

# Begründung zum Bebauungsplan Othmarschen 37

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
3.1    RECHTLICH BEACHTLICHE TATBESTÄNDE .....	4
3.1.1    Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2    Landschaftsprogramm .....	4
3.2    ANDERE RECHTLICH BEACHTLICHE TATBESTÄNDE .....	4
3.2.1    Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2    Denkmalschutz .....	4
3.2.3    Landschaftsschutz .....	5
3.2.4    Baumschutz .....	5
3.2.5    Kampfmittelverdachtsflächen.....	5
3.2.6    Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Hamburg-Finkenwerder .....	6
3.3    ANGABEN ZUM BESTAND .....	6
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>7</b>
4.1    VORBEMERKUNGEN.....	7
4.1.1    Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung.....	7
4.1.2    Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante) .....	7
4.1.3    Standort und Untersuchungsraum.....	7
4.1.4    Fachgutachten .....	7

4.2	BEARBEITUNG DER SCHUTZGÜTER EINSCHLIEßLICH DER WECHSELWIRKUNGEN UNTEREINANDER .....	8
4.2.1	Schutzgut Luft.....	8
4.2.2	Schutzgut Klima.....	8
4.2.3	Schutzgut Wasser.....	9
4.2.4	Schutzgut Boden .....	10
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	11
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	11
4.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	14
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	15
4.3	ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	16
4.4	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES .....	16
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>17</b>
5.1	BAUGEBIETE NACH BAUNVO .....	17
5.2	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN .....	19
5.3	ERHALTUNGSBEREICH.....	20
5.4	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	22
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	22
5.6	GRÜNFLÄCHEN.....	23
5.7	MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	24
5.7.1	Baum- und Landschaftsschutz .....	24
5.8	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG SOWIE BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ .....	25
5.9	ABWÄGUNGSERGEBNIS .....	26
5.9.1	Zusammenfassung .....	27
5.10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	27
5.11	KENNZEICHNUNGEN .....	27
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne.....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>28</b>

## **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 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A2/09 vom 12. Mai 2009 (Amtl. Anz. S. 798) eingeleitet. Eine öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 9. Juni 2009 (Amtl. Anz. S. 1049) am 17. Juni 2009 im Gymnasium Othmarschen stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde nach der Bekanntmachung vom 29. April 2011 (Amtl. Anz. S. 1128) vom 9. Mai 2011 bis 10. Juni 2011 durchgeführt. Daraus resultierte eine Überarbeitung der Baufensterausweisung, welche sich auf einige Grundstücke des zwischen Reventlowstraße, Jungmannstraße, Falckweg und Statthalterplatz gelegenen Baublocks bezieht. Dabei handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Einholung der Stellungnahmen von der durch diese Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie von den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 6. September 2011 bis zum 20. September 2011.

## **2. Anlass der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur der bestehenden Wohngebiete, die überwiegend von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen straßenbegleitenden Bebauung mit großflächigen Gärten und einem wertvollen Laubbaumbestand geprägt sind, geschaffen werden. Diese parkartige Wohnsituation ist charakteristisch für den Stadtteil Othmarschen. Das Plangebiet ist von strukturellen Veränderungen des Bebauungscharakters durch den Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer Vielzahl von Wohneinheiten betroffen, welche die besondere städtebauliche Struktur nachhaltig verändern und zu negativen Effekten führen, wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine erhebliche Beeinträchtigung der parkartigen Grünstrukturen. Zum Schutz vor derartigen städtebaulichen Fehlentwicklungen werden eine Reihe von strukturerhaltenden Festsetzungen bezüglich der Bebauungs- und Grünstruktur getroffen, die eine maßstäbliche Weiterentwicklung des Bestandes und maßvolle Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf städtebaulich geeigneten Flächen berücksichtigen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt werden außerdem in Teilbereichen Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt.

Außerdem soll die ruhige Wohnlage des Plangebietes geschützt werden und eine schleichende Verdrängung des Wohnens durch andere Nutzungen verhindert werden.

Der bislang gültige Baustufenplan bietet keine ausreichende Absicherung der Bebauungsstruktur. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die besonderen Bebauungs- und Grünstrukturen des Gebietes zu sichern.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Außerdem wird am nördlichen Rand des Plangebietes die Trasse der Schnellbahn dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ und für Teilbereiche die milieübergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ dar. Die Darstellung der bestehenden S-Bahntrasse am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgt als „Gleisanlage, oberirdisch“.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) „mit parkartigen Strukturen“ dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

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

Der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amt. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), sieht für das Plangebiet besonders geschütztes Wohngebiet (Verbot jeglicher Art von gewerblichen und handwerklichen Betrieben, Läden und Wirtschaften) in zweigeschossiger offener Bauweise vor.

Für das Plangebiet gelten außerdem vier Fluchtlinienpläne. Aufgrund der Umwandlung von Acker- und Weideland in Siedlungsgebiete mit Landhäusern und Villen wurden Ende des 19. Jahrhunderts diese Fluchtlinienpläne aufgestellt, die das Gebiet mit einem Straßengitter überplanen und noch heute erkennbare Baufluchten beinhalten.

- Bahrenfeld 15 – Preusserstraße, 1909
- Othmarschen 18 – Reventlowstraße (Statthalterplatz – Emkendorfstraße), 1897
- Othmarschen 39 – Droysenstraße (Walderseestraße – Jungmannstraße), 1904
- Othmarschen 72 – Walderseestraße (Droysenstraße – Reventlowstraße), 1915

##### **3.2.2 Denkmalschutz**

Das Gebäude Statthalterplatz 1 (Flurstück 45 der Gemarkung Bahrenfeld) steht mit seiner Einfriedung als Ensemble unter Denkmalschutz. Die Villa wurde im Jahr 1906 nach den Plänen der Architekten Schaar, Adolf & Hintzpeter, Cäsar L. errichtet. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus und die Einfriedung des Grundstücks. Das Ensemble ist seit dem 05. Januar 2010 (Amtl. Anz. S. 41) unter der Nummer 1798 in die Denkmalliste eingetragen.

Die Villa am Falckweg 12 (bislang Statthalterplatz 2) ist mit ihrer Einfriedung als Ensemble in die Denkmalliste unter der Nummer 1838 seit dem 23. November 2010 (Amtl. Anz. S. 2409) eingetragen. Es handelt sich dabei um eine im Jahr 1907 nach den Plänen des Architekturbüros Raabe und Wöhlecke errichtete Villa.

Die Gebäude Jungmannstraße 1 und 3 sind als Ensemble unter der Nummer 0701 seit dem 23. Oktober 1984 (Amtl. Anz. S. 1737) in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich dabei um zwei Wohnhäuser nach den Plänen der Architekten Hans Gerson und Oskar Gerson mit den Gärten als Umgebung. Das Gebäude Jungmannstraße 1 entstand in den Jahren 1913-1914, das Gebäude Jungmannstraße 3 in den Jahren 1908-1909.

Das Ensemble S-Bahnhof Othmarschen ist seit dem 27. Dezember 2005 (Amtl. Anz. 2006 S. 50) in die Denkmalliste unter der Nummer 1517 eingetragen. Es handelt sich dabei um eine Bahnsteigüberdachung mit mehreren darunter liegenden Kiosk-, Bahnwärter- und Wartehäuschen, die ab 1897 erbaut wurden.

