

Begründung
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Othmarschen 35

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden	3
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.2.4	Baumschutz	3
3.2.5	Gesetzlich geschütztes Biotop	3
3.2.6	Landschaftsschutz	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand	4
4	Umweltbericht	5
4.1	Einleitung, Vorbemerkungen, Alternativen	5
4.1.1	Grundlage und Ziel des Umweltberichts	5
4.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	5
4.1.3	Fachgutachten	5
4.1.4	Alternativen	6
4.1.5	Standort und Untersuchungsraum	6
4.1.6	§ 30er Biotope, FFH und Schutzgebiete	6
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	6
4.2.1	Schutzgut Luft	6
4.2.2	Schutzgut Klima	7
4.2.3	Schutzgut Wasser	8
4.2.4	Schutzgut Boden	9
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	10
4.2.6	Schutzgut Stadtbild	11
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	12
4.2.9	Wechselwirkungen	12
4.3.	Monitoring	12
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	12
5	Planinhalt und Abwägung	13

5.1	Reines Wohngebiet	13
5.2	Gestalterische Anforderungen	15
5.3	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	15
5.4	Geh- und Leitungsrechte	16
5.5	Private Grünfläche.....	16
5.6	Wasserflächen	16
5.7	Oberflächenentwässerung.....	17
5.8	Fläche für die Abwasserbeseitigung / Pumpwerk, Schmutzwasserableitung..	17
5.9	Lärmschutz	18
5.10	Kampfmittelverdach	17
5.11	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
5.11.1	Baumschutz.....	18
5.11.2	Landschaftsschutz.....	18
5.11.3	Erhaltungsgebote	18
5.11.4	Begrünungsmaßnahmen	19
5.11.5	Gewässer- und Bodenschutz, Regen- und Brauchwassernutzung	19
5.11.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets und deren Zuordnung.....	20
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
7	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen.....	21
8	Flächen- und Kostenangaben.....	21
8.1	Flächenangaben	21
8.2	Kostenangaben.....	21
ANLAGE:	22

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Auslegungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 3. Mai 2007 (Amtl. Anz. S. 1103) gefasst. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung fand nach der Bekanntmachung vom 4. November 2005 (Amtl. Anz. S. 1943) am 16. November 2005 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hatte nach Bekanntmachung vom 3. Mai 2007 (Amtl. Anz. S. 1103) vom 21. Mai bis 22. Juni 2007 stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), anzuwenden. Nach der Überleitungsvorschrift nach § 25d BauNVO in der neusten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten BauNVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis 20. September 2013 geltende Fassung anzuwenden.“ Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat vom 21. Mai bis 22. Juni 2007 stattgefunden, damit ist die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479), auf den Bebauungsplan anzuwenden.

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, und der Vorhabenträgerin am 6. September 2007 geschlossen wurde. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Im Durchführungsvertrag werden außerdem weitere Vereinbarungen insbesondere zu Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Ausgleichflächennutzung und des Energiestandards der Gebäude getroffen.

2 Anlass der Planung

Das bisher geltende Planrecht des Bebauungsplans Othmarschen 2 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Othmarschen 35 überwiegend eine private Gärtnerei fest. Da die Gärtnereinutzung aufgegeben wird, ist eine Steuerung der weiteren Entwicklung notwendig.

Mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Othmarschen 35 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Gärtnerei zu einem hochwertigen Wohngebiet mit 13 neuen Einzelhäusern geschaffen werden. Neben dem durch das Vorhaben überplanten, ehemaligen Flurstück 886, den heutigen Flurstücken 627, 989, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1080, 1081, 1111 und 1112 der Gemarkung Klein-Flottbek, sind auch die westlichen Flurstücke 274 und 611 der Gemarkung Klein-Flottbek Bestandteil des Bebauungsplangeltungsbereichs, da über diese Flurstücke das Niederschlagswasser mittels Gewässerverrohrung abgeleitet wird.

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 Wohnbauflächen dar.

Die Elbchaussee ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den derzeitigen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" mit dem Zusatz "Grünqualität sichern, parkartig" dar. Das Plangebiet liegt in der Landschaftsachse der „Elbuferachse“ und ist Bestandteil einer großräumigen Landschaftsschutzgebietsausweisung.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist der Geltungsbereich als Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a) mit Überlagerung "Biotopentwicklungsraum mit parkartigen Strukturen" dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Othmarschen 2 vom 29. März 1963 (HmbGVBl. S. 34), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495).

Der Bebauungsplan Othmarschen 2 setzt für das Plangebiet Flächen für Land- und Forstwirtschaft - private Gärtnerei - fest. Für ein Teilstück des Flurstücks 274 (heute Flurstücke 611 und 274) hebt der Bebauungsplan Othmarschen 21 die Festsetzung „Flächen für Land- und Forstwirtschaft - private Gärtnerei -“ auf.

Im Westen schließt an das Bebauungsplangebiet der Bebauungsplan Othmarschen 21 vom 10. Oktober 1967 (HmbGVBl. S. 293) an, der für das gemeinsame Flurstück 274 (heute Flurstücke 611 und 274) „Reines Wohngebiet“ und „Landschaftsschutzgebiet“ ausweist. Im reinen Wohngebiet der Nachbargrundstücke wird eine Ein- oder Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Alltlasten sind nicht bekannt. Anhaltspunkte für Pestizidbelastungen bestehen nicht.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

3.2.4 Baumschutz

Für die Bäume gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 1. Juni 2010 (HmbGVBl. S. 413). Für einen Baum außerhalb des Landschaftsschutzgebiets

gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.5 Gesetzlich geschütztes Biotop

Bei dem Teich handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7 August 2013 (BGB1. I S. 3154, 3159, 3185).

3.2.6 Landschaftsschutz

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet, für den die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen Gültigkeit hat.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Regen- und Schmutzwasserentsorgung vom November 2006, aktualisiert im April 2007 vor.

Bis Juni 2006 fand eine biologische Begutachtung unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Teichs statt.

Eine orientierende Bodenuntersuchung im Hinblick auf eventuelle Schadstoffbelastungen vom März 2006 sowie eine Bodenuntersuchung zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften vom Februar 2006 wurden erstellt.

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom November 2006 mit Aktualisierung im April 2007 liegt vor.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Othmarschen nördlich der Elbchaussee und westlich der Parkstraße. In räumlicher Nähe befindet sich im Westen der Jenischpark und im Süden der an der Elbe liegende Hindenburgpark. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,3 ha. Das Geländeniveau fällt um bis zu etwa 3 m allseitig trichterförmig in den zentral liegenden Teich mit einem Geländetiefpunkt von rund 21,00 m über Normalnull (NN) ab.

Das Plangebiet war bis ins 19. Jahrhundert Teil einer Baumschule. Alte Apfelsorten, einzelne Fächerahorne sowie eine Kiefernreihe im Westen sind beispielsweise als Spuren dieser Vergangenheit noch vorzufinden. Die an die Baumschulnutzung anschließende Gärtnereिनutzung fand etwa bis 1995 statt. Zeugnisse der Gärtnereिनutzung waren z.B. die teilweise verfallenen Gewächshäuser, die Zier-/Schnittblumenflächen sowie das Gärtnereigebäude. Besonders prägend für das Plangebiet ist der zentral gelegene Seerosenteich. Im Osten bis Südosten des Grundstücks bestimmen dichte Gehölzstrukturen mit Obstbäumen, Ahornen, Hainbuchen und Brombeergebüschen das Erscheinungsbild. Im Westen befindet sich ein Wohngebäude, das optisch durch die so genannte "Grotte", eine runde Anordnung von Eichen um einen steinernen Ring, von der Gärtnereifläche abgeschirmt wird. Private Wege verlaufen von der Parkstraße nach Westen bis zum Gärtnereigebäude sowie von der Elbchaussee aus nach Norden, am Teich und der Kiefernreihe entlang bis zur Gärtnerei. Im westlichen Teil des Plangebiets, durch die sogenannte „Grotte“ vom übrigen Gärtnereigelände optisch abgeschirmt, steht ein Einfamilienhaus.

