes bei Ausführung der Vorhaben, die das Planrecht ermöglicht, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Falls im Zuge einzelner Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten standorttreuer Arten bekannt werden, sind vorhabenbezogen die möglichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

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

Die im Planbild dargestellten Erhaltungsgebote sichern die Berücksichtigung von 4 herausragenden markanten Altbäumen, eines Ahorn im Bereich der Wohnbaufläche, einer Kastanie und einer Eiche in der Parkanlage zwischen den Straßenbereichen und einer sehr großen Buche in der privaten Grünfläche, die mit ihrer Krone und ihren Wurzeln in die Straßenfläche hineinreicht. Mit der Erhaltungs- und Anpflanzungsgebotsfläche neben dem U-Bahn-Viadukt wird eine Ersatzpflanzung der Hochbahn berücksichtigt.

Mit der Ausweisung der privaten Grünfläche wird die Bestandssituation weitgehend gesichert. In der Parkanlage sollen ebenfalls Bäume auch über die festgesetzten hinaus soweit wie möglich erhalten bzw. neu gepflanzt und der parkartige Charakter erhalten werden, so dass sie nach der Herrichtung eine dem Bestand ähnliche Biotopausstattung aufweisen wird.

Für Vögel und Fledermäuse ist auf den Erhalt möglichst vieler der älteren und damit als Höhlenbäume infrage kommenden Bäume zu achten.

Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung in den Wohnbauflächen und zur Bepflanzung von 20 % der Bauflächen mit Bäumen und Sträuchern regeln die im Rahmen der angestrebten dichten baulichen Nutzung mögliche ökologisch wirksame Neubepflanzung der Bauflächen. Mit dieser Begrünung werden Ersatzbiotope für heimische Pflanzen und Tiere geschaffen, die die Auswirkungen der Eingriffe mindern.

Für Fledermäuse werden in nahen Parkanlagen Ersatzquartiere in Form von Fledermausspaltenkästen angebracht (vgl. Kapitel 6.4).

Da im Plangebiet keine weiteren Kompensationsmaßnahmen möglich sind, ist zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in die Biotopqualität die Abräumung einer ehemaligen Gärtnerei- und Baumschulfläche am Bornbach in Langenhorn vorgesehen (vgl. Kapitel. 6.3). Dort wird eine offene Talungslandschaft mit einer Feuchtmulde entwickelt und ökologisch hochwertige Biotope mit speziellen Standortverhältnissen für seltene Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Die Anlage einer Grabenmulde bietet neuen Lebensraum für feuchtgebundene Artengemeinschaften und stellt erweiterte Habitatstrukturen im Zusammenhang mit dem renaturierten

Bornbachabschnitt dar. Es werden Lebensräume für Libellen, Insekten und Käfer und je nach Feuchtegrad zeitweilig für Amphibien geschaffen.

Die Entwicklung einer Ruderalflur trockener Standorte ermöglicht die Ansiedlung kräuterreicher Magerrasenfluren mit dem potenziellen Vorkommen auf diese Standorte spezialisierter und gefährdeter Arten wie Heuschrecken, Spinnen und Insekten.

Die Entwicklung einer extensiven Wiese mit Gehölzaspekt im Randbereich fördert eine artenreiche einheimische Flora und Fauna. Die Gehölze sind Lebensraum für die Avifauna. Die Entwicklung eines reich strukturierten Lebensraumes mit guter Lebensgrundlage für Insekten fördert auch die Habitatqualität für Fledermäuse.

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

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. In § 2 Absatz 1 Nummer 9 BNatSchG ist der Schutz wildlebender Tiere als Ziel gesetzt. Gemäß § 1 Nummer 4 HmbNatSchG sind die Lebensstätten und Lebensbedingungen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen oder neu zu schaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes erhält bestehende Grünstrukturen soweit es bei einer Nachverdichtung dieses Umfanges möglich ist. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Flora und Fauna können jedoch im Plangebiet nur zum Teil ausgeglichen werden, es sind darüber hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

#### **4.2.6.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Es wird geprägt durch die Straßen- und Bahntrasse, die zu einer Lärmbelastung führen und das Gebiet von seinem Umfeld abschneiden. Die Parkanlage bietet einen erholsamen Anblick, der zuvor ungenutzte Bereich leistete aufgrund des umfangreichen, alten Baumbestandes einen qualitativen Beitrag für das Stadt- und Landschaftsbild.

Die Lindenallee an der Zufahrt zum Pflegeheim Oberaltenallee sowie die Parkanlage östlich und eine ehemalige spiegelbildliche Parkfläche westlich der Allee sind Relikte aus der Gründerzeit.

#### **4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung**

Mit einer Bebauung gehen innerstädtische Freiflächen sowie ein großer Teil des dort vorhandenen Baumbestandes verloren. Gleichzeitig wird damit jedoch ein ungeordneter städtischer Bereich neu gestaltet und die Oberaltenallee mit einer strassenbegleitenden Bebauung eingefasst.

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

Im Norden des Plangebietes ist an der Oberaltenallee eine private Grünfläche festgesetzt, um diese parkartige Grünfläche mit wertvollem, altem Baumbestand zu erhalten. Sie bildet die Grünkulisse vor dem Wohnhaus Oberaltenallee 72 und markiert gleichzeitig die Einfahrt zur neuen Planstraße 1 in das Plangebiet. Die Planstraße 1 wird mit einer zentralen, breiten Grünachse gestaltet, die als Erholungsraum dienen und im weiteren Verlauf an den Eilbekkanal anbinden soll.

### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Da die Flächen des Plangebietes nach Aufgabe alter Nutzungen überwiegend brach liegen, hat die Planung das Ziel, das Plangebiet neu zu strukturieren und nachzuverdichten. Dabei soll das Stadtbild auch durch Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen fortentwickelt werden.

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

##### **4.2.7.1 Bestandsbeschreibung**

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale oder sonstigen Kulturgüter. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Kirchengebäude der Katholisch-Apostolischen Gemeinde.

##### **4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

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

### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da keine Beeinträchtigungen für Denkmäler und denkmalwerte Gebäude zu erwarten sind.

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

##### **4.2.8.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtisch zentraler Lage mit einer guten Verkehrsanbindung. Gleichwohl ist es stark durch Straßen- und Bahnlärm belastet. Öffentliche Kinderspielplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der nächste Kinderspielplatz liegt an der Marschnerstraße. Die Grünfläche, die früher zum Pflegeheim gehörte, wird von der Bevölkerung als Freizeit- und Erholungsflächen genutzt. Ausgestattet mit Wegen und einigen Bänken eignen sie sich vor allem zum wohnungsnahen Kurzaufenthalt im Grünen und als Zugang zum Pflegeheim Oberaltenallee. Durch den Straßenlärm ist ihre Funktion eingeschränkt.

##### **4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung**

Durch die straßenbegleitende Bebauung werden die dahinter liegenden Bereiche stärker von den Lärmemissionen der Oberaltenallee abgeschirmt.

Die Verschattung der benachbarten Wohngebäude nordöstlich des Plangebietes durch die neue Bebauung wurde in einer Schattenstudie untersucht. Im Winterhalbjahr kommt es zu temporären Verschattungen des Wohnhauses Oberaltenallee 72.

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

Um ausreichende Erholungsmöglichkeiten für die Anwohner zu bieten, wird die neue Erschließungsachse bis zum Eilbekkanal mit einer breiten, zentralen Grünachse kombiniert.

Da es sich bei der Verschattung Oberaltenallee 72 um wandernde Schatten handelt und die unteren Geschosse bereits durch den vorhandenen hohen Baumbestand verschattet werden, ist diese hinnehmbar.

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

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Nummer 2 HmbNatSchG sind im besiedelten Bereich Grün- und Erholungsanlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung im erforderlichen Umfang und in der gebotenen Zuordnung zu Wohn- und Gewerbeflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen verbessert sich im Plangebiet durch die neue zentrale Grünachse, die in ihrem späteren Verlauf bis an den Eilbekkanal reichen wird.