Für die baulichen Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 446), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410).

Die Wohnhäuser Falckweg 7 (um 1890), Jungmannstraße 5 (1909) sowie Hammerichstraße 4 (um 1885) und 7 (1882) sind erkannte Denkmäler gemäß § 7a des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes.

### **3.2.3 Landschaftsschutz**

Zwei Flächen des Plangebiets liegen in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Sie bilden einen Teil des Landschaftsschutzgebiets Groß Flottbek, in dem die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Groß Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203) in der Fassung vom 1. Juni 2010 (HmbGVBl. S. 413) gilt.

### **3.2.4 Baumschutz**

Im Plangebiet, außerhalb der Flächen 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 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund ist vor Beginn der Arbeiten der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren, um die Kampfmittelfrage zu klären. Hierzu muss durch den Grundeigentümer oder eine von ihm beauftragte Person ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der GEVK (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### **3.2.6 Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Hamburg-Finkenwerder**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder. Für alle baulichen Vorhaben gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 8. Mai 2012 (BGBl. I S. 1032). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt. Für die Errichtung von Bauwerken ab einer Höhe von 20 m über Grund ist eine luftrechtliche Zustimmung erforderlich.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein parkartiges Wohngebiet, das vorwiegend eine Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise aufweist. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird vor allem durch zweigeschossige gründerzeitliche Wohnhäuser und Villen aus dem späten 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert und den großen parkartigen Gärten bestimmt. Im westlichen Teil der Jungmannstraße konzentrieren sich außerdem einige Backsteingebäude aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts. Nachkriegszeitliche Gebäude finden sich vereinzelt im gesamten Gebiet. Hierbei handelt es sich meist um große Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss oder um eingeschossige Einfamilienhäuser.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im gesamten Gebiet ist außerdem teilweise eine Nutzung durch verschiedene freie Berufe vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich ein Grünstreifen in der Walderseestraße (Flurstück 2480 der Gemarkung Othmarschen) im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierbei handelt es sich um einen den nördlichen Grundstücken vorgelagerten Grünstreifen, der überwiegend dichten Heckenbestand aufweist. Teilweise wird dieser auch als Gartenfläche genutzt. Im Baustufenplan wurde diese Fläche als Verkehrsfläche dargestellt.

Eine kleine Parkanlage im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindet sich außerdem im Norden des Plangebiets entlang der S-Bahn-Trasse. Diese Parkanlage dient als Fuß- und Radwegeverbindung. Dieser Bereich weist einen dichten Buschbestand und zahlreiche Großbäume auf.

Durch den geringen Versiegelungsgrad, den hohen Grünanteil und den dichten, teilweise sehr alten Baumbestand haben die Gärten einen hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Charakteristisch für das Plangebiet ist das gartenbezogene Wohnen mit einem großen parkartigen Freiflächenanteil. Die Gärten sind geprägt durch den dichten Bestand alter Laubbäume und Ziersträucher sowie straßenbegleitender Hecken als Grundstückseinfriedungen. Die zahlreichen Großbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild besonders von Bedeutung.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Erschließung entsprechend im gesamten Plangebiet gesichert.

In den Straßen- und Wegeflächen befinden sich Niederdruck-Gasleitungen, Wasserrohre, Mischwassersiele sowie Kabel der Strom- und Fernmeldeversorger. Außerdem liegt im Verlauf der Grünfläche in der Walderseestraße ein Regenentlastungssiel, das der Entlastung der Mischwassersiele dient.

In nordsüdlicher Richtung verläuft über die Flurstücke 2524 der Gemarkung Bahrenfeld und 10 der Gemarkung Othmarschen ein Mischwassersiel DN 400, welches in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Dieses ist durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert. Eine Überbauung des Siels ist nicht zulässig.

Am Statthalterplatz am südwestlichen Rand des Flurstücks 3570 der Gemarkung Bahrenfeld, sowie an der Jungmannstraße an der nördlichen Seite des Flurstücks 5 der Gemarkung Bahrenfeld ist jeweils am Rand des öffentlichen Straßenraumes eine Netzstation mit zu- und abführenden Kabeln vorhanden.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Der Umweltbericht wird auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die bestehende und gleichzeitig zukünftige Beanspruchung von Grund und Boden durch die verschiedenen Nutzungsarten ergeben sich aus Kapitel 8. Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind unter Abschnitt 3.3 der Begründung dargelegt.

#### **4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung**

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in Kapitel 2 näher beschrieben.

#### **4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)**

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würde der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen von 1955 weiterhin gelten. Dieser schreibt eine offene zweigeschossige Bauweise vor. Wo der Baustufenplan keine Regelungen trifft, würden Vorhaben im Weiteren nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine zusammenhängende Sicherung der Gehölzbestände und der Grünflächen wäre dabei nur eingeschränkt möglich. Die Grundflächenzahl wäre nicht eindeutig festgelegt. Im Ergebnis wäre eine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes durch eine erhöhte Versiegelung und die teilweise Zerstörung der Grünstrukturen zu befürchten. Entsprechend negativ würden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Boden sowie das lokale Klima ausfallen.

#### **4.1.3 Standort und Untersuchungsraum**

Die allgemeinen Angaben zum Standort sind unter Abschnitt 3.2 der Begründung dargelegt. Der Untersuchungsraum deckt sich in der Regel mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, kann aber je nach dem zu betrachtenden Aspekt eines Schutzgutes (z. B. Landschaftsbild, Fauna), auch darüber hinausgehen.

#### **4.1.4 Fachgutachten**

Für die Umweltprüfung liegt folgendes Fachgutachten vor:

- Gehölzerfassung und -bewertung des Büros EGL, Hamburg (Stand: Oktober 2010).

## **4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander**

Maßstab für die Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen sind diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuchs, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben sowie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Für die einzelnen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes.

### **4.2.1 Schutzgut Luft**

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181) ist die Luft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden und Wasser. So können Luftschadstoffe als Depositionen aus der Atmosphäre in den Boden übergehen. Über den Luftpfad können auch schädliche Einwirkungen auf die Menschen übertragen werden.

#### Bestandsbeschreibung

Mögliche Quelle für Luftschadstoffe sind in erster Linie die umgebenden Straßen. Es sind diesbezüglich keine erhöhten Belastungen durch Luftschadstoffe bekannt.

Entlang der Durchfahrtsstraßen und der S-Bahn-Trasse liegen im Bestand erhöhte Geräuschbelastungen vor. Diese liegen allerdings unterhalb der Gesundheitsgefährdung.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Negative Einwirkungen auf die Luftqualität sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Der Erhalt der Grünstrukturen wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus, da durch die Pflanzen z. B. verstärkt Stäube gebunden werden können.

Eine Erhöhung der Lärmsituation ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude und Grundrissgestaltung im Bebauungsplan wird für zukünftige Neubauten eine Verbesserung der Geräuschbelastung in den Wohn- und Schlafräumen verfolgt. Außerdem sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

### **4.2.2 Schutzgut Klima**

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG ist auch das Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Insbesondere gilt dies für Flächen mit

günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden und Wasser. Beispielsweise wird durch die natürliche Verdunstung von Bodenwasser das Mikroklima positiv beeinflusst.