Etwa vom Teich aus verläuft nach Norden bis zur Grundstücksgrenze und von da aus entlang der Grundstücksgrenze nach Westen eine private Regenentwässerungsleitung, die außerhalb des Plangebiets in das Holztwietensiel mündet. Derzeit sind an die

Regenwasserleitung zwei Abläufe von Hauskläranlagen, ein Mischwasserhausanschluss sowie der Überlauf des Teichs angeschlossen.

In der Umgebung des Plangebiets sind überwiegend ein- bis zweigeschossige, teilweise villenartige Wohngebäude vorhanden.

Die im Westen des Plangebiets liegenden Flurstücke 274 und 611 der Gemarkung Kleinflottbek werden als private Grundstückszufahrten zu Wohngrundstücken genutzt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung, Vorbemerkungen, Alternativen

4.1.1 Grundlage und Ziel des Umweltberichts

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die Umweltprüfung ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ggf. erforderlicher weiterer Prüfverfahren nach der Umweltgesetzgebung.

4.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Eine Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans enthält Ziffer 2 der Begründung. Die planerisch beachtlichen Tatbestände sind in Ziffer 3 der Begründung beschrieben. Angaben zum städtebaulichen Bestand sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt.

Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen ein reines Wohngebiet, um den Bereich des Teichs eine private Grünfläche, den Teich selbst als Wasserfläche und die von der Parkstraße ausgehende Stickerschließung mit Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Von der Elbchaussee ausgehend nach Norden wird bis zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche südlich des Wendeplatzes ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Die durch Hauptgebäude überbauten Flächen werden durch die Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen in ihrer Lage bestimmt. Die 13 geplanten Wohngebäude gruppieren sich in etwa halbkreisförmig um den vorhandenen Teich. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt. Begrünungsmaßnahmen in Form von Laub- oder Obstbaumanpflanzungen werden für die nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 23.070 qm. Davon entfallen etwa 16.800 qm auf das Wohngebiet, ungefähr 1.660 qm auf Straßenverkehrsflächen, 73 qm auf Versorgungsflächen, etwa 1.060 qm auf Wasserflächen und circa 3.480 qm auf die privaten Grünflächen. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen sowie durch Straßenflächen von bis zu etwa 8.300 qm ermöglicht.

Im Bestand sind bisher etwa 1.430 qm durch Gebäude und Wege versiegelt.

4.1.3 Fachgutachten

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter konnte übergeordnet auf das gültige Landschaftsprogramm sowie standort- und vorhabenbezogen auf die unter Ziffer 3.3 der Begründung aufgeführten Fachgutachten und Planungsbeiträge zurückgegriffen werden.

4.1.4 Alternativen

Der Bebauungsplan sieht eine reine Wohnbauflächenentwicklung vor.

Der Verzicht auf die Schaffung von neuem Baurecht würde bedeuten, dass die Flächen nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden könnten, da die Gärtnereinzutzung aufgegeben wurde.

Ein städtebaulicher Entwurf aus dem Jahre 1999 sah eine Verdichtung mit rund 22 bis 24 Einfamilienhäusern vor. Diese Variante wird nicht weiter verfolgt, da dadurch der offene und durchgrünte Charakter des Plangebiets weitgehend verloren ginge. Mit der Ausweisung von 13 freistehenden Einfamilienhäusern, davon zwei bestandersetzende Neubauten, wird eine geringe bauliche Dichte mit villenartigem Charakter erreicht. Mit dieser baulichen Dichte wird eine dem Umfeld vergleichbare Wohnbaudichte erzielt.

4.1.5 Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Othmarschen, nördlich der Elbchaussee und westlich der Parkstraße. Mit Ausnahme zweier relativ schmaler Verbindungen zu den genannten Straßen wird das Plangebiet allseitig von Wohngebäuden eingerahmt.

Das Gelände ist seit dem 19. Jahrhundert als Gärtnereigelände etabliert und gewachsen. Die Gesamtfläche des ehemaligen Gärtnereigeländes umfasst aktuell rund 2,3 ha.

Aufgrund der durch die vorhandene umliegende Bebauung hervorgerufenen "Insellage" des Plangebiets ist der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung das Plangebiet selbst.

4.1.6 § 30er Biotope, FFH und Schutzgebiete

Für das gesamte Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen. In der Biotopkartierung Hamburg ist ein § 30 Biotop nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf dem Gelände festgestellt. Es handelt sich um einen Teich inklusive seiner Uferzonen, der nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt ist.

Für das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der FFH-Richtlinie ergeben sich im Plangebiet über die gewässerbezogenen Tier- und Pflanzenarten hinausgehend keine Hinweise. Eine biologische Untersuchung des Teichs ist im Frühjahr 2006 erfolgt. Als besonders geschützte Amphibienart wird die Erdkröte, als besonders geschützte Pflanzenarten Sumpf-Calla (*Calla palustris*), Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) und Weiße Seerose (*Nymphaea alba*) dokumentiert.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung,
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung,
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen, beschrieben und bewertet.

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist inmitten eines locker bebauten Siedlungsgebiets in Randlage zum Jenisch- und Hindenburgpark in der Nähe des Elbhangs lokalisiert und weist die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse auf.

Der ausgeprägte Baumbestand auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Ansorge trägt durch Funktionen wie verschattungsbedingte Reduzierung von Aufheizungseffekten,

Luftfilterung bezogen auf Staub und gasförmige Luftschadstoffe sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zur Verbesserung und Stabilisierung der Lufthygiene bei.

Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm auf der Elbchaussee sind im Plangebiet aufgrund der Entfernung (Entfernungsmitte Plangebiet rund 200 m) und der als Lärmpuffer wirkenden Parallelbebauung der Elbchaussee von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Lande- und Start-Flugkorridors der DASA.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird langfristig nicht beeinträchtigt. Erschließungsbedingte und baulich bedingte Baumfällungen werden durch Neuanpflanzungen kompensiert. Die Zunahme baulich bedingter Aufheizungs- und Abstrahlungsflächen bleibt bei einer baulichen Dichte von Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 ohne nachhaltige Auswirkungen auf die Lufthygiene.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird eine Vielzahl von Bäumen mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen werden Verschattungs- und Filterfunktionen optimiert.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Lokalklima:

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Stadtklimatisch einheitlich strukturierte Teilflächen in der Stadt mit jeweils spezifischer klimatischer Funktion werden so genannten Klimatopen zugeordnet. Das Plangebiet wird im Zusammenhang der locker verdichteten Elbrandbebauung als Bereich mit mäßiger Belastung, mäßiger Beeinflussung der Klimaelemente und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion zugeordnet. Die vegetationsbestandenen Freiflächen, die Wasserfläche des Teichs und die vorhandene Bebauung prägen die kleinräumigen Windverhältnisse, Verschattungssituationen sowie eine verdunstungsbedingte leicht erhöhte relative Luftfeuchtigkeit. Die hohe Anzahl an Bäumen trägt zur Luftfilterung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Verschattung und Durchlüftung ausgleichend bei. Die Wasserfläche mit den angrenzenden Wiesenflächen begünstigt eine örtliche Kaltluftbildung.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Lokalklima:

Es sind bei der vorgesehenen baulichen Dichte keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen zu erwarten.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Baumanpflanzungen im Bereich der Erschließungs- und Wohnbauflächen tragen durch Verschattung und Luftfilterung zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Die Erhaltung des Teichs mit angrenzenden Freiflächen stabilisiert durch das Verdunstungspotential das Kleinklima. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Wasserhaushalt und Besielung:

Das Plangebiet liegt mit rund 21 - 24 m über NN auf dem Geestrücken. Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grundwasserleiters ist mit 12 - 15 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Stauwasser kann aufgrund vorhandener Geschiebelehm-/mergelschichten in unterschiedlichen Tiefen bis unter Geländeoberkante vorkommen. Lokale Stauwasserlinsen können auch an anderen als den erprobten Stellen angenommen werden. Der vorhandene Teich, ursprünglich für Bewässerungszwecke konzipiert, bildet auf dem Geländetiefpunkt einen offenen Stauwasserteich aus, der aus diffusen Oberflächenwassereinleitungen und durch Niederschlagseinträge gespeist wird. Ein Grundwasseranschluss ist wahrscheinlich nicht vorhanden. Ohne künstlichen Aufstau ist keine dauerhafte Wasserführung gewährleistet. Der Überlauf im Norden ist durch ein einfaches Stauwehr geregelt. Anlässlich von Unterhaltungsarbeiten wurde der Teich in der Vergangenheit in unregelmäßigen Intervallen entleert.

Der Überlauf des Teichs erfolgt über eine Regenwasserleitung (DN 250), an die auch zwei Abläufe von Hauskläranlagen und ein Mischwasseranschluss angeschlossen sind, in Richtung Norden. Von dort verläuft die Leitung über mehrere Privatgrundstücke bis zum Siel Holztwiete.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auch bei zunehmender Oberflächenversiegelung der neuen Bauflächen wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des tief liegenden Grundwasserleiters nicht erheblich verändern. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird über ein Muldenrigolensystem gesammelt, eingeschränkt teilversickert und Überschusswasser dosiert in den Teich abgeleitet. Eine Vorklärung erfolgt über ein kleines, dem Teich vorgeschaltetes Vorklärbecken. Die vier am Teich anliegenden Grundstücke werden über Rasenmulden entwässert. Der Teich dient als Rückstauraum und bietet bei einer Speicherlamellenhöhe von 25 cm ein Einstauvolumen von rund 300 cbm. Vom Teich aus wird Überschusswasser gedrosselt in das Regenwassersiel der Straße Buchenhof abgeleitet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine separate Gewässerverrohrung zum Regenwassersiel der Straße Buchenhof geleitet.

Die bisher vorhandene Regenwasserleitung mit ihren Zuläufen aus Hauskläranlagen und dem Mischwasseranschluss wird zurückgebaut. Die Gebäude werden stattdessen an die neuen Schmutz- und Regenwasserleitungen angeschlossen.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Der Teich mit seinen Uferändern wird über die Festsetzungen § 2 Nummern 4 bis 6 und Nummer 10 vor Beeinträchtigungen geschützt.

In § 2 Nummer 7 der Verordnung zum Bebauungsplan wird die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Gehwegen sowie ebenerdigen Stellplätzen festgesetzt. Ziel ist, eine dezentrale Teilversickerung anfallenden Oberflächenwassers auf teilversiegelten Nebenflächen zu gewährleisten.

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser der Grundstücksentwässerung wird dem Teich über ein System aus Muldenrigolen und Rasenmulden zugeführt. Damit wird die Regenwassersammlung und -rückhaltung im Plangebiet im Sinne einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung optimiert.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Das Geländere Relief ist mit rund 3 m Höhenunterschied schwach ausgeprägt. Die Geländehöhen liegen zwischen 22,80 m im Westen und 24,00 m über NN im Osten. Das Geländeniveau fällt allseitig trichterförmig in den zentral liegenden Teich mit einem Geländetiefpunkt von rund 21,00 m über NN ab. Zur Elbchaussee steigt das Gelände auf rund 26,00 m über NN an.

Geologie, Boden:

Im Plangebiet werden die glazifluviatilen Böden als Sand, sandiger Lehm bis Lehm angesprochen. Unter Fein-, Mittel- und Grobsanden mit wechselnden Schichtstärken von 1 m bis über 10 m sind Schluffe vorzufinden. Die Böden weisen, kleinräumig wechselnd, leicht bis schwer wasserdurchlässige Strukturen auf, wobei stauende Schichten und Stauwasserlinsen mit unterschiedlichen Flurabständen örtlich eingelagert sind und nicht ausgeschlossen werden können.

An der Geländeoberfläche steht ein 0,40 – 0,90 m mächtiger, sandig bis schluffig ausgebildeter Oberbodenhorizont an. Bis in 4 m Tiefe unter Geländeoberkante stehen je nach Vernässung weiche bis steife Geschiebemergel an. Teilweise sind Sandlinsen eingeschaltet.

Bodenfunktion:

Die Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit (stark eingeschränkt wegen geringer Durchlässigkeit des Geschiebemergels), Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind in dem Maße der baulichen Überprägung und des langjährigen Brachestadiums nur geringfügig gestört. Aufgrund der geringen anthropogenen Überformung und seit Jahrzehnten nur noch geringfügig gärtnerischen Nutzung sind die Böden als naturnah anzusprechen. Die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und versiegelte Nebenflächen bezogen auf das Plangebiet beläuft sich im Bestand auf weniger als 15 % der Gesamtfläche. Die vegetationsgeprägten Freiflächen weisen intakte Bodenfunktionen auf.

Altlasten:

Altlasten sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bodenfunktion:

Im Zuge der Bebauung nimmt die Bodenversiegelung zu. Mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer baurechtlich zulässigen Überschreitung für bauliche Nebenanlagen in Höhe von 50 % der Grundflächenzahl sind bis zu 37,5 % der Grundfläche der ausgewiesenen Wohnbauflächen als zukünftig versiegelt anzunehmen. Nach Herrichtung der Freiflächen und entsprechenden Bodenrevitalisierungsmaßnahmen sind hier die Bodenfunktionen wiederherstellbar. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, die nur durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden können.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Bodenfunktion:

Durch die Festsetzung in der Verordnung zum Bebauungsplan, dass Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden Teilfunktionen des Bodens aufrechterhalten.

Mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird der überbaubare Grundstücksanteil unter dem Aspekt der Versiegelungsminimierung eng reglementiert. Die Festsetzung von extensiv genutzten Wiesen auf den privaten Grünflächen unterstützt die natürliche Bodenfunktion dieser Flächen.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt anhand der vorliegenden Biotopkartierung Hamburg in Ergänzung durch örtliche Erhebungen. Folgende Biotoptypen prägen das Plangebiet: Obstwiesenbrache, ruderale Grasflur, Einzelbäume, Stillgewässer mittlerer Strukturdichte, sonstiges spontanes Gebüsch, Baumschulbrache und Erwerbsgärtnererebrachen sowie kleinflächig Erwerbsgärtnerereiflächen. Die bioökologische Gesamtbewertung des Plangebiets wird aufgrund der vorgefundenen Biotopvielfalt und des langjährigen Brachestatus des überwiegenden Biotopflächenanteils innerhalb der neunstufigen Bewertungsskala pauschaliert für das Gesamtareal mit der Wertstufe 6 „wertvoll“ vorgenommen. In der differenzierten Flächenbewertung ergibt sich das Spektrum von Wertstufe 0 für bebaute Flächen bis hin zur Wertstufe 12 für das bioökologisch bedeutsame Teichbiotop.