#### **4.3. Monitoring**

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

Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen für die Fledermäuse, die Anbringung von Fledermauskästen in naheliegenden Grünflächen, ist in den Folgejahren durch eine Überprüfung der Kästen auf Nutzungsspuren festzustellen.

Weitere besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.4. Zusammenfassung Umweltbericht**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Uhlenhorst 13 handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die durch den Lärm der sie an zwei Seiten begrenzenden Trassen der Oberaltenallee sowie der aufgeständerten U-Bahn lärmvorbelastet ist. Für das Gebäude entlang der Oberaltenallee müssen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden, es sorgt jedoch für eine Abschirmung der rückwärtigen Bereiche. Die südlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude sind vom Lärm der Hochbahn so belastet, dass hier ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Das Plangebiet besteht aus überwiegend unbebauten Bereichen und verfügt über einen großen Baumbestand, der einen positiven Einfluss auf das Lokalklima hat. Der Bebauungsplan ermöglicht eine verdichtete Bebauung mit bis zu 15 Geschossen, wodurch es in Teilbereichen zu einer höheren, temporären Verschattung und zu Veränderungen der Luftzirkulation kommt. Diese können durch Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Mindernd wirken die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die eine Verbesserung des Kleinklimas herbeiführen sowie das Anschluss- und Benutzungsgebot für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers.

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung mit Gebäuden und Tiefgaragen im Plangebiet ist eine Versickerung gemäß der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung der

Stadt Hamburg, Oberflächenwasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, kaum möglich. Das anfallende Oberflächenwasser muss daher größtenteils direkt in das bestehende Mischwassersielnetz eingeleitet werden und steht nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung im Plangebiet lassen sich keine Hinweise auf eine mögliche Gefährdung durch direkten Kontakt (Wirkungspfad Boden - Mensch) ableiten. Die Schadstoffe liegen in schwer löslicher und gebundener Form vor, so dass kein relevanter Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgt. Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes, wird der Anteil offenen Bodens und seine Wirksamkeit im Naturhaushalt stark verringert. Um einen Ausgleich hierfür zu schaffen, wird die Begrünung von Tiefgaragen sowie von Dachflächen festgesetzt sowie Bodenfunktionen in einer externen Ausgleichsfläche optimiert.

Mit Ausnahme der Parkplatzflächen an der Oberaltenallee ist das Plangebiet parkartig bewachsen und von altem Baumbestand geprägt. Geschützte Biotope gemäß § 28 Absatz 1 HmbNatSchG sind nicht vorhanden. Die vorhandenen stadttypischen Biotope beherbergen verbreitete und auch in der Stadt häufige Pflanzenarten. Ihr Wert ergibt sich vor allem aus der im dichten Stadtgebiet selteneren Größe der bewachsenen Fläche.

Auf der gesamten Fläche der ausgewiesenen Bauflächen und der neuen Straßenverkehrsflächen wird der Biotopbestand weitgehend vernichtet werden. Bis auf die sieben mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume wird auch der Baumbestand weitgehend gefällt werden müssen. Lediglich für die ausgewiesene Private Grünfläche sind keine erheblichen Veränderungen absehbar. Die Neubaufflächen sowie die neuen Straßenverkehrsflächen ermöglichen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit einen Eingriff im Sinne des § 9 HmbNatSchG. Um einen Ausgleich hierfür zu schaffen, wird die Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen festgesetzt sowie in einer externen Ausgleichsfläche Biotopfunktionen optimiert.

Das Plangebiet verfügt über eine mittlere avifaunistische Wertigkeit, es kommen nur allgemein häufige Brutvogelarten vor, von denen keine eine besondere Gefährdung oder Schutzstatus aufweist. Von Bedeutung sind dabei besonders die parkartigen Flächen mit altem Baumbestand im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Durch den Erhalt einiger Baumstrukturen im Plangebiet und die Wiederbegrünung bleibt ein Großteil der Lebensräume erhalten.

Das Gebiet ist auch Lebensraum und Jagdrevier für Fledermäuse. Außer Balzquartieren befinden sich jedoch keine geschützten Lebensstätten im Plangebiet. Es werden Ersatzhabitate in zwei naheliegenden Grünflächen geschaffen.

Mit einer Bebauung der Brachfläche gehen innerstädtische Freiflächen sowie ein großer Teil des dort vorhandenen Baumbestandes verloren. Gleichzeitig wird damit jedoch ein ungeordneter städtischer Bereich neu gestaltet und die Oberaltenallee mit einer straßenbegleitenden Bebauung eingefasst. Die parkartige, private Grünfläche mit wertvollem, altem Baumbestand vor dem Wohnhaus Oberaltenallee 72 wird erhalten. Die Planstraße 1 wird als Haupteerschließungsachse mit einer zentralen, breiten Grünachse gestaltet, die als Erholungsraum dienen und im weiteren Verlauf an den Eilbekkanal anbinden soll.

## 5. Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Allgemeine Wohngebiete

Für den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets entlang der Hochbahn zwischen Kerngebiet an der Oberaltenallee und der Hochbahn ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die rechtliche Grundlage für neue Wohnungsnutzungen in zentraler Lage mit unmittelbarer Nähe zu zwei U-Bahnstationen und zum Einkaufszentrum Hamburger Straße geschaffen werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aus den Jahren 2004/ 2006 soll es der erste Teilbereich eines neuen Wohnquartiers zwischen der Oberaltenallee und dem Eilbekkanal werden.

Nordöstliche der beabsichtigten neuen Planstraße 1, auf einem Teil des Flurstücks 6340 zwischen der privaten Grünfläche und der Hochbahn, ist Allgemeines Wohngebiet mit einer fünf- und elfgeschossiger Baukörperausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für den fünfgeschossigen Gebäudeteil ist eine Bautiefe von 12 m und für den elfgeschossigen Gebäudeteil eine Bautiefe von 18 m festgesetzt.

Damit soll zusammen mit der Hochhausausweisung im Kerngebiet, an der Oberaltenallee der Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal als städtebaulich auffällig sichtbarer Auftakt markiert werden.

Mit der engen Baukörperausweisung, der Grundflächenzahl von 0,3 soll der Rahmen für den städtebaulichen Auftakt klar definiert und der Spielraum für Abweichungen von der beabsichtigten städtebaulichen Struktur stark eingeschränkt werden. Die Gebäudetiefen- und Höhen orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses.

Aus diesem Grund ist die Unter- und Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) durch die Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer erreichbaren Geschossflächenzahl von 2,6 städtebaulich erforderlich und vertretbar. Mit der angrenzenden privaten Grünfläche und der reduzierten Grundflächenzahl bleiben ausreichend ausgleichende Frei und Abstandsflächen erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen und neuen Straßen ausreichend berücksichtigt.

An der südöstlichen Grenze dieses Allgemeinen Wohngebiets zur Hochbahn ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Damit wird ein Teil einer Ersatzpflanzung aus heimischen Sträuchern und 6 Bäumen der Hochbahn gesichert. Dies sind Verpflichtungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den Sanierungsbaumaßnahmen am Hochbahnviadukt der Hamburger Hochbahn AG, die aus dem feststellenden Bescheid von 1999 übernommen werden.

Südwestlich der neuen Planstraße 1, zwischen dem Kerngebiet an der Oberaltenallee und der Hochbahn, ist auf Teilen der Flurstücke 6340 und 6336 Allgemeines Wohngebiet mit 4- und 5-geschossigen Baukörperfestsetzungen, einer maximalen Bautiefe von 13 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Mit der 5-geschossigen Festsetzung an der Planstraße 1 soll das ursprüngliche Wettbewerbsergebnis zur Begrenzung und Betonung der Achse umgesetzt und eine Höhenanpassung an die angrenzende Kerngebietsnutzung erreicht werden.