#### Bestandsbeschreibung

Der Teilplan Naturhaushalt Klima / Luft des Landschaftsprogramms Hamburg stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes das Klimatop Pflege – Stadtrandbebauung dar. Es handelt sich dabei um Bereiche mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion sowie einer mäßigen Beeinflussung der Klimaelemente mit punktuell starker Beeinträchtigung durch baulich urbane Elemente und Flächen.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Infolge der Realisierung des Bebauungsplans werden keine besonderen Klimaschutzfunktionen gemindert. Da die bestehende Bebauungs- und Grünstruktur durch den Bebauungsplan erhalten werden soll, erfolgt keine negative Beeinflussung des Mikroklimas. Vielmehr wird eine Sicherung der klimatischen Funktion verfolgt. Es werden auch keine Luftaustauschbahnen oder Entstehungsorte für Kaltluft beeinflusst.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die textlichen Festsetzungen nach § 2 Nummern 5 bis 9 sowie die Festsetzungen in der Planzeichnung zum Erhalt der Grünstrukturen dienen mittelbar auch der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas.

### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser.

Gemäß § 1a Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 249), sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollen unterbleiben. Entsprechend § 1 Absatz 3 Nummer 3 BNatSchG sind Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Insbesondere gilt dies für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Dem vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einem ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

#### Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

Laut Aussage des Teilplans Naturhaushalt – Oberflächennahes Grundwasser / Stauwasser sind die Flächen als grundwasserbeeinflusst, bzw. grundwassernah zu beschreiben.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Verluste von Oberflächengewässern werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

Die mögliche Zunahme versiegelter bzw. bebauter Flächen im Änderungsgebiet bedingt eine Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitigem Entzug von Sickerwasser. Der Bebauungsplan erhöht jedoch insgesamt nicht das Maß der Versiegelung, wie es nach der geltenden planrechtlichen Situation möglich wäre. Insofern führt der Bebauungsplan nicht zu zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Eine Veränderung der örtlichen Wasserverhältnisse soll durch Festsetzung § 2 Nummer 9 vermieden werden. Die Festsetzung hat zum Ziel, die bestehenden Grund- und Stauwasser-Verhältnisse, an die die vorhandenen Gehölze angepasst sind, weitestmöglich zu erhalten.

#### **4.2.4 Schutzgut Boden**

Nach § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann. Nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Renaturierung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für weitere Schutzgüter (z. B. Grundwasser) erhaltenswert.

### Bestandsbeschreibung

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend aus Geschiebelehm, bzw. –mergel (Grundmoräne) entstanden. Entlang der Waldseestraße befinden sich über der Grundmoräne in einer ehemaligen Abflussrinne Abschlamm-Massen (Talsande).

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bebaubare Fläche im Vergleich zum bisher geltenden Planrecht nicht erhöht. Der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen von 1955 setzt eine offene zweigeschossige Bauweise, jedoch keine eindeutige Grundflächenzahl (GRZ) fest. Ohne den Bebauungsplan wären daher grundsätzlich höhere Versiegelungsraten möglich, als dies mit der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 bis 0,3 nun möglich sein wird. Auf den Grundstücken, auf denen die geplante GRZ noch nicht erreicht ist, sind Erweiterungen im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen möglich, gehen aber kaum über das vorher bereits im Rahmen von Baugenehmigungen mögliche Maß hinaus.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,2 bis 0,3 begrenzt. Die überbaubare Fläche wird auf den Grundstücken mittels Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 2 Nummer 8 ist der wasser- und luftdurchlässige Bau von Fahr- und Gehwegen vorgeschrieben. Damit bleiben die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten.

#### **4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft, nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

##### Bestandsbeschreibung

Die Qualität des Landschafts- sowie Ortsbildes ist wichtig für die Erholungsfunktion der Landschaft und das Wohlbefinden des Menschen. Diese Wechselwirkungen werden beim Schutzgut Mensch angesprochen.

Die aktuelle Qualität des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Umkreis des Plangebietes liegt in der kleinteiligen offenen Bebauung auf großen Gartengrundstücken mit einem wertvollen Großbaumbestand und einer reichen Gliederung durch Strauch- und Heckenstrukturen.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das vorhandene Landschafts- und Ortsbild soweit als möglich geschützt. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans werden z.B. die besonders erhaltenswerten Bäume und Sträucher besonders geschützt und Hecken zur Einfriedung der Grundstücke vorgeschrieben.

##### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die textlichen Festsetzungen nach § 2 Nummer 1 und Nummern 5 bis 10 sowie die Festsetzungen in der Planzeichnung zum Erhalt der Grünstrukturen dienen mittelbar auch der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

#### **4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

Gemäß § 1 Absatz 2 Nummern 1 bis 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Nach § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

### Bestandsbeschreibung

Auf eine umfassende Kartierung und Bewertung des vorhandenen Tier- und Pflanzenbestandes konnte verzichtet werden, da im Hinblick auf den bestandsbewahrenden Charakter des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar sind.

Das Biotopkataster Hamburgs beschreibt für das Plangebiet folgende Biotoptypen:

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als „Einzelhausbebauung, verdichtet“ „lockere Einzelhausbebauung“ (BNO, Biotopwert 3) beschrieben. Hier stehen Wohngebäude in offener Bauweise auf überwiegend großen Gartengrundstücken. Der Bereich im Nordwesten besitzt größere Baukörper und wird daher dem Biotoptyp „Stadtvillen“ (BNS, Biotopwert 3) zugewiesen. Bei der nördlich davon gelegenen Grünanlage entlang des Jeppwegs handelt es sich um eine „kleinteilige Grünanlage, naturnah“ (EPA, Biotopwert 4). In der Grünfläche entlang der Walderseestraße ist nur eine „Hecke aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen und / oder Stauden“ (HHX, Biotopwert 4) gesondert herausgestellt worden. In der Droysenstraße ist außerdem noch eine „Baumreihe, Allee“ (HEA, Biotopwert 4) im Biotopkataster eingetragen. Die Reventlowstraße wird als Biotoptyp „Wohn- oder Nebenstraße“ (VSS, Biotopwert 2) beschrieben. Die Bahnanlage im Norden des Plangebiets wird bezüglich des Biotoptyps als „Bahnhof“ (VBB, Biotopwert 3) klassifiziert.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Othmarschen 37 werden keine nach Naturschutzrecht besonders geschützten Gebiete oder gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt.

Eine mögliche geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die zulässige Bebauung führt zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere auf den gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen. Der Umfang der Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung ist jedoch geringer als dies bislang nach Baustufenplan zulässig war (s. die Erläuterung in Abschnitt 4.2.4).

Durch die Zielsetzung des Bebauungsplans zum Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur und sehr geringfügigen Erweiterung der Bebauung werden die Zielformulierungen des Landschaftsprogramms nicht tangiert. Es erfolgt kein Verlust besonders wertvoller Biotoptypen.

### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts dienen z.B. die Erhaltungsfestsetzungen von Gehölzen in der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen nach § 2 Nummern 5 und 6. Als Einfriedungen werden gemäß § 2 Nummer 7 Hecken vorgeschrieben. Diese bieten einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wie z.B. gebüschbrütenden Vögeln.