Das Plangebiet der Gärtnerei ist Teilgebiet der ehemaligen, historischen Baumschule des Gärtners James Booth. Die hieraus erwachsenen Baumschulquartiere mit alten Apfelsorten und japanischen Fächerahornen sind als Ruderalbiotope präsent. Eine Reihe alter Schottischer Kiefern, eine Felseneiche und eine farnblättrige Buche prägen das Vegetationsbild im Westen.

Zur näheren Erfassung und Bewertung der Gewässerflora und –fauna wurde der Teich 2006 biologisch begutachtet. Mit 42 vorgefundenen Pflanzenarten, davon sieben Arten der Roten Liste Hamburg und drei gesetzlich geschützte Arten, ist der Schutzstatus nach § 30 BNatSchG begründet.

Als besonders geschützte Arten im Sinne von § 10 BNatSchG sind dokumentiert: Sumpfschwertlilie, Gelbe Schwertlilie und Weiße Seerose. An Amphibienvorkommen konnte konkret der Nachweis einer Erdkrötenpopulation erfolgen. Sie sind besonders geschützt im Sinne von § 10 BNatSchG. Potentiell ist das nährstoffarme Gewässer trotz des Fischbesatzes aber auch als Lebensraum für Frösche, Molche und Libellen geeignet.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die baulichen Entwicklungsmaßnahmen werden Einzelbäume, Gehölzflächen, die Obstwiesenbrachen und ruderale Gras-/Krautfluren beseitigt. Damit gehen für Insekten, Kleinsäuger und Vögel Lebensräume verloren. Diese können kurzfristig nicht ersetzt werden. Die betroffenen Tierpopulationen müssen auf benachbarte Grünflächen ausweichen.

Der Sommerlebensraum der Erdkröten wird eingeschränkt. Durch Erhalt der an den Teich angrenzenden Freiflächen ist der Bestand nicht gefährdet.

Durch den Erhalt des Teichs ist der Erhalt der an das Wasser gebundenen Tier- und Pflanzenarten gewährleistet.

Der Verlust der hochwertigeren naturräumlichen Biotopqualitäten/-komplexe, hier insbesondere der Obstwiesenbrache und der gras-krautgeprägten und gebüschgeprägten Ruderalfluren, kann im Bebauungsplangebiet nicht ausgeglichen werden. Diese Beeinträchtigungen können nur über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Der wertvolle Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden nur in dem für die Baumaßnahme erforderlichen Umfang notwendige Bäume be-

seitigt. Diese werden ersetzt durch Neuanpflanzungen. Vorhandene Obstbäume werden einzeln bei der Freiflächenentwicklung berücksichtigt.

Der Teich inklusive der Randzonen wird im Rahmen der privaten Grünflächenausweisung gesichert.

Das Anwendungsverbot für Pflanzenbehandlungsmittel und Düngemittel sowie die Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen auf den privaten Grünflächen sollen eine Beeinträchtigung der Wasserqualität und der Teichrandzonenvegetation verhindern.

4.2.6 Schutzgut Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Der Einfluss der „ornamented farm“ des Caspar David Voght aus dem 18. Jahrhundert auf das Landschaftsbild des Hamburger Westens ist bis heute ablesbar. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der ehemaligen Baumschule des schottischen Landschaftsgärtners James Booth (1772 – 1814) als einen Mosaikbaustein der „ornamented farm“. Diese Baumschule bildete den Ausgangspunkt für die Entwicklung des größten zusammenhängenden Baumschulgebiets Europas zwischen Pinneberg, Wedel und Elmshorn. Zahlreiche fremdländische Gehölze standen hier in Kultur und bilden zum Teil noch heute den erhaltenswerten historischen Baumbestand auf dem Grundstück. So bildet eine Reihe aus 12 schottischen Kiefern eine markante Gehölzzäsur im Westen, die ihren nördlichen Endpunkt in einer aus Felseneiche und farnblättriger Buche gesäumten Steingrotte findet. Ausgehend von dieser Baumschule setzte Caspar Voght entscheidende Impulse für die Gestaltung der Hamburger Landsitze.

Das Landschaftsbildensemble wird geprägt durch den zentralen Teich mit den angrenzenden freiraumprägenden Wiesen und Gehölzen. Seit 1993 werden nur noch Teilflächen erwerbsgärtnerisch genutzt. Der überwiegende Freiflächenanteil und die Gewächshäuser liegen seither brach.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die bauliche Entwicklung des Areals wird zu einer Umwandlung des heute freiraumgeprägten Gesamtensembles in Richtung einer villengeprägten Parklandschaft führen. Der Teich und der raumprägende Großbaumbestand bleiben als zentrale Landschaftselemente erhalten.

Die Erschließung des Plangebiets über die Parkstraße und die Wegeanbindung an die Elbchaussee stellt eine öffentliche Nutzung für Fußgänger und Radfahrer sicher.

Mit der Bebauung der Gärtnerflächen geht ein Teil der für die umgebenden Villen prägenden Gartenlandschaft verloren

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Beeinträchtigungen des Schutzguts werden über die Sicherung des Großbaumbestands und des Gewässers mit angrenzenden Freiflächen minimiert. Durch die Festsetzung, dass als Grundstückseinfriedungen nur Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig sind, werden negative Folgen auf das Stadtbild, die ansonsten durch unterschiedliche, baumarkttypische Erscheinungsformen hervorgerufen werden könnten, vermieden.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das alte Gärtnergebäude ist als Kulturgut und historisches Zeugnis der Gärtnergeschichte anzusehen. Das Gebäude weist erhebliche Schäden auf. Aufgrund des desolaten

Zustands des alten Gärtnereigebäudes steht ein Erhalt bzw. eine Sanierung in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Nutzen.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Langfristig wird das alte Gärtnereigebäude vermutlich nicht zu halten sein und einer Neubebauung weichen.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für einen Bestand ersetzenden Neubau eine überbaubare Fläche an etwa gleicher Stelle und mit etwa gleicher Kubatur fest, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans wird neuer Wohnraum auf bisher gärtnerisch genutzten, privaten Grundstücksflächen geschaffen. Öffentliche Verkehrsflächen und Gehrechte ermöglichen für die Öffentlichkeit neue Wegebeziehungen und ein Erleben des Teichs sowie der vorhandenen Grün- und Freiraumqualitäten.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Es sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig. Die Zugänglichkeit des Plangebiets, z.B. für den Fuß und Radverkehr und für Spaziergänger, wird über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und Gehrechten verbessert.

