

**Inhaltsverzeichnis**  
**Begründung zum Bebauungsplan**  
**Rissen 45 / Sülldorf 22**

1.	Grundlage und Verfahrensablauf .....	3
2.	Anlass der Planung .....	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm .....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1	Geltende Bebauungspläne .....	5
3.2.2	Landschaftsschutzgebiet .....	6
3.2.3	Wasserschutzgebiet .....	6
3.2.4	Baumschutzverordnung .....	6
3.2.5	Gesetzlich geschützte Biotope .....	6
3.2.6	Denkmalschutz .....	7
3.2.7	Altlasten, Kampfmittelverdacht .....	7
3.2.8	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	7
3.4	Bestand .....	8
4.	Umweltbericht .....	10
4.1	Vorbemerkungen .....	10
4.1.1	Alternativenprüfung und Nullvariante .....	11
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum .....	11
4.2.	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander .....	12
4.2.1	<b>Schutzgut Luft / Immissionen / Emissionen</b> .....	12
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung .....	12
4.2.1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	12
4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	12
4.2.2	<b>Schutzgut Klima</b> .....	13
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung .....	13
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	14
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	14
4.2.3	<b>Schutzgut Wasser</b> .....	14
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung .....	14
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	15
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	15
4.2.4	<b>Schutzgut Boden</b> .....	15
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung .....	15
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	17
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	17
4.2.4.4	Eingriffsermittlung Schutzgut Boden .....	17
4.2.5	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt</b> .....	18
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung .....	18
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	21

4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	22
4.2.5.4	Eingriffsermittlung Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	24
<b>4.2.6</b>	<b>Schutzgut Landschaft / Stadtbild</b> .....	25
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung .....	25
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	26
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	26
4.2.6.4	Eingriffsermittlung Schutzgut Landschaftsbild .....	27
<b>4.2.7</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> .....	28
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung .....	28
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	28
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	28
<b>4.2.8</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	28
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung .....	28
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	29
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen..	29
<b>4.3</b>	<b>Monitoring</b> .....	30
<b>4.4</b>	<b>Zusammenfassung Umweltbericht</b> .....	30
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	31
<b>5.1</b>	<b>Wohnbauflächen</b> .....	31
<b>5.1.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> .....	32
<b>5.2</b>	<b>Flächen für Gemeinbedarf</b> .....	35
<b>5.3</b>	<b>Gestalterische Anforderungen</b> .....	37
<b>5.4</b>	<b>Stellplätze und Garagen</b> .....	38
<b>5.5</b>	<b>Energieversorgung</b> .....	39
<b>5.6</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	40
<b>5.7</b>	<b>Oberirdische Bahnanlage</b> .....	40
<b>5.8</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b> .....	40
<b>5.9</b>	<b>Gehrechte</b> .....	43
<b>5.10</b>	<b>Öffentliche und private Grünflächen</b> .....	43
<b>5.10.1</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b> .....	43
<b>5.10.2</b>	<b>Private Grünflächen</b> .....	45
<b>5.11</b>	<b>Altlastverdächtige Flächen</b> .....	48
<b>5.12</b>	<b>Lärmschutz</b> .....	50
<b>5.13</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> .....	52
<b>5.13.1</b>	<b>Baum – und Landschaftsschutz</b> .....	52
<b>5.13.2</b>	<b>Begrünungsmaßnahmen</b> .....	54
<b>5.13.3</b>	<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> .....	55
<b>5.14</b>	<b>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses / Boden- und Wasserschutz</b> .....	56
<b>5.15</b>	<b>Festgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	57
<b>5.16</b>	<b>Archäologische Vorbehaltsflächen</b> .....	57
<b>5.17</b>	<b>Bundesfernstraße</b> .....	58
<b>5.18</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	58
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	62
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen</b> .....	62
<b>8.</b>	<b>Flächen und Kostenangaben</b> .....	62
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	62
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	63

## **Begründung zum Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A2 / 03 vom 4. Juni 2003 ( Amtl. Anz. S. 2618) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentlichen Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Mai 2003 (Amtl. Anz. S. 1850) sowie 17. August 2007 (Amtl. Anz. S. 1858) und 28. Dezember 2012 (Amtl. Anz. S. 2501) 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 (S. 466, 479), anzuwenden. Die Überleitungsvorschrift nach § 25 d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), regelt, 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 zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat vom 27. August bis einschließlich 28. September 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.