Eine ausführliche Begründung der schutzgutbezogenen Festsetzungen findet sich im Abschnitt 5.7.

#### **4.2.6.1 Artenschutz**

Es ist darzustellen, ob die Planung mit den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG in Konflikt gerät. Hiernach sind Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten wie z.B.

die Tötung oder Verletzung, die erhebliche Störung, die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Entnahme von Pflanzen verboten. Für die, wie vorliegend, nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB zulässigen Vorhaben beschränkt sich das zu untersuchende Artenspektrum gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG im Wesentlichen auf die Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie), Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997, sowie alle europäischen Vogelarten.

Nach fachlicher Einschätzung können von den zu prüfenden Arten im Plangebiet lediglich europäische Vogelarten sowie Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Auf eine gezielte Erfassung der Einzelarten wurde verzichtet, weil angesichts der sehr geringen Stärke der möglichen negativen Veränderungen Aussagen auch pauschal für die genannten Artengruppen getroffen werden können.

#### Tötungs- und Verletzungsverbot

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG dürfen Tiere der betreffenden Arten nicht gefangen, verletzt oder getötet, bzw. ihre Entwicklungsformen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans gehen erkennbar keine Wirkungen aus, die eine systematische Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisiko bedeuten würden.

Tötungen oder Verletzungen von Brutvogelarten durch eine Bebauung sind auszuschließen, wenn die ggf. erforderlich werdende Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird. Ein entsprechendes Verbot ist nach § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG grundsätzlich zu beachten.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich außerhalb des gesetzlichen Schutzzeitraums Fledermäuse in Baumhöhlen aufhalten. Hier kann der Verbotstatbestand nur dadurch vermieden werden, indem Bäume vor der Fällmaßnahme auf Baumhöhlen und auf Besatz durch Fledermäuse überprüft werden. Bei Besatz ist vorrangig das Ende der Quartiersnutzung abzuwarten (bei Winterquartieren ca. bis Ende April), notfalls sind die Tiere unter fachkundiger Begleitung umzusetzen. Eine Umsiedlung ist bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Abteilung Naturschutz - zu beantragen.

#### Störungsverbot

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG dürfen wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern würde.

Störungen der betreffenden Arten könnten beispielsweise durch eine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens, durch den Bau neuer Wegeverbindungen oder durch eine erhebliche Bevölkerungszunahme im Plangebiet auftreten. Aufgrund des lediglich bestandserhaltenden Charakters der Festsetzungen sind jedoch keine erheblichen Störungen zu befürchten.

### Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dieses Verbot kann z.B. eintreten, wenn durch die Fällung eines Baumes Baumhöhlen oder wiederkehrend genutzte Nester größerer Vogelarten (hier: Greifvögel oder Eulen) beseitigt werden. Bei den im Siedlungsbereich vorkommenden größeren Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass diese in der Lage sind, sich beim Erhalt älterer Gehölze im Umfeld auf oder in anderen Altbäumen neue Nistmöglichkeiten zu suchen. Gegebenenfalls müssten Ersatzhöhlen durch Nistkästen angebracht werden. Bei der Ortsbegehung wurden im gebäudenahen Umfeld keine besonderen Horstbäume oder Altbäume mit Höhlungen bemerkt. Insofern tritt voraussichtlich kein Verbotstatbestand ein, da die nach § 44 Absatz 5 BNatSchG geforderte ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies ist auch erfüllt, wenn bei vorhandenen Baumhöhlen unter fachkundiger Begleitung Ersatz in Form von Nistkästen für Brutvögel bzw. Fledermauskästen geschaffen wird. Dieses ist ebenfalls bei der o. g. Dienststelle zu beantragen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Bebauungsplan zu keinen unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Verboten führt und damit durchführbar ist.

### **4.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Gemäß § 1 Absatz 4 Nummer 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Der Begriff Kulturgut umfasst neben den durch das Denkmalschutzgesetz geschützten Teilen des kulturellen Erbes auch sonstige aus kulturellen Gründen erhaltenswerte Objekte, Orte, Landschaften oder Raumdispositionen.

Der Begriff „Sonstige Sachgüter“ knüpft an die körperlichen Gegenstände des § 90 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an. Im Sinne der Umweltprüfung sind wie bei den Kulturgütern nur solche Sachgüter zu betrachten, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Auch müssen die möglichen Auswirkungen umweltbezogen sein.

### Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind mehrere eingetragene und erkannte Denkmäler vorhanden. Diese sind in den Abschnitten 3.2.2. und 5.3 eingehend beschrieben.

Als Sachgüter bestehen im Plangebiet zahlreiche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Kultur- und Sachobjekte ist nicht erkennbar.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sachgüter, die Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wären, sind ebenfalls nicht zu erkennen.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die eingetragenen Denkmäler und die erkannten Denkmäler werden durch den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet.

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

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Durch § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421, 1423), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen, vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich, zu schützen und zugänglich zu machen.

Das Schutzgut Mensch ist über zahlreiche Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern verbunden. Menschen beziehen ihre Nahrung aus der landwirtschaftlichen Produktion und sind letztlich von den Bodeneigenschaften abhängig. Über die Atemluft sind Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft vorhanden. Auswirkungen, die zunächst bei anderen Schutzgütern erscheinen, können über die Nahrungskette oder über die Trinkwassergewinnung Rückwirkungen auf die Menschen haben. Zwischen der Erholungsnutzung und dem Schutzgut Landschaft (Teilfunktion Landschaftsbild) besteht zudem ein enger Zusammenhang.

#### Bestandsbeschreibung

Das Gebiet liegt auf dem Geesthang oberhalb des Elbufers innerhalb des Ortsteils Othmarschen. Es handelt sich um ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet mit großen Gärten und einem parkähnlichen Charakter. Das Ortsbild wird überwiegend von zweigeschossiger Einzelhausbebauung und großen Gärten mit zahlreichen Strauch- und Heckenstrukturen und einem dichten Großbaumbestand geprägt.

Die Qualität der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion in dem zu betrachtenden Raum wird erheblich durch den parkartigen Charakter des Wohngebietes geprägt.

Hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in dem Planungsraum keine nennenswerten Belastungen festgestellt worden.

Immissionen gehen insbesondere von den das Plangebiet umgebenden Verkehrswegen wie Straßen und S-Bahn-Trasse, sowie vom Flugverkehr im Zusammenhang mit dem in Finkenwerder liegenden Airbus-Werk aus.

Die Reventlowstraße und die Walderseestraße sind im Konzept zum Freiraumverbundsystem des Landschaftsprogramms Hamburg als Grünverbindung vorgesehen, welche auf Fuß- und Radwegen erlebbar sind.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Erhaltung der städtebaulichen Struktur hat keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind vorhanden und bleiben erhalten.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird die derzeit günstige Wohnumfeld- und Erholungsfunktion gesichert. Außerdem werden Immissionschutzfestsetzungen (§ 2 Nummer 4) getroffen (siehe Begründung Abschnitt 5.5).