4.2.9 Wechselwirkungen

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

4.3. Monitoring

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

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans versiegelbaren Flächen haben einen Flächenumfang von etwa 0,83 ha. Die Bebauung erfolgt in einem städtebaulich vorgeprägten Umfeld auf überwiegend unversiegelten Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Die dargestell-

ten grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Verminderung und zu einem teilweisen Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen bei. Hierzu zählen Anpflanz- und Erhaltungsgebote und Festsetzungen, die den Teich und den lokalen Boden-/Wasserhaushalt schützen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Anwendung. Die Flächen sind bisher als Gärtnereiflächen festgesetzt. Auch bei der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt. Diese können nicht im Plangebiet kompensiert werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Freiflächen in der Rissen-Sülldorfer Feldmark mit dem Ziel einer Nutzungsextensivierung festgesetzt. Es erfolgt eine Zuordnung des Flurstücks 130 der Gemarkung Rissen. Das Flurstück hat eine Größe von 2,167 ha. Die Fläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Entwicklungsziel ist eine Nutzungsextensivierung, die zu einer nachhaltigen Aufwertung der Biotopstrukturen und der Belebung der Bodenverhältnisse führen soll.

Erhaltenswerte Freiraumensemble mit wertvollem Baumbestand werden durch entsprechende Erhaltungsgebote nachhaltig gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Um der Nachfrage nach innerstädtischem, gartenbezogenen Wohnraum in durchgrüntem Wohnquartieren entsprechen zu können und um im Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg eine Abwanderung von Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern, sollen im Anschluss an bestehende Wohngebiete weitere Wohngebäude errichtet werden.

Das Gebiet eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung, da das Umfeld bereits durch Wohnbebauung geprägt ist und es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, so dass keine aufwendigen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

Durch die lockere, villenartige Einzelhausbebauung des Plangebiets soll ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern mit hohem Qualitätsanspruch entspricht. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage in einem für großstädtische Verhältnisse gering verdichteten Stadtteil, aufgrund der vorhandenen Freiraumqualitäten des Plangebiets selbst und der Nähe zu Parkanlagen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an. Um die Bauflächen möglichst weitgehend für diese Wohnnutzung zu sichern, weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Neubauf Flächen als reine Wohngebiete aus. Zudem wird damit dem Planungsziel entsprochen, eine für die angrenzende, vorhandene Wohnnutzung und für die vorhandenen Biotopstrukturen verträgliche Nutzung zu gewährleisten.

Aufgrund der Topographie und des angrenzenden Sielbestands muss das Niederschlagswasser unterirdisch über die Flurstücke 274 und 611 der Gemarkung Klein-Flottbek zum Regenwassersiel der Straße Buchenhof geleitet werden. Die von den notwendigen Leitungsrechten betroffenen Privatgrundstücke werden dem angrenzenden Bestand entsprechend ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 12 Absatz 4 BauGB, wonach einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können. Durch die Festsetzung wird die derzeitige Nutzung in Form von privaten Grundstückszufahrten nicht eingeschränkt.

Das Bebauungskonzept für die 13 Häuser reagiert auf die besonderen Qualitäten des ehemaligen Gärtnereigrundstücks im Inneren eines gehobenen Wohnviertels. Dabei wurden u.a. Blickbeziehungen von den Häusern auf den Teich und die Grünfläche, eine etwa gleichwertige Aufteilung der Grundstücke sowie eine minimierte Erschließung unter Wahrung der landschaftlichen Elemente berücksichtigt:

Durch die rondellartige bzw. halbkreisförmige Anordnung der Gebäude um den Seerosenteich bleiben die Hauptblickbeziehungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung erhalten und werden eine „grüne Mitte“ und der Teich als Identifikationselement von Bebauung freigehalten.

Der wertvolle Baumbestand – z.B. die Reihe schottischer Kiefern im Westen sowie die Eichengruppe um die „Grotte“ – bildet zusammen mit dem Teich den natürlichen Rahmen für das gediegene Wohnensemble.

Der Obstbaumbestand im Südosten des Vorhabengebiets kündigt von der ursprünglichen Funktion des Grundstücks und soll nach Möglichkeit in die individuelle Gartenplanung integriert werden.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung des zu erhaltenden Gehölzbestands in etwa halbkreisförmig um den Teich mit seinen Grünflächen als erweiterte Baukörperfestsetzungen angeordnet. Dadurch wird einerseits die Errichtung von Einzelbaukörpern gewährleistet, andererseits bei der Umsetzung städtebaulich vertretbare Spielräume bei der individuellen Gebäudestellung und der Gebäudeform eröffnet. Die Versiegelung wird über die stark beschränkende Grundflächenzahl gesteuert, so dass trotz der überbaubaren Grundstücksflächen von jeweils etwa 400 qm keine städtebaulichen oder ökologischen Missstände zu erwarten sind. Die erweiterten Baukörperfestsetzungen ermöglichen und unterstützen hinsichtlich ihrer Größe den geplanten Villencharakter der Bebauung. Nördlich und südlich der sogenannten Grotte sind die überbaubaren Grundstücksflächen etwas kleiner, da der zu erhaltende Baumbestand keine größeren Spielräume ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den bestandersetzenden Neubau an Stelle des alten Gärtnereigebäudes ist etwas nördlicher als der Gebäudebestand festgesetzt, um eine kleine Privatgartenfläche als Puffer zwischen Neubau und Straße zu ermöglichen.

Ein Sonderfall stellt das geplante Gebäude zwischen Wendepplatz und Teich dar. Städtebaulich dient das Gebäude dazu, den Platz auch im Süden räumlich zu fassen. Angesichts der Lage an dem schützenswerten Teich wird jedoch die überbaubare Grundstücksfläche auf ein verträgliches Maß von 11,5 x 11,5 m beschränkt, um nicht zu nah am Teich zu bauen und um die Blickbeziehungen zum Teich nicht zu stark einzuschränken.

Auf den Wohngebietsflächen sind bis zu zweigeschossige Gebäude zulässig. Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung entspricht dem umliegenden Bestand und fügt sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Durch die ein- bis zweigeschossige Bebauung wird eine lockere Durchmischung der Neubausiedlung und eine Vielfalt an Haustypen ermöglicht. Gleichzeitig bietet die zweigeschossige Bebauung die Möglichkeit, familiengerechten Wohnraum mit ausreichender Geschossfläche zu errichten. Neben den beim Reihenhausbau üblichen zwei Vollgeschossen werden auch im Individualbau zunehmend zweigeschossige Gebäude nachgefragt. Die Möglichkeit der Zweigeschossigkeit fördert den städtebaulich beabsichtigten villenartigen Charakter einer hochwertigen Individualbebauung.

Für das südlich des Wendepplatzes vorgesehene Wohngebäude wird zusätzlich zur Zweigeschossigkeit eine maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt, um zu verhindern, dass dieses zentral gelegene und allseitig wahrnehmbare Gebäude höher wird, als es für einen zweigeschossigen Wohnungsbau üblich ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht angesichts der geplanten und städtebaulich gewünschten relativ großen Grundstücksflächen für den geplanten hochwertigen Einfamilienhausbau zeitgemäße und der baulichen Dichte des Umfelds angemessene

Gebäudegrößen. Zugleich wird durch diese Festsetzung die Wirkung des Baugebiets als durchgrüntes Quartier gesichert und die Bodenversiegelung minimiert.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit Ausnahme der bestandsersetzenden Neubebauung für das alte Gärtnereigebäude ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise. Es sind zwölf neue Einzelhäuser und ein Neubau an Stelle des alten Gärtnereigebäudes möglich. Das bestehende Wohngebäude im Westen wird abgebrochen. Als Ersatz dient das neue Gebäude am Teich.