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

Der Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22 wurde aufgestellt, um für die Konversionsflächen Suurheid / Marschweg (ehem. THW / Katastrophenschutz-zentrum, Maschinenfabrik Rissen) Wohnungsbau, insbesondere im Einfamilienhausbau für Familien vorzusehen. Hinzu kommt, dass der östliche Randbereich des Krankenhauses aufgegeben werden soll, sodass auch hier Geschosswohnungsbau möglich wird. Wegen der bisherigen Außengebietsausweisung des Krankenhauses im Baustufenplan und den Umstrukturierungs-

und Neubaumaßnahmen im Krankenhausgelände, wurde auch diese Fläche für das Asklepios–Westklinikum Hamburg mit einbezogen.

Die Fläche nördlich des Krankenhauses gehörte ursprünglich zur 1. Tranche des Senatsprogramms „Wachsende Stadt“, der östliche Teil des Krankenhausgeländes zur 2. Tranche. Die Fläche ist nun Teil des Wohnungsbauprogramms des Senats, in dem angestrebt wird, jährlich 6000 Wohneinheiten als Neubau-beitrag zur erhöhten Wohnungsnachfrage zu leisten.

Flächen nördlich des Marschwegs wurden mit einbezogen, weil einerseits der bereits erfolgte Neubau einer Gymnastikhalle sowie der geplante Neubau einer Tennishalle auf der vereinseigenen Sportanlage des Rissener SV planungsrechtlich ausgewiesen werden müssen, andererseits der Neubau einer öffentlichen Sportplatzanlage auf den Flächen östlich des Rissener SV vorgesehen ist. Der zu den vorhandenen Tennisplätzen benachbarte Vossberg wird mit in das Plangebiet einbezogen. Bei der Fläche handelt es sich um eine naturnahe öffentliche Parkanlage mit einem Laubwald.

### **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 Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Krankenhaus“, Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Die B 431 ist als autobahnähnliche Straße mit Anschlussstelle bzw. im östlichen Bereich als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die S-Bahnstrecke ist als Schnellbahn dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt auch eine Änderung des Landschaftsprogramms.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner aktuellen, parallelen Änderung stellt für das Plangebiet von Nordwest nach Südost folgende Milieus und milieübergreifenden Funktionen dar:

- „Wald“ für den Waldbereich im Nordwesten mit der nördlich anliegenden kleinen Wildackerfläche und dem Gehölzbereich des Hünengrabs im Norden
- „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ für die Sportflächen des Rissener Sportvereins nördlich des Marschwegs und einer Verbindung nach Süden durch die Wohnbauflächen unter Aufgreifen der zentralen Waldparkanlage des Krankenhausgeländes

- „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ für die in der Mitte liegenden beiden Wohnbauflächen
- „Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial“ für die Flächen des Krankenhauses Rissen.
- „Wald“ für den Waldbereich im Süden zwischen Bahnstrecke und Krankenhausgelände sowie einen schmalen Bereich im Westen und Osten für die privaten, bewaldeten Flächen
- „Gleisanlage oberirdisch“ für den Verlauf der S-Bahntrasse
- „Parkanlage“ ist der Gehölzstreifen zwischen der Bahntrasse und der Sülldorfer Landstraße
- „Autobahn oder autobahnähnliche Straße“ für den westlichen Straßenverlauf der Sülldorfer Landstraße, östlich als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“

Ergänzend hierzu werden die drei letztgenannten Milieus mit einer Kennzeichnung für die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt“ dargestellt.

Der Marschweg, bzw. der Lehmkuhlenweg wird in seinem östlichen Verlauf als „Grüne Wegeverbindung“ herausgestellt.

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Sülldorfer Landschaftsachse und bildet einen wichtigen Bestandteil des städtischen Naherholungsgebiets Rissen-Sülldorfer Feldmark / Klövensteen.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz nimmt auf Basis des Landschaftsprogramms folgende Differenzierung der Biotopentwicklungsräume vor:

„Naturnahe Laubwälder“ (8a), „Sportanlage“ (10d), „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) und „mit parkartigen Strukturen“ sowie „Gemeinbedarfsflächen“ (13b) „mit parkartigen Strukturen“ im mittleren Plangebiet. Als Verbindungsband zwischen den nördlichen Sportflächen und den südlichen Waldflächen ist der private Gehölz- bzw. Parkbereich als „Nadelwälder oder waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ (8b) dargestellt. „Naturnahe Laubwälder“ (8a) im Süden nördlich der „Gleisanlage“ und eine „Sonstige Grünanlage“ zwischen Bahnstrecke und der „Hauptverkehrsstraße“ Sülldorfer Landstraße.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Geltende Bebauungspläne**

Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408).