Für den Bereich entlang der Hochbahn wurde das ursprüngliche Wettbewerbsergebnis durch einen weiteren Wettbewerb funktional überarbeitet. Mit den vierge-

schossigen Baukörperausweisungen soll dieses Überarbeitungsergebnis planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die besondere städtebauliche Anordnung der Gebäude soll zwischen den beiden viergeschossigen Baublöcken ein platzartiger Raum an der Planstraße 2 entstehen. Dieser Platz soll den Knotenpunkt zwischen der Planstraße 2, dem Gehrecht von Norden und der zukünftig von Süden kommenden neuen Straße städtebaulich markieren.

An der südwestlichen Grenze des Flurstücks 6336 war im Bebauungsplan Uhlenhorst 10 bisher eine Fläche für Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt gewesen. Diese Nutzung ist zugunsten der Wohnnutzung und der Kerngebietsnutzung aufgegeben worden um eine dringende Verlagerung und Konzentrierung bestehender Polizeirevierwachen an diesem Standort zu ermöglichen. Auf der Grundlage des Uhlenhorst 10 ist in diesem Bereich eine Tiefgarage für die Kerngebietsnutzung (Polizeirevierwache) an der Oberaltenallee genehmigt worden, die eine weitere Überbauung ausschließt. Aus diesem Grund konnte kein zusätzliches oberirdisches Gebäude festgesetzt werden. Damit ist eine Erweiterung der bestehenden Kirchennutzung nicht mehr möglich.

Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), durch die Geschossflächenzahl von 1,6 ist städtebaulich erforderlich, um verdichteten Wohnungsbau an zentraler Stelle mit guter öffentlicher Nahverkehrsanbindung und guter Infrastrukturausstattung zu ermöglichen. Die Überschreitungen sind zudem vertretbar, da ausreichend Abstands- und Freiflächen vorhanden sind. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend berücksichtigt.

In § 2 Nr. 1 ist festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in dem mit „(D)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet bis 0,9, in dem mit „(C)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet bis 0,7 und im Kerngebiet bis 1,0 überschritten werden dürfen.

Damit sollen ausreichend Flächen für die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bereitgestellt werden und ein Minimum an nicht-unterbauten Flächen erhalten bleiben. Für das mit „(C)“ bezeichnete allgemeine Wohngebiet ist die Überschreitung nur bis 0,7 festgesetzt um die vorhandene Ersatzmaßnahme entlang der Hochbahn und den vorhandenen prägenden Baumbestand an den Grenzen zu erhalten.

In § 2 Nr. 11 ist festgesetzt, dass bei Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen mindestens 80 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind.

Diese die Wohnbebauung prägenden Regelung dient dazu mit der Begrünung die einsehbaren Dachflächen als Dachlandschaft zu beleben und die gestalterische Einbindung der Gebäude in die Gartenflächen zu unterstützen. Die Festsetzung mindert außerdem den Ausgleichsbedarf im Rahmen der Eingriffsregelung.

In § 2 Nr. 15 ist festgesetzt, dass im dem mit „(D)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet eine Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn die lärmabschirmende fünf- bis fünfzehngeschossige Kerngebietsnutzung an der Oberaltenallee und an der

Planstraße 1 errichtet worden ist oder zumindest zeitgleich mit der Wohnnutzung errichtet wird.

Diese Regelung soll sicherstellen, dass die lärmabschirmende Kerngebietsnutzung zuerst gebaut wird, damit für die neue Wohnnutzung an der Hochbahn mindestens eine lärmabgewandte Gebäudeseite gewährleistet ist.

Durch die Festsetzung der nordöstlichen Wohnbaufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist (vgl. Kapitel. 6.3). Daher ist diese Wohnbaufläche mit einer grauen Zuordnungslinie umgrenzt und in § 2 Nr. 14 wird ihnen eine planexterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Bei dem südwestlichen Wohngebiet dient im Wesentlichen die festgesetzte Dachbegrünung als Ausgleich.

## 5.2 Kerngebiet

An der Oberaltenallee auf den Flurstücken 6342, 6341, 6337, 6338 und 6339 sowie auf dem vorderen Teil des Flurstücks 6340 ist Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Südwestlich des Gehrechts ist das Kerngebiet mit einer ein – bis sechsgeschossige Baukörperausweisung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll die Fläche für eine neue Polizeirevierwache und weiteren Büronutzungen gesichert werden. Nordöstlich des Gehrechts ist das Kerngebiet mit einer fünf – bis fünfzehngeschossigen Baukörperausweisung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen Flächen für Wirtschaftsförderfälle gesichert werden.

Die Baukörperausweisung und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich im Bereich der Sechsgeschossigkeit am alten Planrecht sowie im Bereich der fünf – und Fünfzehngeschossigkeit entlang der Hauptachse an den Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses. Die fünfzehngeschossige Hochhausausweisung im Mündungsbereich der Planstraße 1 in die Oberaltenallee, soll zum einen als repräsentatives Bürogebäude den Standort der Wirtschaftsunternehmen repräsentieren und zum anderen den Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal als städtebaulichen Auftakt sichtbar markieren.

Deshalb ist eine Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), insbesondere durch die Geschossflächenzahl von 2,5 (im Bereich des Hochhauses sogar bis 5,2) städtebaulich erforderlich um diesen verdichteten Bürostandort an zentraler Stelle mit guter öffentlicher Nahverkehrsanbindung und guter Infrastrukturausstattung zu ermöglichen. Die Überschreitungen sind zudem vertretbar, da ausreichend Abstands- und Freiflächen vorhanden sind. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die im Mai 2007 zur öffentlichen Plandiskussion vorgestellte Schattenuntersuchung für diesen Bereich hat im Vergleich zu der vorhandenen Baumkulisse vor dem Wohngebäude Oberaltenallee 72 eine kaum wesentlich stärkere und zeitlich begrenzte Verschattung der vorhandenen Bebauung ermittelt, die keine weiteren städtebaulichen Reaktionen erfordert.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen und neuen Straßen ausreichend berücksichtigt.

In § 2 Nr. 1 ist festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in dem mit „(D)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet bis 0,9, in dem mit „(C)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet bis 0,7 und im Kerngebiet bis 1,0 überschritten werden dürfen.

Damit sollen ausreichend Flächen für die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bereitgestellt werden und ein Minimum an unversiegelten Flächen erhalten bleiben.

In § 2 Nr. 2 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung, Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung unzulässig sind. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind auf dem mit (A)“ gekennzeichneten Kerngebiet zulässig.

Damit soll die vorhandene Zentrennutzung in der Hamburger Straße vor Verdrängung geschützt werden und verkehrsintensive Nutzungen, die den Verkehrsfluss in der Oberaltenallee beeinträchtigen würden, ausgeschlossen werden. Zudem sollen aufgrund der Gesundheit gefährdenden Lärmsituation an der Oberaltenallee Wohnnutzungen ausgeschlossen und Tankstellennutzungen in den Kerngebieten an der Oberaltenallee, welche die für die Lärmabschirmung zur vorhandenen Wohnnutzung erforderliche Blockrandschließung unterlaufen könnten, verhindert werden.

Mit der zulässigen Ausnahmen in dem mit „(A)“ gekennzeichneten Kerngebiet für Wohnungen nach §7 Absatz 3 der BauNVO soll ein flexibler Nutzungsspielraum für diesen Bebauungsabschnitt an der Planstraße 1 erreicht werden. Bei Nichtausnutzung der Kerngebietenutzung soll so die Möglichkeit für Wohnnutzung eröffnet werden.

In § 2 Nr. 11 ist festgesetzt, dass bei Gebäuden mit bis zu fünf Vollgeschossen mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Diese Regelung dient dazu mit der Begrünung, die einsehbaren Dachflächen als Dachlandschaft zu beleben und die gestalterische Einbindung der Gebäude in die Gartenflächen zu unterstützen. Die Festsetzung mindert außerdem den Ausgleichsbedarf im Rahmen der Eingriffsregelung.