Zielsetzung ist ein hochwertiger, individueller Einfamilienhausbau, der sich in seiner lockeren und durchgrünten Art und den Gebäudegrößen in den villenartigen Charakter der umliegenden Bebauung und in das bestehende Siedlungsgefüge einpasst.

Für die Neubebauung wird entsprechend der geplanten Bauform "Einzelhäuser" und offene Bauweise festgesetzt. Durch die dadurch bedingte Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird die ortstypische aufgelockerte Wirkung der Bebauung unterstützt. Für den bestandsersetzenden Neubau des alten Gärtnereigebäudes wird außer der offenen Bauweise kein besonderer Gebäudetyp festgesetzt, da die vorhandene und auch zukünftig städtebaulich angestrebte Kubatur sich hinsichtlich der Größe und Lage sowohl für ein Einzelhaus als auch für einen Gebäudetyp mit 3 real getrennten Wohneinheiten eignet.

5.2 Gestalterische Anforderungen

„In den Wohngebieten sind Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 9)

Aus städtebaulichen Gründen wird eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen mittels Hecken festgesetzt. Für das Wohngebiet mit seiner geplanten, villenartigen Bebauung besteht u.a. aufgrund der Geschichte des Plangebiets als Gärtnerei und Baumschule ein besonderer gestalterischer Anspruch, der sich auch in der Gestaltung des Außenraums und der Gärten niederschlagen soll. Mit der Festsetzung werden eine grüne Gestaltung zum öffentlichen Raum erreicht, rein bauliche Einfriedigungen ausgeschlossen und somit das Ortsbild wirkungsvoll gestaltet. Darüber hinaus bieten Heckenanpflanzungen eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges für Tiere.

5.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Parkstraße und die Elbchaussee an das städtische Straßennetz angebunden. Die Straßen sind zur Aufnahme des relativ geringen Mehrverkehrs ausreichend leistungsfähig.

Die planinterne Haupteinfriedigung erfolgt in Ost-West-Richtung von der Parkstraße aus über eine öffentliche Sackgasse (Elbgarten). Diese mündet in eine platzartige Aufweitung, welche das Wenden von Fahrzeugen der Stadtreinigung ermöglicht. Die Straßenbreiten sind mit 7 bis 8,5 m so bemessen, dass ausreichende Nebenflächen wie Parkplätze und Grünstreifen innerhalb der Verkehrsfläche möglich sind.

Nach Süden führt von der platzartigen Straßenaufweitung eine etwa 37 m lange und 4 m breite Stichstraße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, da diese Fläche auch von Fahrzeugen der Versorgungsträger zu Wartungs- und Kontrollzwecken der Schächte befahrbar sein muss.

Von der Stichstraße führt ein Verbindungsweg in Richtung Süden zur Elbchaussee und ein Fahr- und Leitungsrecht in Richtung Westen zur Straße Buchenhof.

Im Erschließungsvertrag ist für die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße eine Straßenbegrünung in Form einer Allee vorgesehen.

5.4 Geh- und Leitungsrechte

Der Zugang von der Elbchaussee im Süden wird über einen Fußgänger- und Radweg mit dem Wendeplatz im Norden verbunden, um das Plangebiet mit seinen Grün- und Freiraumqualitäten auch für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen und um wohngebietsinterne Spazierwege zu ermöglichen.

„Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anlegen und unterhalten zu lassen. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Gewässerverrohrungen sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische, öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht und dem festgesetzten Leitungsrecht sind zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 1).

Das Gehrecht ist mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt, um eine ausreichend nutzbare Fußwegeverbindung zur Elbchaussee zu sichern. Das Gehrecht verläuft in einem ausreichenden Abstand zu der erhaltenswerten Kiefernreihe.

Das festgesetzte Leitungsrecht ermöglicht die Niederschlagswasserableitung im Freigefälle zum Regenwassersiel der Straße Buchenhof. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gesichert, auch das Schmutzwasser im Freigefälle über ein Siel bis zum Siel der Straße Buchenhof zu führen.

Die Öffnungsklausel für geringfügige Abweichungen schafft die Möglichkeit, im Rahmen der Ausführungsplanung auf besondere örtliche Situationen, wie z.B. Wurzelbereiche, reagieren zu können.

5.5 Private Grünfläche

Neben einem Teil des alten Baumbestands wird der Teich als gesetzlich geschütztes Biotop in die private Grünanlage integriert. Durch die private Grünfläche wird die Mitte des Plangebiets von Baulichkeiten freigehalten. Gleichzeitig dient die private Grünfläche als schützende Pufferfläche für den Teich. Im Sinne dieser Zielsetzung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Die private Grünfläche ist mit Ausnahme von Gehölzbeständen als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Auf der privaten Grünfläche ist das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Entwicklung der privaten Grünfläche zu einer extensiven Wiese, die durch vorhandene oder neu gepflanzte Gehölze strukturiert und gegliedert wird bzw. werden kann, unterstützt die ökologische Funktion des Teichs und sichert die naturnahe „grüne Mitte“ des Plangebiets nachhaltig als Identifikationselement. Die vorgesehene Wiesennutzung ist ferner erforderlich, um einen Nährstoffeintrag in das Gewässer zu vermeiden und die ökologische Qualität des Teichs zu sichern.

Da ausreichend große Gartenflächen außerhalb der privaten Grünflächen zur Verfügung stehen, die gärtnerisch genutzt und angelegt werden können, stellt die Festsetzung keine unverhältnismäßige Einschränkung der Grundeigentümer dar.

5.6 Wasserflächen

Der vorhandene Teich ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und wird folglich dem Bestand entsprechend als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Der Teich wird überwiegend durch den Stauwasserhorizont und den oberflächigen Regenfluss gespeist. Zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops vor Austrocknung und vor Beeinträchtigung der ökologisch besonders wichtigen Uferstrandstreifen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„Das Gewässerbiotop inklusive eines 5 m breiten Uferschutzstreifens ist zu erhalten. Innerhalb eines 5 m breiten Uferschutzstreifens, gemessen von der Gewässerlinie, sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von erforderlichen Anlagen für die Regenrückhaltung und Oberflächenentwässerung, unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 5).

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grund- oder Stauwasserabsenkung führen, sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 6).

5.7 Oberflächenentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung der Wohngebietsflächen erfolgt über ein System aus Pflaster- und Rasenmulden. In den offenen Gräben und Mulden wird das Wasser zurückgehalten und nach Möglichkeit dem Stauwasserkörper wieder zugeführt. Die Mulden sollen so ausgeführt werden, dass eine Filterung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone erfolgt. Voraussetzung für die Versickerungsfähigkeit ist die regelmäßige Pflege und Reinigung der Mulde.

Die Niederschlagswässer werden, so sie nicht auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden, in das Entwässerungssystem eingespeist und als freiräumliches Gestaltungselement eingesetzt. Der Teich wird teilweise zur Regenwasserrückhaltung mitgenutzt werden. Entsprechende Vorreinigungsstufen und Drosselbauwerke werden sicherstellen, dass die ökologische Funktion des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die fachliche Umsetzung ist über den Durchführungsvertrag gewährleistet.

In der Planzeichnung ist die vorgesehene Fläche als unverbindliche Vormerkung - vorgesehene Oberflächenentwässerung - dargestellt.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Mulden und Rückhalteflächen ergibt sich erst im Zuge der Ausführungsplanung bzw. Gartengestaltung. Eine Festsetzung der privaten Grundstücksentwässerung ist nicht notwendig.