### **4.3 Überwachung (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 des Umweltberichtes**

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für das Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch. Er stellt selbst keine Abwägung mit anderen Belangen, sondern die fachliche Bewertung der Umweltbelange dar. Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser rechtlichen Abwägung sind die Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht zu bewerten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt betrachtet von nur geringer Erheblichkeit. Hauptsächlich resultiert dies aus der bestandssichernden Zielsetzung des Bebauungsplans. Die Bauflächenausweisung orientiert sich am baulichen Bestand sowie an dem zum Teil sehr wertvollen Baumbestand. Der Bebauungsplan löst kein zusätzliches Ausgleichserfordernis aus, da die Eingriffe bereits auf der Grundlage des Baustufenplans zulässig waren.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms werden durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

Ziel des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche dauerhafte Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der parkähnlichen Grünstrukturen. Um die bestehende städtebauliche Struktur zu sichern, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren.

Durch eine Kombination verschiedener Festsetzungen insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, soll eine Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur erreicht werden. Die gegenwärtige bauliche Struktur zeichnet sich durch die kleinteilige Bebauung mit Villen, Einfamilien- und Doppelhäusern auf großen Gartengrundstücken und einem insgesamt parkähnlichen Charakter aus.

In Teilbereichen des Plangebietes wurden bereits mehrere für das Gebiet untypische Mehrfamilienhausanlagen gebaut, die einen starken Eingriff in das gestalterische Erscheinungsbild und die charakteristische Maßstäblichkeit des Wohnquartiers bedeuten und zu negativen städtebaulichen Veränderungen führen, wie z. B. verringerte Freiflächen, erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie fehlende Infrastrukturen für die Bewohner.

Außerdem soll die ruhige Wohnlage in den übrigen Teilbereichen gesichert und das Wohnen vor einer schleichenden Verdrängung durch andere Nutzungen geschützt werden.

### **5.1 Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung**

#### Reines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Othmarschen 37 setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), fest. Die Ausweisung als reines Wohngebiet entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und der bisherigen Festsetzung als besonders geschütztes Wohngebiet im Baustufenplan. Neben dem Wohnen sind im Gebiet nur wenige freiberufliche Nutzungen vorhanden, die hier gem. § 13 BauNVO zulässig sind. Außerdem ist in der Reventlowstraße 35 eine kleine Bildungseinrichtung für Tai Chi und Qi Gong ansässig, die aufgrund ihrer geringen Größe und damit vertretbaren Auswirkungen als Anlage für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist.

Durch die Festsetzung als reines Wohngebiet soll der Gebietscharakter gesichert und die vorherrschende Wohnnutzung vor einer schleichenden Verdrängung durch andere Nutzungen geschützt werden. Die bestehende ruhige und attraktive Wohnlage wird so entsprechend der Zielsetzung dieser Bebauungsplanaufstellung geschützt und die Wohnnutzung gestärkt.

#### Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden zusätzlich der Charakter und die Struktur der bestehenden kleinteiligen Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern gesichert. Einer bereits beginnenden spekulativen Überformung dieses ruhigen, parkähnlichen Wohngebietes mit größeren Mehrfamilienhäusern soll so Einhalt geboten werden. Für Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen wird daher

die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohnungen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bestandssituation und dient ihrer Sicherung.

Da auch diese Festsetzung den Strukturertalt der kleinteiligen Bebauung mit wenigen Wohneinheiten verfolgt, wird diese Festsetzung nur in jenen Bereichen angewandt, in denen die erhaltenswerte Bebauungsstruktur mit Gebäuden bis zu drei Wohneinheiten noch besteht. Diese kleinteilige Einzelhausbebauung auf großen Gartengrundstücken gilt es zu sichern.

### GRZ und Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstmaß erfolgt gemäß dem Bestand und entspricht der Zielsetzung, das Gebiet vor einer ungewollten unmaßstäblichen baulichen Verdichtung zu sichern. Bauliche Erweiterungen sind in diesem Rahmen in geringem Umfang möglich.

Auch diese Festsetzungen orientieren sich an der Bestandssituation und dienen ihrer Sicherung. Hinsichtlich der GRZ wurde die bestehende GRZ auf allen Grundstücken im Plangebiet ermittelt und eine geringfügige Erhöhung der GRZ durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

Die Grundflächenzahl gibt nur den abstrakten Anteil am Baugrundstück wieder, der maximal bebaut werden darf. Die konkrete bebaubare Fläche wird durch die Baugrenzen auf den Grundstücken selbst bestimmt.

### Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 2 Nummer 2). Für diese gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude straßenseitig nur 25 m betragen darf. Die abweichende Bauweise wird nach § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt und stellt eine Abweichung von § 22 Absatz 1 BauNVO dar.

Im Plangebiet sind in den meisten Fällen dem Bestand entsprechend Einzelhäuser festgesetzt. In einigen Teilbereichen, in denen ein oder mehrere Doppelhäuser bestehen, werden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Eine unmaßstäbliche Bebauung z. B. mit Reihenhäusern soll so verhindert werden.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und entsprechen damit der bestehenden Bauweise. Sie ergänzen ebenfalls die Festsetzungen zum Strukturertalt und sollen die offene Bebauungsstruktur und die kleinteilige Bebauung im Plangebiet sichern.

### Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt überwiegend parallel zum Straßenverlauf grundstücksübergreifende Baufelder durch die Festsetzung von Baugrenzen aus. Diese orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung, sowie an den Grenzen der Fluchtlinienpläne. Die Baufelder besitzen eine Bautiefe von 12 bis 18 Metern, die geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht. Vereinzelt werden bei wertvollen oder besonderen Bestandsstrukturen und entsprechenden städtebaulichen Kenndaten kleinteilige Baufenster, z.T. sogar grundstücksbezogene Baufelder, definiert.

In Einzelfällen, bei denen das Bestandsgebäude in seiner Lage stark von der Lage der übrigen benachbarten Gebäude abweicht, wird das neu ausgewiesene Baufeld an der Umgebung orientiert, um langfristig einen städtebaulichen Zusammenhang des Teilquartiers wieder herstellen zu können. Daher werden für eine zukünftige Neubebauung Einschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere durch die Festsetzung zusammenhängender Baufenster getroffen, die insgesamt einer städtebaulichen Neuordnung dienen sollen. Neue oder deutlich größere Baufelder werden nur vereinzelt auf bisher unbebauten oder verhältnismäßig großen Grundstücken festgesetzt, ebenfalls unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden die Standorte, Wurzel- und Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, um deren dauerhafte Erhaltung zu gewährleisten.

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder als erkannte Denkmäler eingestuft sind, erhalten eine Baukörperfestsetzung, d. h. die Lage der Baugrenzen orientiert sich am vorhandenen Baukörper.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien, Veranden und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden (§ 2 Nummer 3), sofern zu erhaltende Gehölze nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

### Grundstücksgrößen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 3 BauGB werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diesbezüglich erfolgte eine Klassifizierung der bestehenden Grundstücksgrößen. Je nach bestehender überwiegender Grundstücksgröße wurden Mindestgrundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup> oder 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich also ebenfalls am Bestand und dient dazu, die bestehende Bebauungsstruktur und insbesondere die großen Gartenbereiche vor einer baulichen Verdichtung zu schützen und somit die städtebauliche Struktur des Plangebiets zu sichern. Eine Aufteilung der großen Grundstücke in kleine Einheiten beispielsweise zur Bebauung mit Reihenhäusern soll so vermieden werden.