Durch die Festsetzung des Kerngebietes mit der fast vollflächigen Bebaubarkeit wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist (vgl. Kap. 6.3). Daher sind die neuen Kerngebietsflächen mit einer grauen Zuordnungslinie umgrenzt und in § 2 Nr. 14 wird ihnen eine planexterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Der Polizeineubau ist nach altem Planrecht genehmigt worden und daher als Bestand anzusehen, so dass dafür kein Ausgleich erforderlich ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung hat es Anregungen des südwestlich angrenzenden Nachbarn gegeben. Hierauf wurde die Baugrenze entsprechend der erteilten Baugenehmigung durch eine 45 Grad Abwinkelung geändert. Die geänderte Baugrenze ist somit zum Nachbarn abstandsflächenneutral und durch Abschrägungen an der Grundstücksgrenze um 45 Grad einfügeverträglich an die Nachbarbebauung angepasst worden, sodass keine Einsicht vom Neubau in die vorhandenen

Nachbarwohnungen mehr möglich ist und auch die Belichtung, Besonnung und Belüftung der vorhandenen Nachbarbebauung stärker berücksichtigt worden ist.

### 5.3 Stellplätze und Tiefgaragen

Die Stellplätze für die Kerngebiets- und Wohnnutzung südwestlich der neuen Planstraße 1 sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage soll von der neuen Planstraße 1 unmittelbar hinter dem fünfzehngeschossigen Hochhaus erschlossen werden. Das Wohngebiet nordöstlich der Planstraße 1 soll ebenfalls von der Planstraße 1 erschlossen werden. Die erforderlichen öffentlich zugänglichen Besucherstellplätze werden oberirdisch auf den Gebieten jeweils direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen anfahrbar angeordnet.

In § 2 Nr. 3 ist festgesetzt, dass in den Wohngebieten und im Kerngebiet, mit Ausnahme des mit „(B)“ gekennzeichneten Kerngebiets, Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden.

Damit werden die Freiflächen in den Blockinnenräumen von Kfz-Verkehr freigehalten. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm- und Luftimmissionen wird somit verringert und die freibleibenden Flächen werden angemessen als Freizeitflächen gestaltet. Insbesondere soll durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Kerngebiet, im rückwärtigen Teil der Oberaltenallee der erwünschte Schutz vor dem Verkehrslärm der Oberaltenallee durch die Blockrandschließung nicht ins Gegenteil verkehrt werden und die vorhandene Wohnnutzung im hinteren Bereich vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Die Ausnahme in dem mit „(B)“ gekennzeichneten Kerngebiets dient der Sicherung der bereits genehmigten oberirdischen Stellplätze der Polizeirevierwache. Diese Stellplätze sind so angeordnet worden, dass keine Störungen der Wohnruhe für die angrenzende Wohnnutzung zu erwarten sind.

In § 2 Nr. 4 ist festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In § 2 Nr. 1 ist festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in dem mit „(D)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet bis 0,9, in dem mit „(C)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet bis 0,7 und im Kerngebiet bis 1,0 überschritten werden dürfen.

Diese beiden Regelungen sollen die Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze, insbesondere der unterirdischen Stellplätze, bei Erhalt angemessener Freiflächen gewährleisten.

### 5.4 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Für die Erschließung des Plangebiets sind neue Straßenverkehrsflächen sowie Erweiterungen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen erforderlich

Für die vorhandene Oberaltenallee ist eine mindestens 4 m breite Erweiterung nach Südosten auf die Flurstücke 6342, 6337 und 6340 festgesetzt.

Damit sollen die Anforderungen für den Ruhenden Verkehr sowie den Rad- und Fußgängerverkehr erfüllt werden. Die Breite von 4 m ist so bemessen, dass zu den Besucherparkplätzen ausreichend Nebenflächen für die normgerechte Ergänzung

der Geh- und Radwege angelegt werden können. Eine verkehrssichere Anbindung der Polizeirevierwache im Kerngebiet sowie die Unterbringung von öffentlichen Besucherstellplätzen sollen so erfolgen.

Auf dem Flurstück 6340 ist im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zwischen Kerngebiet und privater Grünfläche, von der Oberaltenallee zur Hochbahn neue öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 1 festgesetzt. Diese neue Verkehrsfläche mit jeweils 7,6 m Breite, umschließt die neue 16,7 m breite öffentliche Grünfläche.

Mit der Festsetzung sollen die Allgemeinen Wohngebiete sowie die Tiefgarage des Kerngebiets im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 6340 und 6336 verkehrstechnisch an die Oberaltenallee angeschlossen werden.

Diese neue Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 stellt entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs den Eingangsbereich einer neuen zentralen Haupterschließungsachse dar, die die an das Plangebiet angrenzenden Flächen zwischen Hochbahn und Eilbekkanal erschließen soll. Die Fortführung dieser angrenzenden Planung soll mit einem weiteren Planverfahren erfolgen. Innerhalb der jeweils einspurigen Fahrbahnflächen ist eine zentrale Grünachse als öffentliche Grünfläche angeordnet.

Sie kann wie ein Grünanger genutzt werden, wird aber nicht als Erholungsfläche mit Aufenthaltsqualität ausgestattet.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der privaten Grünfläche sind drei prägende Bäume (Eiche, Kastanie und Buche) mit Erhaltungsgebot festgesetzt, die räumlich unmittelbar an die Planstraße 1 angrenzen. Zum Schutz der Bäume, insbesondere zum Schutz ihres Wurzelraumes, sind im Rahmen des Straßenausbaus technische Ausbauvarianten, z. B. Wurzelbrücken, Fahrbahneinengungen etc. vorzusehen, um den Bestand der Bäume zu gewährleisten.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets zwischen allgemeinem Wohngebiet und der Hochbahn sind parallel zur Hochbahn auf den Flurstücken 6340 und 6336 neue öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Bezeichnung Planstraße 2 festgesetzt.

Damit sollen die rückwärtigen Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets auf den Flurstücken 6340 und 6336 sowie die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche enthaltenen öffentlichen Besucherparkplätze unter dem Hochbahnviadukt erschlossen und über die Planstraße 1 zur Oberaltenallee geführt werden.

Gemäß einem Beschluss der Bezirksversammlung des Bezirks Hamburg-Nord vom 11. Juni 2009 soll die Straße teilweise als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden. Im Einmündungsbereich zur zukünftigen Planstraße 4 des südlich an das Plangebiet angrenzenden neuen Plangebiets „Wohnen an der Finkenau“, soll eine Teilaufpflasterung der Planstraße 2 mit besonderen Kennzeichnungen der Fahrspuren und weiteren behindertenfreundlichen Leitelementen hergestellt werden.

In § 2 Nr. 5 ist geregelt, dass für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuches hergestellt.

Mit dieser Regelung soll flexibel auf mögliche noch nicht absehbare Anforderungen an die Erschließung der Wohnbebauung reagiert werden.

Durch die Festsetzung neuer Straßenverkehrsfläche auf bisher unbebauten Flächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist (vgl. Kap. 6.3). Daher sind die neuen Straßenverkehrsflächen mit einer grauen Zuordnungslinie umgrenzt.

In § 2 Nr. 14 ist dazu festgesetzt: Für Ausgleichsmaßnahmen wird den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Flächen **das Grundstück Langenhorner Chaussee neben Nr. 359, Flurstück 10811 der Gemarkung Langenhorn** als planexterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet; die Ausgleichsfläche wird zu 67 v.H. den Straßenverkehrsflächen sowie zu 33 v.H. den Bauflächen zugeordnet. Die prozentuale Aufteilung der Anteile an der Ausgleichsmaßnahme ist erforderlich, da das Kostenerstattungsgesetz für die Aufteilung zwischen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen keinen Maßstab enthält.

## 5.5 Grünflächen

### Öffentliche Parkanlage

Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraße 1 ist öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Damit soll die im Wettbewerb vorgesehene zentrale Grünachse als umgesetzt und in der weiteren Planung bis zum Eilbekkanal fortgeführt werden.