Ziel des geplanten Entwässerungs-/Versickerungssystems ist es, die Stau- und Grundwasserbilanz und die Abflussmengen des Stauwasserabflusses weitgehend zu erhalten.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Gewässerverrohrung über die Flurstücke 611 und 274 der Gemarkung Klein-Flottbek nach Westen zum Regenwassersiel der Straße Holzwiete geleitet. Zur Sicherstellung der Regenwasserableitung setzt der Bebauungsplan von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgehend ein Leitungsrecht bis zur westlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Straße Buchenhof fest.

Die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Regenwassersiele (Holzwiete, Buchenhof) haben eine begrenzte Aufnahmekapazität. Deshalb ist das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten und nur gedrosselt in das Siel der Straße Buchenhof abzuleiten. Die Einleitmengen in das vorhandene Siel sind mit der Hamburger Stadtentwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

5.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung / Pumpwerk, Schmutzwasserableitung

Für die Schmutzwasserableitung sind zwei Varianten möglich, die im Rahmen der Ausführungsplanung noch genauer zu prüfen sind. Der Bebauungsplan sichert die Umsetzung beider Varianten, so dass ein Vollzug in jedem Falle möglich ist.

Das Schmutzwasser wird durch ein Pumpwerk östlich der Wendeanlage über eine Druckleitung in das Mischwassersiel in der Parkstraße gepumpt. Hierzu setzt der

Bebauungsplan eine ausreichend große Fläche für das Pumpwerk als Fläche für die Abwasserbeseitigung fest. Die Fläche ist außerdem so bemessen, dass die Fahrzeuge der Hamburger Stadtentwässerung bei Wartungs- und Reinigungsarbeiten den Straßenverkehr nicht behindern.

Mit dem festgesetzten Leitungsrecht für unterirdische Sielanlagen der Hamburger Stadtentwässerung eröffnet der Bebauungsplan eine weitere Variante, anfallendes Schmutzwasser nach Westen zum Siel der Straße Buchenhof abzuleiten.

5.9 Lärmschutz

Das Plangebiet ist nur gering mit Lärm vorbelastet, da die vorhandene Bebauung und der Abstand zur Elbchaussee die geplante Bebauung ausreichend vor Verkehrslärm der Elbchaussee schützt. Die Verkehrslärmzunahme innerhalb des Plangebiets durch die neuen Wohneinheiten wird unerheblich sein, da es sich in der Regel nur um Anliegerverkehr handeln wird.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Parkstraße wird ebenfalls als unerheblich in Bezug auf dadurch entstehenden Lärm bewertet. Insgesamt sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

5.10 Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern ist nicht auszuschließen. Alle Aushub- und Baumaßnahmen sind deshalb aufgrund des bestehenden Kampfmittelverdachts im Vorfeld mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1 Baumschutz

Für eine Vielzahl von Bäumen gelten die Schutzbestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung, für einen einzelnen Baum die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung.

5.11.2 Landschaftsschutz

Für das Plangebiet, ausgenommen des östlichen Teils des Erschließungswegs zur Parkstraße, gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen. Der Landschaftsschutz wird angesichts der verhältnismäßig geringen, mit der im Landschaftsschutz liegenden nachbarschaftlichen Bebauung vergleichbaren Baudichte und des sparsamen Erschließungsflächenanteils aufrechterhalten. Die zusätzliche maßstäbliche Bebauung ist mit den Zielen der Landschaftsverordnung vereinbar.

5.11.3 Erhaltungsgebote

Zahlreiche im Plangebiet vorhandene Bäume werden wegen ihrer landschaftsbildprägenden, bioklimatischen und kulturhistorischen Bedeutung mit einem Erhaltungsgebot versehen. So stehen im Bereich der Grotte eine Felsen-Eiche und eine farnblättrige Buche, im Westen eine Reihe schottischer Kiefern und im Südosten eine Gruppe japanischer Ahorne, die als Baumraritäten einzustufen sind. Die südlich des Teichs stehenden Weiden werden im Zusammenhang mit dem Teichensemble festgesetzt. Die im Bereich der nördlichen

Plangebietsgrenze zu erhaltenden Bäume markieren hier den parkartigen Charakter des Wohngebiets.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:
„Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 3).

5.11.4 Begrünungsmaßnahmen

„Im reinen Wohngebiet sind je angefangene 300 m² nicht baute Grundstücksfläche zwei kleinkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 2).

In Anlehnung an die historische Nutzung des Plangebiets sollen für den Verlust von Laub- und insbesondere Obstbäumen neue Bäume gepflanzt werden. Für die Pflanzung der Obstbäume in der Qualität von Hochstämmen sind insbesondere alte Obstsorten, vor allem Apfelsorten geeignet.

Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenverkehrsfläche ist eine Allee aus standortgerechten einheimischen Laubbäumen vorgesehen. Die Umsetzung ist über den Erschließungsvertrag geregelt.

Durch die Begrünungsmaßnahmen kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die Begrünung in der vorgeschriebenen Pflanzdichte ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, damit das Wohngebiet auch zukünftig durch Bäume geprägt wird.

„Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 3).

In der Regel ist der für die Nährstoff- und Wasserversorgung der Bäume erforderliche Wurzelraum mit dem Kronentraufbereich abgedeckt. Beschädigungen der Wurzeln sollen zur Vermeidung von Langzeitschäden, z.B. durch Einwanderung von Pilzen in beschädigte Wurzelteile, unterbunden werden.

5.11.5 Gewässer- und Bodenschutz, Regen- und Brauchwassernutzung

„Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 7). Durch die Beschränkung der Versiegelung soll eine möglichst große und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken und Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen sollte darüber hinaus für Brauchwasserzwecke (Gartenbewässerung, WC-Spülung) genutzt werden. Durch entsprechende Einsparungen beim Trinkwasserverbrauch kann die Grundwasserförderung reduziert und hierdurch ein Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden. Gleichzeitig wird der Anteil zu entsorgenden Oberflächenwassers von Dachflächen reduziert.

„Das Gewässerbiotop inklusive eines 5 m breiten Uferschutzstreifens ist zu erhalten. Innerhalb eines 5 m breiten Uferschutzstreifens, gemessen von der Gewässerlinie, sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von erforderlichen Anlagen für die Regenrückhaltung und Oberflächenentwässerung, unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 5). Das Gewässer inklusive des Uferzonenrandstreifens ist gemäß § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen und zu erhalten. Im Randstreifen soll der Bestand von Röhrichten gestützt werden. Erforderliche Anlagen für die Regenrückhaltung und Oberflächenentwässerung sind von dieser Festsetzung ausgenommen, um die Zuführung von Regenwasser zum Teich mit entsprechenden Vorreinigungsstufen und Auffangmulden zu ermöglichen.

„Die private Grünfläche ist mit Ausnahme von Gehölzbeständen als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Auf der privaten Grünfläche ist das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 4). Zum Schutz des Gewässers und der im Gewässer lebenden Tier- und Pflanzenarten werden die Gewässerqualität beeinträchtigende Stoffeinträge ausgeschlossen.

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grund- oder Stauwasserabsenkung führen, sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 6). Da der Teich zum Großteil über den Stauwasserzufluss gespeist wird, sind zum Schutz des Teichs Maßnahmen wie z.B. Hausdränagen, die den Grund- und Stauwasserhorizont unmittelbar beeinflussen und auf eine direkte Absenkung abzielen, unzulässig. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelungen sind keine baulichen und technischen Maßnahmen zur Grund- und Stauwasserabsenkung im Sinne der Festsetzung § 2 Nummer 6.