## **5.2 Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sieht für die vorhandenen Straßenverkehrsflächen keine wesentlichen Erweiterungen vor, da das Plangebiet ausreichend erschlossen ist. Sie werden entsprechend bestandsgemäß ausgewiesen.

Die vorhandene Grünfläche in der Walderseestraße wird nun als Grünfläche ausgewiesen. Diese wurde im Baustufenplan noch als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Sie ist allerdings nicht für Verkehrszwecke notwendig. Eine später verfolgte Planung eines Westzubringers zur Bundesautobahn A7 wird heute nicht mehr angestrebt, so dass die vorhandene Grünfläche als solche festgesetzt werden kann.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen, da im öffentlichen Straßenraum nur in sehr begrenztem Umfang Abstellflächen für Fahrzeuge vorhanden sind. Auch notwendige Stellplätze für Besucher und Kunden sind in ausreichendem Maße auf den Grundstücken unterzubringen. Die Regelungen der §§ 48 und 49 der Hamburgischen Bau-

ordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 ( HmbGVBl. S. 554), bleiben unberührt.

### **5.3 Erhaltungsbereich**

Um die vorhandene, gebietsprägende Bebauung zu bewahren, werden Erhaltungsbereiche festgesetzt.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Festsetzung stellt damit einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben in den Erhaltungsbereichen dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

In den Erhaltungsbereichen sind Gebäude zusammengefasst, die in ihrer Vielzahl ortsbildprägend und städtebaulich bedeutend sind. Das Erhaltungsgebot wurde nicht auf die einzelne bauliche Anlage bezogen, sondern auf die Wirkung mehrerer Gebäude im Ensemble abgestimmt. Durch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche sollen bauliche Veränderungen vermieden werden, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen und das Ortsbild damit nachhaltig negativ beeinträchtigen. Gebäude ohne Ortsbildprägung oder besondere städtebauliche Bedeutung, insbesondere an den Rändern des Plangebiets, sind nicht in die Erhaltungsbereiche einbezogen worden.

#### Siedlungsentwicklungsgeschichte

Der heutige Stadtteil Othmarschen war lange ein Bauerndorf und entwickelte sich zunächst im späten 18. Jahrhundert zu einem kleinen Vorort mit Landhäusern. Ende des 19. Jahrhunderts wurde der nördliche Teil der Dorfgemarkung systematisch zur Villenanlage „Neu-Othmarschen“ ausgebaut. Hierfür schuf die 1867 eröffnete Eisenbahnstrecke Altona – Blankenese mit dem Haltepunkt Groß-Flottbek-Othmarschen (heute Othmarschen) günstige Voraussetzungen. Die gründerzeitlichen Villen und Wohnhäuser repräsentieren dieses Kapitel der Stadtteilgeschichte Othmarschens.

Eine Ergänzung der Bebauung erlebte das Gebiet in den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Die meist roten Backsteingebäude sind vor allem im westlichen Teil der Gottorpstraße zu finden. Ein Ensemble von Gebäuden aus dieser Bauepoche findet sich in der Gottorpstraße 3-7 (Plangebiet Othmarschen 36).

Die Bebauung nach dem Zweiten Weltkrieg bedeutete eine langsam beginnende Veränderung der städtebaulichen Struktur des Gebiets. Während in den vierziger und fünfziger Jahren noch der Bau von schlichten, eher kleinmaßstäbigen Einfamilienhäusern vorherrschend war, wurden ab den sechziger Jahren die ersten größeren Mehrfamilienhäuser im Plangebiet gebaut.

Der Großteil der unter Erhaltungsgebot gestellten Gebäude sind bauliche Zeitzeugen der Siedlungsgeschichte Othmarschens und stellen einen wesentlichen Teil der Identität des Plangebiets dar. Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche wurden mehrere gebietsprägende Gebäude zu einem Bereich zusammengefasst, auch wenn einzelne in dem Bereich vorhandene bauliche Anlagen nicht erhaltungswürdig sind. Über die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts des § 172 Absatz 3 BauGB für Bestandsgebäude ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen im nachrangigen Verfahren, z.B. im Baugenehmigungsverfahren, zu entscheiden. Für Neubebauungen gibt der § 172 BauGB darüber hinaus die Handhabe, auf die städtebauliche Gestalt der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Im Einzelnen werden unter Hervorhebung ortsprägender Gebäude und Gebäudegruppen die folgenden Straßenzüge im Plangebiet beschrieben:

#### Hammerichstraße

In der Hammerichstraße befinden sich zweigeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit. Die Gebäude Nr. 4 (um 1885) und Nr. 7 (1882) sind erkannte Denkmale gemäß Hamburgischen Denkmalschutzgesetz. Die Fassaden dieser Wohngebäude sind gut erhalten und zur Hammerichstraße hin rotgeklankert, mit weißem Stuck verziert und mit flach geneigten Dächern versehen. Die Fassade des Gebäudes Nr. 4 ist in Richtung Falckweg hell verputzt und mit Stuck verziert. Das nördlich an das Gebäude Nr. 7 anschließende zweigeschossige Wohnhaus stammt ebenfalls aus der Gründerzeit und weist eine gut erhaltene hell verputzte und verzierte Fassadengestaltung auf. Die übrigen Baustrukturen westlich der Hammerichstraße und östlich der Parkstraße sind überwiegend nicht erhaltens- und schutzwürdig und daher nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

#### Falckweg

Im Falckweg stehen überwiegend zweigeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit. Die Fassaden der Gebäude sind größtenteils hell verputzt, mit Verzierungen versehen und in einem guten Erhaltungszustand. Ergänzt wird die Gründerzeitbebauung durch eine teilweise zweigeschossige Neubebauung mit Staffelgeschoss.

#### Statthalterplatz / Reventlowstraße

Das zweigeschossige Gebäude am Statthalterplatz 1 steht mit seiner Einfriedung als Ensemble unter Denkmalschutz. Die Villa wurde im Jahr 1906 nach den Plänen der Architekten Schaar, Adolf & Hintzper, Cäsar L. errichtet. Es handelt sich um eine verputzte Villa in neobarocken Formen unter einem Mansarddach und einem geschweiften Giebel, sowie eine schmiedeeiserne Einfriedung.

Die Villa am Statthalterplatz 2 (Belegenheit heute Falckweg 12) wurde ebenfalls 1906 errichtet und weist eine gut erhaltene Fassadengestaltung mit originalen Fensterelementen auf. Das zweigeschossige Gebäude ist ein erkanntes Denkmal gemäß Hamburgischen Denkmalschutzgesetz. Nördlich anschließend befindet sich ein gut erhaltenes zweigeschossiges

Wohngebäude mit roter Backsteinfassade. In den Gebäuden am Statthalterplatz sowie entlang der Reventlowstraße sind neben der Wohnbebauung einige weitere Nutzungen wie mehrere Arzt- und Massagepraxen, Gastronomie, Architektur- und Ingenieurbüros und eine Schule für fernöstliche Sportarten angesiedelt. Die Gebäude entlang der Reventlowstraße sind ebenfalls um die Jahrhundertwende errichtet und weisen wie die Gebäude am Statthalterplatz mit ihren hell verputzten und verzierten Fassaden einen guten Erhaltungszustand auf.