Die Grünfläche soll den Straßenraum gliedern, ohne Aufenthaltsbestimmung im Sinne einer Grün- und Freizeitfläche. Vorhandene Bäume sollen soweit möglich erhalten bzw. neu gepflanzt werden. Zur Sicherung der beiden prägenden Altbäume mit Erhaltungsgebot sind besondere Maßnahmen mit Schutz der Baumwurzeln im Rahmen des Straßenausbaus erforderlich.

Die Grünfläche ist in den „Eingriffsbereich“ der Straßenverkehrsfläche einbezogen, da der Bestand durch die Erschließungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden wird. Ihre Wiederherstellung mindert den Ausgleichsbedarf der Straßenflächen.

### Private Grünfläche

Im Norden des Plangebiets, nördlich des Einmündungsbereichs der neuen Planstraße 1 in die Oberaltenallee, ist auf einem Teil des Flurstücks 6340 private Grünfläche festgesetzt.

Damit soll als Auftakt des neuen Quartiers und zur Betonung des Ensembles aus drei hohen Gebäuden ein verbleibender Teil der parkartigen Grünfläche geschützt und als parkartige Grünkulisse vor dem neuen Wohngebäude und dem Wohngebäude Oberaltenallee 72 erhalten werden. Insbesondere die großen vorhandenen, als besonders erhaltenswert eingestuften Bäume sollen geschützt und in ihrer vorhandenen Grünsituation eingebettet bleiben.

Ziel ist daher eine offene, parkartige Gestaltung. Die Fläche soll dem südlich anliegenden Wohngebiet mitverkauft werden.

## 5.6 Gehrecht

In § 2 Nr. 6 ist geregelt, dass das festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgänger- und Fahrradverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Mit dieser Regelung soll gemäß dem Wettbewerbsergebnis eine Fuß- und Fahrradwegverbindung durch den Block von der Oberaltenallee in das neue Erschließungssystem des neu zu entwickelnden Quartiers zwischen Hochbahn und Eilbekkanal

umgesetzt werden. Mit der Festsetzung der Mindestbreite von 5 m für das Gehrecht und der lichten Mindesthöhe von 5 m des Durchgangs im Kerngebiet soll die optische Wirkung einer durchgehenden Achse gemäß Wettbewerbsergebnis erreicht und der Durchgang so proportioniert werden, dass eine Blickbeziehung zum EKZ-Hamburger Straße ermöglicht wird.

Eine Verpflichtung des Eigentümers, den Weg unentgeltlich auf eigene Kosten herzustellen und in einem verkehrssicheren Zustand zu halten, wird mit dem Verkauf der städteigenen Grundstücke von der Finanzbehörde durch einen Vertrag gesichert.

## **5.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

### **5.7.1 Lärm**

Der starke Straßenverkehr auf der Oberaltenallee im Nordwesten und die Hochbahn im Südosten sind die Hauptlärmquellen im Plangebiet. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung vom Juni 2004“ zugrunde gelegt worden. Die geschlossene Bebauung schirmt die Innenbereiche wirkungsvoll gegen den Straßenlärm ab.

Die südlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude sind durch die Hochbahn lärmbelastet, empfindliche Nutzungen sind daher an den lärmabgewandten Seiten zu planen.

Deshalb ist in § 2 Nr. 7 festgesetzt, dass durch Anordnung der Baukörper beziehungsweise durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die gewerblichen Aufenthaltsräume im Kerngebiet sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Zudem ist in § 2 Nr. 15 festgesetzt, dass in dem mit „(D)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet eine Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn die lärmabschirmende fünf- bis fünfzehngeschossige Kerngebietenutzung an der Oberaltenallee und an der Planstraße 1 errichtet worden ist oder zumindest zeitgleich mit der Wohnnutzung errichtet wird.

Diese Regelung soll sicherstellen, dass die lärmabschirmende Kerngebietenutzung zuerst gebaut wird damit für die neue Wohnnutzung an der Hochbahn mindestens eine lärmabgewandte Gebäudeseite gewährleistet ist.

### **5.7.2 Schadstoffe, Feinstaub**

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurden die Schadstoffrafter für die Schadstoffe: Benzol – Feinstaub – Stickoxide – Kohlenmonoxid errechnet. Meteorologische Grundlage ist die Jahresstatistik für das Jahr 2004 des Deutschen Wetterdienstes

für die Station Hamburg-Fuhlsbüttel. Ausgewertet wurden die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen, Grenzwerte.

Die Schadstoffrafter ergeben keine Grenz- oder Richtwertüberschreitung, für den Parameter PM 10 wurde noch anhand des „Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung (MLuS 02)“ ermittelt, dass bei den hier errechneten Maximalkonzentrationen (Jahresmittelwert unter 10 µg/m<sup>3</sup>) nicht mit einer Überschreitungshäufigkeit der 24 h-Mittelwerte über 35 gerechnet werden kann.

### 5.7.3 Klimaschutz

Das Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nr. 8 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 die Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein vorhandenes oder zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird (vgl. § 2 Nr. 8 Absatz 1 Satz 1). Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind nach § 2 Absatz 1 Satz 3 HmbKliSchG thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen (Holzpellet-, oder Holzhackschnitzelanlagen), usw. Die Festsetzung in § 2 Nr. 8 Absatz 1 Satz 1, wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

Wird die Wärme durch Kraft-Wärme-Kopplung oder durch Abwärmenutzung hergestellt, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert ( v.H.) des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken (vgl. § 2 Nr. 8 Absatz 1 Satz 2). Diese Anforderung wird i.d.R. bei Solaranlagen erfüllt, wenn im Geschosswohnungsbau mindestens 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche je Wohneinheit installiert wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres- Heizwärmebedarf der Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S 1519) den Wert von 15 kWh / m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt (vgl. § 2 Nr. 8 Absatz 2). Hiermit wird der Regelung des § 4 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebietten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO<sub>2</sub>-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften zentralen Wärmeversorgung.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 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 Nr. 8 Absatz 3). Diese Regelung entspricht der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

## 5.8 Baum- und Landschaftsschutz, Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Darüber hinaus ist für Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die großen raumprägenden Bäume auf der privaten Grünfläche an der Oberaltenallee und innerhalb der Grünfläche in der neuen Planstraße 1. Insbesondere sind die Buche in der privaten Grünfläche, die Eiche und der Kastanienbaum in der Grünachse durch Alter und Größe, bedeutend für den Naturhaushalt sowie für das Stadtbild und stellen zusammen mit den übrigen umliegenden Bäumen eine für die Abschirmung des vorhandenen Wohngebäude Oberaltenallee 72 zur Hauptverkehrsstraße Oberaltenallee prägende Baumkulisse dar. Der weitere Baum an der Grenze zur Wohnbaufläche hat ebenfalls Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Auch der Bergahorn zwischen Gehrecht und viergeschossigen Festsetzung im Allgemeinen Wohnen gehört zu den raumprägenden Bäumen im Plangebiet und gibt dem neuen Wohngebiet einen menschlichen Maßstab.

Mit der Erhaltungs- und Anpflanzgebotfläche neben dem U-Bahn-Viadukt wird eine Ersatzpflanzung der Hochbahn berücksichtigt.

In § 2 Nr. 9 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 20 (v.H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Damit wird geregelt, dass eine Mindestbegrünung der Grundstücke vorgenommen wird. Die Flächen sollen deckend mit Gehölzen, darunter in sinnvollen Abständen auch Bäumen, bepflanzt werden. Das Anpflanzgebot sichert eine ökologisch und optisch wirksame Eingrünung der Neubauflächen sowie eine Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Auch ist für den im Rahmen der Baumaßnahmen verlorengehenden Baum- und Strauchbestand Ersatz zu schaffen. Die Bepflanzung soll insbesondere auf nicht- unterbauten Grundstücksflächen hergestellt werden; soweit diese nicht genügend Platz bieten, kann sie auch mit der entsprechenden Substratauflage (siehe § 2 Nummer 11.) auf Tiefgaragen realisiert werden.