„Dacheindeckungen aus Metallen, die das Oberflächenwasser oder den Wasserhaushalt mit Schwermetallen (wie zum Beispiel Kupfer, Zink oder Blei) belasten können, sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 10). Über die Festsetzung wird sichergestellt, dass der erhaltens- und schützenswerte Teich nicht durch ausgewaschene Schwermetalle von Metalldächern belastet und in seiner Lebensraumfunktion gefährdet wird.

5.11.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets und deren Zuordnung

„Für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit „(Z)“ bezeichneten Flächen das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 130 der Gemarkung Rissen mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland zugeordnet.“ (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Flächen sind Teil des Kulturlandschaftsraums Rissen-Sülldorfer Feldmark. Mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland werden eine standortbezogene Bodenregeneration sowie eine naturräumliche Aufwertung der Flächen, z.B. als Lebensraum für Wiesenbrutvögel, verfolgt.

Die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehende Bebauung mit der notwendigen Erschließung und deren Entwässerung führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur zum Teil durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert werden können. Im Plangebiet können darüber hinaus nur wenige Maßnahmen durchgeführt werden, die den verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts jedoch erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sollen daher auf dem Flurstück 130 der Gemarkung Rissen durchgeführt werden (siehe Anlage), da die hier möglichen Maßnahmen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einklang stehen. Die Zuordnung erfolgt nach § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB. Das zum Ausgleich herangezogene Flurstück liegt innerhalb der Gebietskulisse, die

im Rahmen der Bestimmung von Ausgleichsflächenpotenzialen als hierfür geeignete Flächen geprüft und festgelegt wurden.

Das Flurstück befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers und ist derzeit an einen Landwirt verpachtet und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche soll künftig nur noch als extensives Grünland ohne Beweidung bewirtschaftet werden. Insbesondere ist auf eine Düngung, mit Ausnahme der Düngung mit Stallmist, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, den Pflegeumbruch und die Senkung des Wasserstands zu verzichten. In der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juni dürfen die Flächen nicht gemäht, geschleppt oder gewalzt werden. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Darüber hinaus sollen soweit möglich Maßnahmen zur Optimierung des Wasserhaushalts aus ökologischer Sicht ergriffen werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Zweckbestimmung sind durch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger gesichert.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 35 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen. Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7 Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Es handelt sich um den Bebauungsplan Othmarschen 2 vom 29. März 1963 (HmbGVBl. S. 34), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495) und um den Bebauungsplan Othmarschen 21 vom 10. Oktober 1967 (HmbGVBl. S. 293) (Teilstück des Flurstücks 274 und Flurstück 611 der Gemarkung Klein-Flottbek).

Die Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180), in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), verbindlich festgesetzt.

8 Flächen- und Kostangaben

8.1 Flächenangaben

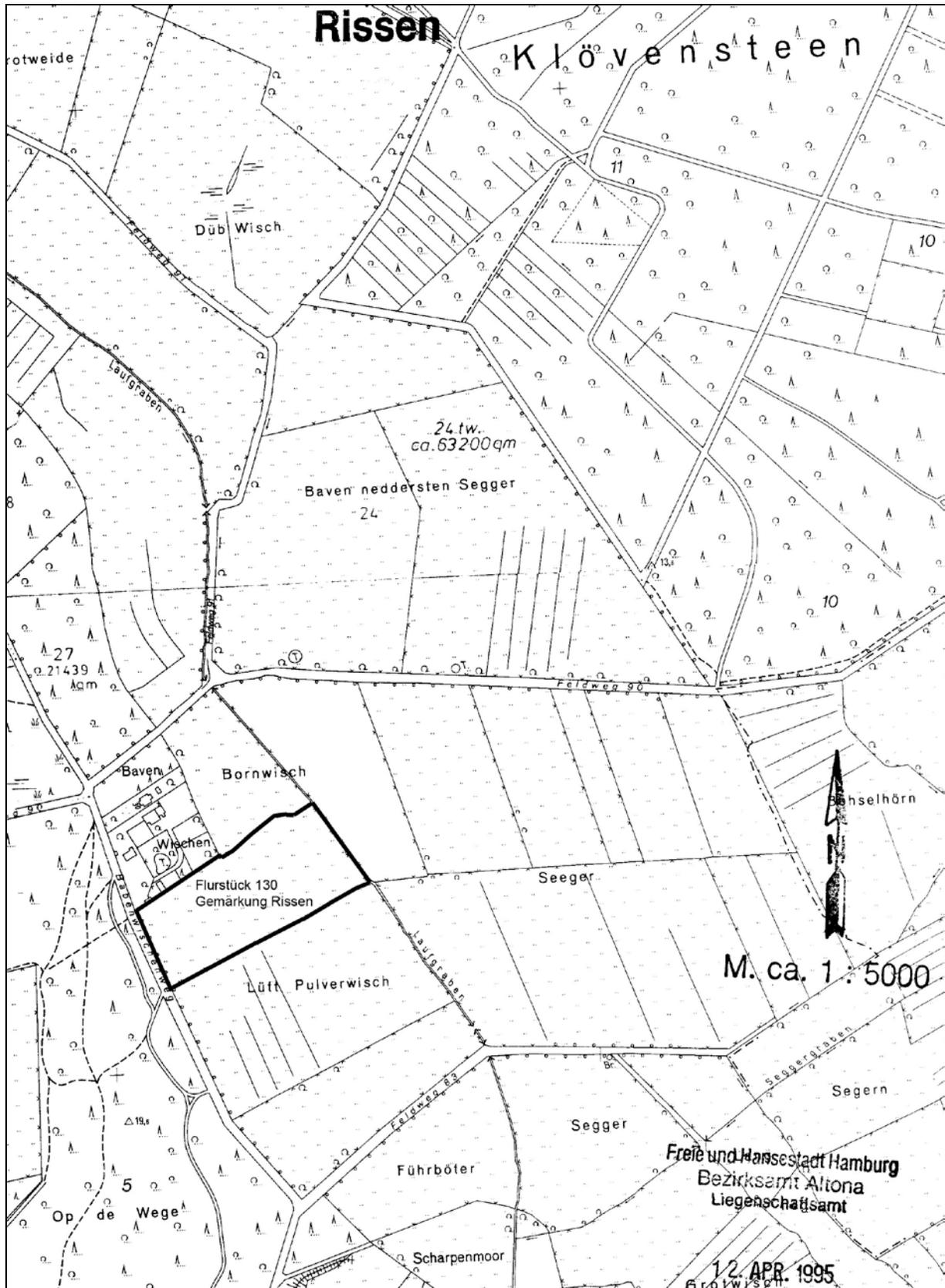
Das Plangebiet ist etwa 23.070 qm groß. Davon entfallen für öffentliche Straßen etwa 1.660 qm und 16.800 qm auf das Wohngebiet. Die vorhandene Wasserfläche beträgt etwa 1.060 qm. Für planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden etwa 2,17 ha benötigt.

8.2 Kostangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten. Versorgungsflächen und öffentliche Straßenflächen werden durch den Vorhabenträger hergerichtet und kostenfrei der Freien und Hansestadt Hamburg übereignet. Die aufgrund der zugeordneten Ausgleichsfläche entstehenden Kosten werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen.

ANLAGE:

Zugeordnete Ausgleichsfläche auf Flurstück 130 in der Gemarkung Rissen



Übersichtsplan