#### Jungmannstraße

Die Gebäude Jungmannstraße 1 (1913-1914) und 3 (1908-1909) sind als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen. Die beiden Wohngebäude wurden nach den Plänen der Architekten Hans Gerson und Oskar Gerson mit den Gärten als Umgebung entworfen. Die Rotklinkerfassaden, die Fenster, die großen Dachflächen, der Turmanbau an das Gebäude Jungmannstraße 1 und die Gartenanlage sind in gutem Zustand. Das westlich angrenzende Gebäude Jungmannstraße 5 ist ein erkanntes Denkmal aus der Gründerzeit. Die helle und verzierte Putzfassade sowie die Fensterelemente sind in Originalgestaltung erhalten. Entlang des weiteren Straßenverlaufs der Jungmannstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit, die durch Neubauten ergänzt werden. Die Gründerzeitgebäude sind meist in gut erhaltenem Zustand mit original hell verputzten und gestalteten Fassaden sowie gegliederten Fensterelementen. Im nordwestlichen Bereich wird die Bebauung durch rote Backsteingebäude aus den 20er und 30er Jahren, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen, ergänzt.

#### Preußerstraße / Droysenstraße

Entlang der Preußerstraße / Droysenstraße befinden sich wie im übrigen Plangebiet überwiegend zweigeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit. Diese weisen eine gut erhaltene Gestaltung auf und werden zum Teil durch einige neuere Gebäude ergänzt. Nach Südosten hin, entlang der Walderseestraße, stammen die Gebäude überwiegend aus neueren Bauzeiten und verfügen aufgrund ihrer Baukörperstellung und ihrer Gestaltwirkung nicht über besondere erhaltenswürdige Qualitäten.

### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

Das vorherrschende Straßenbild im Plangebiet wird geprägt durch große gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche, die den durch große Grünstrukturen geprägten Gesamteindruck des Gebietes unterstützen. Um dieses Erscheinungsbild zu bewahren, werden überdachte Stellplätze und Garagen in den Vorgärten ausgeschlossen (§ 2 Nummer 10). Dies erfolgt ergänzend zu den Regelungen des § 9 Abs. 2 HBauO, die eine gärtnerische Gestaltung der Vorgärten vorschreibt und Nebenanlagen in diesem Bereich nur unter Wahrung einer gärtnerischen Gestaltung zulässt.

### **5.5 Immissionsschutz**

Durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg wurde anhand vorliegender Daten die Immissionsbelastung im Plangebiet überprüft.

Danach sind die Gebäude entlang der Durchfahrtsstraßen und entlang der Bahnanlagen einer erhöhten Geräuschbelastung ausgesetzt. § 2 Nummer 4 trifft daher eine allgemeine Festsetzung zum Lärmschutz, die dem besonderen Schutz von Schlaf- und Wohnräumen bei

Gebäuden mit erhöhter Lärmeinwirkung dient. Demnach sind in den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen entlang der S-Bahn-Trasse und der Durchfahrtsstraße (Reventlowstraße) die Wohn- und Schlafräume durch die Anordnung der Baukörper oder durch eine geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Schlafräume sind diesbezüglich vorrangig zu behandeln. Für die Räume auf der lärmzugewandten Seite muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden.

Bezüglich des Flugbetriebes im Zusammenhang mit dem Werk in Finkenwerder ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Lärmpegel auftreten, die die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten.

## **5.6 Grünflächen**

Das Plangebiet ist stark durchgrünt. Besonders charakteristisch sind die zum Teil sehr großflächigen Gärten mit ihrem alten Laubbaumbestand, die dem Gebiet ein parkartiges Erscheinungsbild verleihen.

Eine Festsetzung privater Grünflächen erfolgt nicht, da der Schutz des wertvollen Grünbestandes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und von Baugrenzen sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern gewährleistet wird.

Entlang der Bahntrasse im Norden des Plangebiets verlaufen zwei kleine öffentliche Parkanlagen der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer Größe von 1.125 m<sup>2</sup> (westliche Fläche) und 712 m<sup>2</sup> (östliche Fläche), die gemeinsam als grüne Fußwegeverbindung dienen.

Im Plangebiet befindet sich außerdem eine neu ausgewiesene öffentliche Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer Größe von ca. 5.080 m<sup>2</sup>. Diese war im Baustufenplan als Verkehrsfläche dargestellt, um hier einen Zubringer zur Bundesautobahn A7 zu bauen. Da diese Planung nicht mehr verfolgt wird, kann der vorhandene Grünstreifen als Grünfläche festgesetzt werden.

Im Zuge der geplanten Überdeckung der A7 bestehen Bestrebungen in diesem Bereich eine übergeordnete Grünverbindung in Ost-West-Richtung zu realisieren, für die diese Grünflächen einen wichtigen Baustein darstellen, der somit gesichert wird.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage entlang der Walderseestraße haben die Grundstücke auf der Nordseite jedoch keine Belegenheit mehr zu einer Straßenverkehrsfläche. Um die Erschließung auch zukünftig sicherzustellen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt, auf denen die Erschließung der Flurstücke 3, 5, 2461 und 2476 bis 2479 der Gemarkung Othmarschen und der Flurstücke 3, 2501 und 3286 und 3287 der Gemarkung Bahrenfeld zugunsten der Eigentümer dieser Grundstücke zu sichern ist (§ 2 Nummer 11). Die eigentliche Sicherung der Rechte erfolgt erst durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch. Die Anlage bzw. die Veränderung der Erschließung bedarf der Zustimmung des Bezirksamtes Altona, Abteilung Stadtgrün.

## **5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.7.1 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung.

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume haben einzeln und in ihrer Gesamtheit aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und werden daher durch diese Festsetzung besonders geschützt.

Der umfangreiche Gehölzbestand ist einer der wichtigsten milieubildenden Faktoren für die städtebauliche Identität des Plangebiets und trägt entscheidend zum hohen Wohnwert des Quartiers bei. Darüber hinaus haben die festgesetzten Bäume eine besondere Bedeutung für das Stadtklima.

Durch Begutachtung des Baumbestandes wurden diejenigen Bäume und Baumgruppen ermittelt, die auf Grund ihres hohen Alters, ihres Stammdurchmessers oder ihrer Gesamtheit eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt im Plangebiet besitzen, so dass die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gerechtfertigt ist. Ein alleiniger Schutz nach Baumschutzverordnung wird nicht für ausreichend angesehen, da das ausgewiesene Baurecht dem Schutz einzelner Bäume entgegenstehen würde. Die Festsetzung im Bebauungsplan macht bereits im Planbild deutlich, dass im Planverfahren eine Abwägungsentscheidung zwischen Baurecht und Baumschutz dahingehend erfolgt ist, dass der jeweilige Baum zu erhalten ist. Gleichzeitig wurden auch gestaltwirksame Strauchgruppen ermittelt, die ebenfalls dem Erhaltungsschutz unterliegen. Diese Bäume und Sträucher werden durch Festsetzungen einer Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern geschützt.

Bei der Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurde grundstücksbezogen der bauliche Bestand sowie eine angemessene Grundstücksausnutzung im Falle einer Neubebauung geprüft und mit den Zielen der Erhaltung der prägenden Grünstrukturen abgewogen.