In § 2 Nr. 10 ist festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen, mit Ausnahme funktional erforderlicher befestigter Flächen (zum Beispiel Terrassen) mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Soweit Anpflanzungen nach § 2 Nr. 9 vorgenommen werden, muss der Substrataufbau mindestens 60 cm betragen

Damit soll sichergestellt werden, dass die durch eine Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird. Für Gehölzanpflanzungen, die auf 20 % der Grundstücksflächen hergestellt werden sollen, ist eine Bodentiefe von mind. 60 cm erforderlich, damit sich die Wurzeln ausreichend verankern und mit Wasser und Nährstoffen versorgen können.

In § 2 Nr. 11 ist festgesetzt, dass bei Gebäuden mit bis zu fünf Vollgeschossen mindestens 80 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume für angepasste naturnahe Pflanzengemeinschaften sowie insbesondere für Tiere, wie Insekten und Vogelarten bieten. Für die Wirksam-

keit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Durch die Speicherfähigkeit wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf den Wasserhaushalt aus und stabilisiert das Kleinklima. Die Begrünung einsehbarer Dachflächen belebt außerdem die Dachlandschaft und unterstützt die gestalterische Einbindung der Gebäude in die Gartenflächen. Die Beschränkung auf 80 vom Hundert der Dachflächen ermöglicht die Installation von technischen Aufbauten, Solaranlagen etc. auf den übrigen Dachbereichen. Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen sind Gebäude innerhalb der Bauflächen, für die maximal 5 Vollgeschosse zulässig sind.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die zusätzliche hintere Bebauung hervorgerufen werden. Angerechnet wurde eine Begrünung auf 65 vom Hundert der möglichen Dachflächen, nämlich auf den zulässigen Staffelgeschossen. Für das südwestliche Baugebiet schafft die Dachbegrünung eine ausreichende Kompensation, so dass dafür keine weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

In § 2 Nr. 12 ist festgesetzt, dass für die festgesetzten Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei natürlichem Abgang des erhaltenswerten Gehölzbestandes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Quantität langfristig sichern. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich werden Eingriffe an den Bäumen, die ihre Gesundheit beeinträchtigen, weitgehend vermieden werden.

Abgrabungen und Geländeaufhöhungen im Kronenbereich schädigen den Wurzelbereich, sie beeinträchtigen damit die Wachstums- und Lebensbedingungen der Bäume und sind deshalb unzulässig.

In § 2 Nr. 13 ist festgesetzt, dass für festgesetzte Anpflanzungen standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden sind. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen.

Die Festsetzungen zum externen Ausgleich sind in Kap. 6.3 und 6.4 begründet.

## **5.9 Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischentwässerungsgebiet.

Vor dem Hintergrund zur Entlastung der innerstädtischen Mischwassersieles und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, sollte das im Planbereich durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden, bevor es in die Mischwassersieles abgeleitet wird. Ein Nachweis über den Verbleib des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gemäß dem Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Ergänzung zum Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2005, sollte der Teileinzugsbereich südwestlich der neuen Planstraße 1 zwischen Oberaltenallee und Hochbahn direkt in das vorhandene Mischwassersielnetz in der Oberaltenallee und in die Finkenau entwässert werden. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung aller bebaubaren Grundstücksteile, auch nordöstlich der Planstraße 1, durch Gebäude und Tiefgaragen ist eine Versickerung für alle bebaubaren Bereiche aber grundsätzlich nicht möglich und muss deshalb in das vorhandene Mischwassersielnetz in der Oberaltenallee und Finkenau eingeleitet werden.

#### **5.10 Bahnanlage**

An der südöstlichen Grenze des Plangebiets ist eine vorhandene oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Mit dieser nachrichtlichen Übernahme soll die vorhandene Bahnanlage der Hamburger Hochbahn AG bestandsgemäß gesichert werden.

#### **5.11 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

#### **6.1. Eingriffsbeschreibung**

Mit Ausnahme einiger als Stellplatzfläche genutzter Bereiche und der privaten Alleestraße zum Pflegeheim Oberaltenallee besteht das Plangebiet aus offenen, unversiegelten, bewachsenen Böden und ist ansonsten parkartig bewachsen und von altem Baumbestand geprägt. Östlich der Lindenallee befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit üppigem, hohen, alten, teils sehr wertvollen Baumbestand. Westlich der alten Lindenallee sind die Flächen verwildert, sie können dem Biotoptyp Stadtbrache zugeordnet werden. Es handelt sich, wie auch bei den Böden, um stadttypische, durch die Nutzung gestörte relativ nährstoffreiche Flächen mit Vorkommen verbreiteter und auch in der Stadt häufiger Pflanzen- und Tierarten. Ihr Wert ergibt sich vor allem aus der im dichten Stadtgebiet selteneren Größe der bewachsenen Fläche. Der dichte alte Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere von besonderer Bedeutung, er bietet vielen Organismengruppen – Vögeln, Kleinsäugetern, Fledermäusen, Insekten- Nahrung und Unterschlupf.

Auf der gesamten Fläche der ausgewiesenen Neubauf Flächen und der neuen Straßenverkehrsflächen wird der offene Boden und der Biotopbestand weitgehend vernichtet werden. Da die Bauflächen fast vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden, bleibt so gut wie kein Grundstücksteil unberührt von den Veränderungen, die der B-Plan ermöglicht. Bis auf die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume wird auch der Baumbestand weitgehend gefällt werden müssen. Auch die Grünfläche innerhalb der Straßenfläche wird durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Daher wird die Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Veränderun-

gen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führen.

Lediglich für die ausgewiesene Private Grünfläche sind keine erheblichen Veränderungen absehbar. Des Weiteren sind die bestandsgemäß ausgewiesenen Flächen nicht als Eingriffsbereiche anzusehen: die vorhandenen Teile der Oberaltenallee und Teile der Hochbahnfläche. Außerdem ist der Polizeineubau nach altem Planrecht genehmigt worden und daher als Bestand zu werten.

Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen ist zu berücksichtigen, dass die nach dem bisherigen Bebauungsplan Uhlenhorst 10 zulässige Bebaubarkeit nicht ausgleichspflichtig ist.

## **6.2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Durch die im Planbild dargestellten Erhaltungsgebote, die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung und zur Bepflanzung von 20 % der Bauflächen mit Bäumen und Sträuchern sowie die Absicht, in der neuen Planstraße 1 mittig eine breite begrünte Fläche herzustellen, werden die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert.

Bei der Wohnbaufläche westlich Planstraße 1, die bisher schon als Wohnbaufläche ausgewiesen war, werden die Beeinträchtigungen durch die Dachbegrünung soweit reduziert, dass sie als unwesentlich und damit nicht weiter ausgleichspflichtig beurteilt werden.

Im Ergebnis verursachen das Kerngebiet (Ostteil) und die östliche Wohnbaufläche sowie die neuen Straßenverkehrsflächen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit einen Eingriff im Sinne des § 9 HmbNatSchG. Sie bedürfen weiterer Ausgleichsmaßnahmen und sind daher im Plan umgrenzt als Flächen, denen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind.

Innerhalb des Plangebietes oder im unmittelbaren Anschluss stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher wird der Ausgleich auf einer planexternen Fläche in Langenhorn realisiert.

## **6.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Das zum Ausgleich herangezogene Flurstück liegt innerhalb des Bornbach-Grünzugs Süd in Langenhorn. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche und im Landschaftsprogramm als Milieu „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Der Teilbebauungsplan TB 341 für das Gebiet Heerwisch - Sandfoort (festgestellt am 20.6.1961) stellt das Gebiet als öffentliche Park- und Grünanlage dar.

Es handelt sich bei dem Flurstück 10811 (vgl. Anlage 1) um ein ehemaliges Gärtner- und Baumschulgelände. Der östliche Teil des Grundstücks wird durch intensive gärtnerische Nutzungen mit Schaubeeten, befestigten Wege- und Betriebsplätzen und Gebäuden bestimmt. Der westliche, durch eine Baumhecke abgegrenzte Teil erstreckt sich bis zur Gewässerparzelle des Bornbachs und wurde zur Aufzucht von Gehölzen genutzt. In der abgeräumten, gehölzfreien Fläche hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte entwickelt, die von Brombeeren und Stockausschlag ehemaliger Gehölze durchsetzt ist. In Randlage zum Gärtnergelände wird die Fläche zur Kompostierung von Gartenabfällen genutzt. Im zentralen Bereich sind eine Gehölzgruppe aus Koniferen sowie zwei Einzelbäume bestandbildend. Auf der Nordseite befinden sich einzelne Bäume. Entlang der süd-

lichen Flurstücksgrenze stocken einzelne Bäume und Gehölze, die eine stabile Rahmenvegetation bilden.

Westlich der geplanten Ausgleichsfläche verläuft der Bornbach, der in einem Teilstück zwischen Kulenstück und Buurstieg naturnah als Ausgleichsmaßnahme umgestaltet wurde.

Die Oberböden in der Ausgleichsfläche sind als Garten- und Baumschulfläche intensiv gärtnerisch bearbeitet und mit Nährstoffen angereichert. Das Baumschulgelände ist vermutlich aufgeschüttet, das Gärtneriegelände im Westen zum Teil abgegraben. Der Boden ist aufgrund der Geländeeräumung in Teilen verdichtet. In den Fahrspuren tritt Staunässe auf. In Teilen finden sich Reste von Bodenbefestigungen. Die Böden sind daher nicht mehr ungestört und ursprünglich, erfüllen aber Bodenfunktionen als Puffer für Schadstoffe, Wasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 11 %.

Als Kompensationsmaßnahme werden die Anlage einer Grabenmulde und die Entwicklung einer extensiven Grünfläche umgesetzt. Die Aufwertung wird durch die Aufgabe der intensiven Nutzungen und die Schaffung unterschiedlicher Standortbedingungen für eine vielfältige Vegetationsentwicklung erzielt.

Mit der Grabenmulde wird ein erster Ausbauschnitt für die Umverlegung des Bornbachs mit Weiterführung über das östlich der Langenhorner Chaussee liegende städtische Grundstück und Anbindung an den Bornbach-Grünzug Kleingärten Max-Nonne-Straße geschaffen. Dieses Konzept ist im Rahmen des aufgestellten Landschaftsplanerisch-Städtebaulichen Gutachtens Bornbach-Grünzug Süd 2003 entwickelt worden. Die Maßnahme dient der Neugestaltung einer Gewässerlandschaft mit Öffnung des Stadtraumes beidseitig der Langenhorner Chaussee und Verbesserung der Gewässerökologie. Die Lage der Grabenmulde berücksichtigt eine spätere Verlängerung und Anbindung am Ausbauende der bereits renaturierten Gewässerstrecke des Bornbachs und eine höhenmäßige Unterquerung der Langenhorner Chaussee.

Die Grabenmulde erhält eine geschwungene Linienführung mit wechselnden Böschungsverhältnissen. Die wechselseitig aufgeweitete Grabensole verläuft auf dem möglichen Höhenniveau einer zukünftigen Gewässerverlegung. Die frisch bis feuchten und wechsellassen Standortverhältnisse bedingen die Ansiedlung feuchter Ruderal- und Hochstaudenfluren und Röhrichte. Punktuelle Anpflanzungen von Ufergehölzen erhöhen die Struktur- und Artenvielfalt.

Die nördlich der Grabenmulde liegenden Flächen bis zur Flurstücksgrenze werden als nährstoffarme, trockene Standorte durch den flächenhaften Auftrag von sandigem Bodenaushubmaterial hergestellt. Sie werden der natürlichen Sukzessionsentwicklung in Richtung einer Ruderalflur trockener Standorte bzw. Magerrasen überlassen. Der vorhandene Baumbestand wird durch die Neupflanzung von Gehölzgruppen verdichtet.

Die südlichen Flächen werden als extensive Wiese entwickelt. Nach der Bodenvorbereitung wird ein Landschaftsrasen hergestellt. Die Artenvielfalt wird durch das Ausbringen eines artenreichen Saatgutes angereichert. Durch die Neupflanzung von Gehölzen wird der vorhandene Baum- und Gehölzbestand als naturnahes Gehölz entwickelt. In den vorhandenen älteren Bäumen soll eine Gruppe aus 5 Spaltenkästen und verteilt 3 Höhlenkästen für Fledermäuse angebracht werden, um die Ausstattung mit Verstecken und Quartieren für diese Artengruppe zu verbessern.

Die Ausgleichsfläche soll zukünftig im nördlichen Teil der Grabenmulde und der trockenen Ruderalflur der gelenkten natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Uferböschungen sind gelegentlich zu mähen, so dass auch die Ansiedlung wenig

ausbreitungsintensiver Hochstauden gefördert wird und offene, besonnte Uferbereiche erhalten bleiben. Zum dauerhaften Erhalt der trockenen Ruderalflur ist der Gehölzaufwuchs alle 2 bis 3 Jahre zu entfernen. Im südlichen Teil erfolgt eine extensive Pflege der Wiese.

Die folgenden naturschutzfachlichen Ziele für Flora und Fauna werden durch die Aufwertungsmaßnahmen erreicht:

- Die Anlage einer Grabenmulde bietet neuen Lebensraum für feuchtgebundene Artengemeinschaften und stellt erweiterte Habitatstrukturen im Zusammenhang mit dem renaturierten Bornbachabschnitt dar. Es werden Lebensräume für Libellen, Insekten und Käfer und je nach Feuchtegrad zeitweilig für Amphibien geschaffen.
- Die Entwicklung einer Ruderalflur trockener Standorte ermöglicht die Ansiedlung kräuterreicher Magerrasenfluren mit dem potenziellen Vorkommen auf diese Standorte spezialisierter und gefährdeter Arten wie Heuschrecken, Spinnen und Insekten.
- Die Entwicklung einer extensiven Wiese mit Gehölzaspekt im Randbereich fördert eine artenreiche einheimische Flora und Fauna. Die Mahd wird auf ein bis zwei Termine ab 1. Juni festgelegt. Der späte Mahdtermin bedingt die Ausbildung eines artenreichen Kräuter- und Grasbestandes mit abwechslungsreichen Blühaspekten, der ein vielfältiges Angebot an Nahrung und Lebensstätten für die einheimische Fauna wie Insekten, Käfer etc. bietet. Die Gehölze sind Lebensraum für die Avifauna. Die Entwicklung eines reich strukturierten Lebensraumes mit guter Lebensgrundlage für Insekten fördert auch die Habitatqualität für Fledermäuse.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen werden durch die Entsiegelung von Bodenflächen und die Extensivierung der Nutzungen positive Auswirkungen erzielt. Es werden unterschiedliche, teils feuchte und teils trockene und damit speziellere Bodenstandorte für die natürliche Bodengenese hergestellt. Durch die Extensivierung der Bodennutzung werden sich langfristig die Biodiversität im Boden und die Vielfalt der Bodenlebewesen anreichern.

Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch Neuanlage einer naturnahen Wiesenfläche mit landschaftlichen Strukturen und die zukünftige Erweiterung der Gewässeraue entscheidend verbessert. Der Talraum der Bornbachniederung wird von der Langenhorner Chaussee aus erlebbar. Ein weiter Blick soll frei gestellt und erhalten werden.

Im südlichen Teil der Fläche soll ein Trampelpfad ermöglicht werden, um Spaziergängern eine Durchquerung in West-Ost-Richtung zu erlauben. Abzäunungen sind allenfalls partiell zur Sicherung besonders empfindlicher Biotopie vorgesehen.

Zukünftig wird angestrebt, die Feuchtmulde in ein Gewässerbett für den Bornbach umzuwandeln und den Bach durchzuleiten sowie den südlichen Teil der Maßnahmenfläche in eine öffentliche Parkanlage zu überführen und eine Brücke über den Bornbach als Anschluss an den vorhandenen Bornbachgrünzug herzustellen. Beide Maßnahmen sind abhängig von ihrer Finanzierbarkeit, sie sind nicht Teil dieser Festlegung. Die ökologische Qualität der Maßnahmenfläche, d.h. ihre Funktion als Ausgleichsmaßnahme, soll bei diesen späteren Veränderungen erhalten oder durch andere Verbesserungsmaßnahmen ersetzt werden.