Nach § 2 Nummer 5 sind für die zu erhaltenen Bäume und Sträucher sowie Hecken bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Diese Festsetzung über Ersatzpflanzungen dient dazu, die Durchgrünung des Gebiets und die Lebensraumfunktion von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zur dauerhaften Erhaltung der Bäume notwendig, da Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes in der Regel nach einiger Zeit zum Absterben des Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Ebenfalls nach § 2 Nummer 5 sind für Ersatzpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammum-

fang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Mit der Festsetzung der Pflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze wird die Zielsetzung verfolgt, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte einheimische Arten bieten einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage, da zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten zum Teil sehr enge Verflechtungen bestehen. Zwischen nichtheimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur im eingeschränkten Maße. Diese Festsetzung dient aus den genannten Gründen auch unmittelbar dem Artenschutz. Durch die Festsetzung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen soll erreicht werden, dass in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen erzielt wird und das Landschaftsbild gewahrt bleibt. Für die ausreichende Sicherung der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Festsetzung § 2 Nummer 6 weist in Ergänzung der bestehenden Baumschutzverordnung auf den Schutz von Bäumen mit mehr als 80 cm Stammumfang auch innerhalb von Bauflächen hin. Damit wird noch einmal die Zielsetzung des Schutzes des wertvollen Baumbestands im Plangebiet betont.

In den Wohngebieten sind als Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Hecken stellen die typische Einfriedungsart im Plangebiet dar und tragen zum parkartigen Charakter des Wohngebiets bei. Mit dieser Festsetzung soll der Bestand gesichert und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch technische Grundstückseinfriedungen verhindert werden. Außerdem erfüllt die Heckenstruktur eine wichtige ökologische Funktion als Lebensraum für eine große Anzahl von Insekten- und Singvogelarten und trägt zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer sicheren Einfriedung der Grundstücke, die beispielsweise das Freilaufen von Hunden auf den Grundstücken ermöglicht. Die Zulässigkeit notwendiger Zufahrten und Eingänge stellt die Nutzbarkeit der Grundstücke sicher.

## **5.8 Oberflächenentwässerung sowie Boden- und Grundwasserschutz**

Da der Untergrund des Plangebiets von schwer wasserdurchlässigem Geschiebelehm / -mergel geprägt ist, kann das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert werden. Um die Siele zu entlasten, wird bei Neubebauungen eine gedrosselte und zeitverzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Sielanlagen erforderlich. Die Einleitungen in das Mischsiel werden im weiteren Genehmigungsverfahren bestimmt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch diese Festsetzung soll eine Verminderung der zu erwartenden Bodenversiegelung erreicht werden. Die Festsetzung trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und einer

Grundwasseranreicherung bei. Damit wird ggf. auch die Wasserversorgung des vorhandenen dichten Baum- und Strauchbestandes gesichert. Außerdem wird die natürliche Verdunstung erhalten, die für das örtliche Kleinklima wichtig ist.

Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Die Festsetzung hat zum Ziel, die bestehenden Grund- und Stauwasserverhältnisse, an die die vorhandenen Gehölze angepasst sind, weitestmöglich zu erhalten.

## **5.9 Abwägungsergebnis**

### Städtebauliche Belange

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans verfolgen den Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Plangebiets. Der bisher geltende Baustufenplan trifft unzureichende Festsetzungen um die bestehenden Strukturen zu erhalten. Dies zeigt sich an der jüngeren Bebauung, die aufgrund ihrer Baukörpergröße und der Vielzahl der Wohneinheiten eine deutlich höhere Dichte realisiert hat, die in erster Linie renditeorientiert ist. Der Plangeber will mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans diesen Entwicklungen entgegenwirken und hat daher eine Vielzahl strukturerhaltender Festsetzungen getroffen. Im Plangebiet soll so eine hohe Wohnqualität erhalten werden, was auch wesentlich zum Werterhalt der Gebäude und Grundstücke beiträgt.

Die strukturerhaltenden Festsetzungen beziehen sich nicht allein auf die städtebauliche Struktur, sondern auch auf die wertvollen Grünstrukturen, die zum besonders qualitätsvollen Charakter und Wohnumfeld des Plangebiets beitragen. Auch diese gilt es auf diese Weise zu erhalten. Die vorhandenen dichten Gehölzstrukturen auf den rückwärtigen Grundstücken, die Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen und der umfangreiche Großbaumbestand sind die wichtigsten Grünelemente, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden. Diese sind auch für die mikroklimatischen Eigenschaften im Plangebiet und seiner Umgebung von wesentlicher Bedeutung und tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Für die Art der baulichen Nutzung wurde ein reines Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur, die neben wenigen freiberuflichen Nutzungen ausschließlich durch das Wohnen bestimmt ist, zu sichern.

### Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand sowie an dem zum Teil sehr wertvollen Baumbestand. Der Bebauungsplan löst kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des Baustufenplans zulässig waren.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen.

Darüber hinaus führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festsetzung nur versickerungsfähiger Bodenbefestigungen und das Verbot von Anlagen, die

den Grundwasserspiegel verändern, zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes im Vergleich zum bisherigen Planrecht.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms durch seine Festsetzungen planerisch umsetzt.

### **5.9.1 Zusammenfassung**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange untereinander. Stadtentwicklungsrelevante und freiraumplanerische Belange sprechen für die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die naturschutzfachlichen Belange werden bei den gegebenen Vorbelastungen durch Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung soweit berücksichtigt, so dass keine ausgleichspflichtigen, erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden.

### **5.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Die Bahnanlagen der im Norden des Plangebietes verlaufenden S-Bahn-Trasse werden nachrichtlich übernommen.

Die eingetragenen Denkmäler am Statthalterplatz 1, am Falckweg 12 und in der Jungmannstraße 1 und 3 werden nachrichtlich übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Teile des Landschaftsschutzgebiets Groß-Flottbek werden nachrichtlich übernommen.

### **5.11 Kennzeichnungen**

Die erkannten Denkmäler am Falckweg 7, in der Jungmannstraße 5 und der Hammerichstraße 4 und 7 werden als Kennzeichnungen in die Planzeichnung übernommen.

Zur besseren Lesbarkeit werden Bemaßungen der Baufelder als Kennzeichnungen in der Planzeichnung eingetragen.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden insbesondere der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen (BS 14) in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amt. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), sowie die Fluchtlinienpläne Bahrenfeld 15 und Othmarschen 18, 39 und 72 aufgehoben.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 134.740m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden:

- etwa 92.444 m<sup>2</sup> als reines Wohngebiet,
- etwa 29.396 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen und
- etwa 6.917 m<sup>2</sup> als Parkanlagen ausgewiesen sowie
- etwa 5.984 m<sup>2</sup> als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Es entstehen Grunderwerbs- und Herrichtungskosten im Zusammenhang mit der Überweisung der Flurstücke 2480 und 10 für die festgesetzte Grünfläche (Parkanlage FHH) aus dem allgemeinen Grundvermögen in das Verwaltungsvermögen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt -Stadtgrün-. Ferner entstehen Kosten für die Sicherung und Vermessung der für das Flurstück 2480 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Für die Überweisung der Fläche am Statthalterplatz aus dem Verwaltungsvermögen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt -Stadtgrün- an das Verwaltungsvermögen des Bezirks Altona -Managements des öffentlichen Raumes- entstehen keine Grunderwerbs- und Vermessungskosten.

Darüber hinaus entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.