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden andersartige Arten, Biozönosen und Biotopie gefördert, als die, die im Plangebiet beeinträchtigt werden. Der Ersatz gleichartiger Strukturen ist im Plangebiet soweit geregelt, wie dies im Rahmen einer innerstädtischen Gebietsentwicklung möglich ist. Da es sich bei den beeinträchtigten Biotopie

und Funktionen um weit verbreitete und artenarme Qualitäten handelt, sind ähnliche Strukturen im Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass ein gleicher Ersatz nicht erforderlich und für den Natur- und Umweltschutz wenig wirksam ist. Hingegen wird die Ausgleichsfläche so aufgewertet, dass dort seltene und spezialisierte Arten einen Lebensraum finden und spezielle, besondere Naturraumfunktionen entwickelt werden. Die Maßnahme leistet daher einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität in Hamburg.

Im quantitativen Vergleich werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet durch die Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche ist folgende Zuordnung durch Umgrenzung der Flächen im Planbild und durch die Regelung in § 2 Nr. 14 festgesetzt:

Für Ausgleichsmaßnahmen wird den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Flächen **das Grundstück Langenhorner Chaussee neben Nr. 359, Flurstück 10811 der Gemarkung Langenhorn** als planexterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet; die Ausgleichsfläche wird zu 67 v.H. den Straßenverkehrsflächen sowie zu 33 v.H. den Bauflächen zugeordnet.

Damit wird die Ausgleichsfläche als Ausgleich für die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe verbindlich festgelegt.

Die prozentuale Aufteilung der Anteile an der Ausgleichsmaßnahme ist erforderlich, da das Kostenerstattungsgesetz für die Aufteilung zwischen Bauflächen und Straßenflächen keinen Maßstab enthält.

#### 6.4. **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Auf der Grundlage von Freilanderfassungen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Teilprüfung (Fledermäuse) aus den Jahren 2007 und 2008 wurden die aktuellen Vorkommen der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie im Bezugsraum hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das geplante Vorhaben beurteilt (vgl. Kap. 4.2.5). Dabei handelt es sich ausschließlich um Fledermäuse. Aus allen anderen heimischen Tier- und Pflanzengruppen kommen mit Ausnahme der Vögel keine weiteren europäisch geschützten Arten vor. Die Gruppe der Vögel ist nicht wesentlich betroffen, da es aufgrund vorhandener Ausweichhabitats nicht zu einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote kommt, weil die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 42 Abs.5 BNatSchG).

Für die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten wurde festgestellt, dass durch das derzeit geplante Vorhaben, welches die Fällung der meisten Bäume und somit den Verlust eines Großteils der Gehölzbestände im Plangebiet umfasst, keine zentralen Großquartiere oder andere zentralen Lebensstätten von Fledermäusen betroffen sind. Es werden lediglich Einzelquartiere und für den Populationserhalt unbedeutende Jagdhabitats in Mitleidenschaft gezogen, und das Vorhaben in der aktuellen Planung wird voraussichtlich dazu führen, dass Balzquartiere von Zwerg- und Rauhaufledermaus beseitigt und zerstört werden. Diese Quartiere sind artenschutzrechtlich nicht als geschützte Lebensstätten aufzufassen. Gleichwohl ist für ihre unvermeidbare Beseitigung eine funktionelle Kompensation in Form von künstlichen Ausweichquartieren zu leisten (sog. CEF-Maßnahmen), um die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte zu bewahren und damit ein Verbot nach § 42 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Rechtsgrundlage für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist § 42 (5) Satz 3 BNatSchG.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ( sog. CEF-Maßnahme) ist die orts- und zeitnahe Anbindung von artspezifischen Fledermausersatzquartieren vorgesehen. Es werden nach Maßgabe der gutachterlichen artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzrechtlichen Teilprüfung (Fledermäuse) aus den Jahren 2007 und 2008) mindestens 12 Spaltenkästen, die von Zwerg-, Mücken-, Rauhaufledermaus und Gr. Abendsegler angenommen werden, in folgenden Grünflächen angebracht:

- Parkanlage Biedermannplatz, Flurstück 6330 Gemarkung Barmbek. Diese Fläche ist eine gewidmete städtische Grünanlage.
- Grünfläche zwischen Averhoffstraße und Heinrich-Hertz-Straße, Flurstück 1520, 1521, 1612 der Gemarkung Uhlenhorst. Dieser Bereich gehört zum allgemeinen Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg. Genutzt werden sollen die Bereiche, die zukünftig städtische Grünanlagen werden sollen, so dass die Standorte dauerhaft gesichert sind.

Die Flächen befinden sich in ca. 1 Km Entfernung zum Plangebiet und liegen somit ortsnah und im räumlichen Zusammenhang

Die Kästen werden in älteren Bäumen aufgehängt. Da die Zwergfledermaus eine hohe Neigung zu spontanen Quartierswechsel besitzt, sollten die Fledermauskästen immer in Gruppen von 3 bis 5 Höhlen in kleineren Abständen zueinander aufgehängt werden.

Die Kästen sind selbstreinigende und bedürfen keiner Wartung. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme ist durch eine Überprüfung der Kästen auf Nutzungsspuren festzustellen.

Zur Sicherung der Kostenerstattung wird in § 2 Nr. 16 festgelegt, dass die Anbringung von Fledermauskästen in der Parkanlage Biedermannplatz und in der Freifläche zwischen Averhoffstraße und Heinrich-Hertz-Straße allen Neubauf Flächen zugeordnet wird.

Die neuen Baugebiete inklusive der südwestlichen Wohnbaufläche sind Auslöser der Vernichtung des Gehölz- und Baumbestandes im Plangebiet und somit der Reduzierung der Lebensräume für Fledermäuse. Sie sind daher verursacherbezogen für die Erstattung der Kosten im Verhältnis der Größe der Baugebiete heranzuziehen.

## **6.5. Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Durch die Ausweisung von Straßen und Baugebieten auf bisheriger Grünfläche und eine mögliche höhere bauliche Ausnutzung der Flächen kommt es zu erheblichen und dauerhaften Eingriffen in Natur und Landschaft. Offene Bodenflächen und Bewuchsflächen werden durch Bebauung vernichtet und können nur in kleinerem Rahmen im Zusammenhang mit der neuen Nutzung wieder neu etabliert werden. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, für die im Plangebiet keine Potentiale zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird durch die Abräumung einer ehemaligen Gärtnerei- und Baumschulfläche am Bornbach in Langenhorn geschaffen. Dort wird eine offene Talungslandschaft mit einer Feuchtmulde entwickelt und ökologisch hochwertige Biotope mit speziellen Standortverhältnissen für seltene Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Für Fledermäuse werden im näheren Umfeld in zwei Grünflächen Ersatzhabitate angebracht. Quantitativ werden dadurch die Beeinträchtigungen ausgeglichen und qualitativ werden für den Naturschutz bedeutsame Lebensräume und seltene und gefährdete Arten gefördert.

**7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

**8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Uhlenhorst 10 (vom 08.03.1994; Gesetz- und Verordnungsblatt S. 67) in Teilen aufgehoben.

**9. Flächen- und Kostenangaben****9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 24900 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 5640 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3715 m<sup>2</sup>), auf öffentliche Parkanlage 1575 m<sup>2</sup> und auf Bahnflächen ca. 1710 m<sup>2</sup>.

**9.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg werden Kosten durch den Straßenaus- und Neubau sowie durch die neue öffentliche Parkanlage entstehen.

Die Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen sind gesammelt folgenden Flächen zugeordnet: Kerngebietsfläche, Teilen der neuen Allgemeinen Wohnbauflächen und den neuen Straßenflächen.

Grunderwerbskosten fallen nicht an.