Baustufenplan Iserbrook – Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S.61) ), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408).

### **3.2.2 Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Plangebiets liegen in den Geltungsbereichen zweier Landschaftsschutzgebietsverordnungen:

- der 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) sowie
- der Verordnung über den Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 366).

### **3.2.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bausberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414). Eine kleine Fläche des waldgeprägten Flurstücks 4791 im Südwesten liegt hierbei im Fassungsbereich eines Flachbrunnens (Schutzzone I) und das übrige Plangebiet insgesamt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets.

### **3.2.4 Baumschutzverordnung**

Für die außerhalb der Landschaftsschutzgebiete vorhandenen Bäume und Hecken 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 geschützte Biotope**

Bei den als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung gekennzeichneten gesetzlich geschützten Biotopen nach § des 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I, S. 3154, 3159, 3185), in Verbindung mit § 14 Absatz 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HambGVBl. S. 484) handelt sich entsprechend der Biotopkartierung Hamburg mit Kartierungsstand von 2002 (mit einer ersten Aktualisierung der Kartierung aus 2010) im Einzelnen um folgende Biotope:

1. Sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen (TMZ) auf den südexponierten Böschungsbereich nördlich der S-Bahntrasse
2. Naturnahes Gehölz mittlerer und trockener Standorte (HGM und HGT) westlich am Wegeverlauf Am Lilienberg (Flurstück 312 der Gemarkung Rissen) und nördlich des geplanten Jugendspielfelds südlich Feldweg 77 (Flurstück 5686 der Gemarkung Rissen)

3. Strauch-Baum-Knicks (HWM) und eine Strauchhecke (HHS) entlang des Straßenverlaufs Marschweg / Lehmkuhlenweg und nördlich der geplanten Fußballplätze am Marschweg (Flurstück 6146 der Gemarkung Rissen).

### **3.2.6 Denkmalschutz**

Das Ensemble Krankenhaus Rissen, bestehend aus Gebäuden einer 1939 errichteten Kasernenanlage ist unter der Nummer 1363 am 21. Januar 2003 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtl. Anz. S. 681).

Die beiden Grabhügel (Belegenheit Am Lilienberg / Flurstück 312 der Gemarkung Rissen und Feldweg 77 / Flurstück 5686 der Gemarkung Rissen) sind unter den Nummern 531 und 532 am 10. Juli 1973 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtl. Anz. S. 853). Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Bodendenkmäler gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142).

### **3.2.7 Altlasten, Kampfmittelverdacht**

#### Altlasten

Im Plangebiet sind 3 Altlastverdachtsflächen gemäß Altlasthinweiskataster registriert. Weitere Ausführungen zu den Altlasten siehe 5.11 und Umweltbericht.

#### Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriff in den Baugrund bei Bauvorhaben, muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu muss ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### **3.2.8 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### Regionalpark Wedeler Au

Das Plangebiet liegt im länderübergreifenden Regionalpark Wedeler Au. Träger des Regionalparks ist der gemeinnützige Verein „Regionalpark Wedeler Au e.V.“, dem als Vereinsmitglieder zunächst die betreffenden Gebietskörperschaften aus Hamburg und Schleswig-Holstein angehören. Mit dem Regionalparkkonzept wird die interkommunale Zusammenarbeit in der Metropolre-

gion deutlich verstärkt, ohne an die Stelle der traditionellen Plan- und Beteiligungsverfahren zu treten.

Es wird eine qualitative Aufwertung des Raumes verfolgt und es sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eine an den heutigen Bedürfnissen orientierte, offensive stadtrregionale Freiraumplanung zur Integration von ökologischen, ökonomischen und ästhetischen Belangen führen kann.

Innerhalb dieses Regionalparks bildet das Plangebiet mit seinen Sportflächen und öffentlichen Waldparkgebieten, dem von Gehölzen eingefassten Krankenhaus und neu geplanten Wohnbauflächen einen wesentlichen Verbindungsraum aber auch eigenständigen Erlebnisraum, den es in seiner wesentlichen Ausprägung zu erhalten gilt.

### Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Gutachten erstellt worden:

- Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan Rissen 45, Büro für Grün- und Freiflächenplanung (BGF), Juni 2001.
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für die Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse für den Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22, A. Mitschke und K. Lutz, Dezember 2011.
- Bestandskartierungen 2012 für die Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse und Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22, A. Mitschke und K. Lutz, August 2012.
- Verkehrsuntersuchung von November 2000, mit Nachträgen zu Erschließungsvarianten vom April 2002 und zur Machbarkeit einer Brücke vom November 2002 (ARGUS Stadt – und Verkehrsplanung), sowie eine verkehrstechnische Untersuchung für die Erschließung Sieversstücken vom November 2011 (Ingenieurbüro SBI).
- Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Rissen 45, , Juni 2003, Juni 2005 zum Jugendspielfeld und Dezember 2008 ( LÄRMKONTOR).
- Konkurrierendes städtebaulich – landschaftsplanerisches Gutachterverfahren mit 5 TeilnehmerInnen mit Ergebnis vom 23. April 2004
- Erkundung des Untergrundes im Bereich der ehem. Maschinenfabrik Rissen auf LCKW vom Dezember 1999 und Juni 2000; Analyseergebnisse von Oberbodenproben vom August 2003; Schadstofferkundung Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt vom Oktober 2003; weitergehende Grundwasseruntersuchungen Marschweg 100 vom Dezember 2006 und Untersuchungsbericht zur Hydrogeologie und Hydrochemie der ehem. Maschinenfabrik Rissen vom Juni 2011 (PANGAEA).

### **3.4 Bestand**

Nördlich des Marschweges (Flurstücke 5886, 6145 und 6146 der Gemarkung Rissen) befinden sich die Sportanlagen des Rissener Sportvereins. Sie bestehen aus einer eingeschossigen Hockeyhalle mit Vereinsräumen, eingeschoss-



siger Gymnastikhalle und Tennishallenneubau sowie zahlreichen Tennisplätzen und zwei Hockeyplätzen. Der östliche Teil des Flurstücks 6146 der Gemarkung Rissen wurde befristet durch eine Golf–Abschlagsanlage mit einem kleinen Holzhaus für Lagerzwecke und zur Ausgabe von Bällen und Geräten genutzt.

Die im Nordwesten gelegene öffentliche Grünfläche auf dem als "Vossberg" bezeichneten Flurstück 5685 ist mit einem naturnahen Laubmischwald bewachsen. Nordöstlich schließt sich eine Wildackerfläche an, in der sich nördlich auch ein mit älteren Laubbäumen bewachsenes Hügelgrab befindet.

Das Gelände des ehemaligen Katastrophenschutz-Zentrums Rissen südlich des Marschweges (Flurstück 5131 der Gemarkung Rissen) besteht aus zahlreichen Fahrzeughallen, die in geringem Umfang noch vom THW genutzt werden. Auf dem östlichen Flurstück 5132 der Gemarkung Rissen ist ein eingeschossiges Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Rissen vorhanden. Das im Norden zum Marschweg gelegene Gebäude wurde im November 2011 abgerissen. Des Weiteren ist auf dem Flurstück ein Tiefbunker vorhanden.

Die Asklepios-Klinik Rissen ist mit seinen zahlreichen Gebäuden auf dem Flurstück 5084 der Gemarkung Rissen ansässig. Bei den Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um ein- bis sechsgeschossige Gebäude, wie zwei- und dreigeschossige Bettenhäuser, Funktionsräume (dreigeschossiges Zentralgebäude wurde neu errichtet) eingeschossiges Pförtnerhaus mit Serviceeinrichtungen, eingeschossiger Psychosomatik, sechsgeschossige Schwesternwohnheime (davon ein Gebäude mit Leerstand), Versorgungsgebäude, Krankenpflegeschule und Fahrzeug- und Logistikhallen, die vom Arbeiter-Samariter-Bund für Katastrophenhilfe und Auslandseinsätze genutzt werden. Des Weiteren steht im Ostteil des Geländes ein eingeschossiges Gebäude des ehemaligen Blutspendedienstes des DRK leer.

Im östlichen Bereich des Krankenhausgeländes befindet sich ein waldartiger Parkbereich mit alten Bäumen, der die Patienten und Angestellten des Krankenhauses zu kurzen Erholungsspaziergängen einlädt.

Auf dem Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen befindet sich eine Glasfaserkabel-Schaltverstärkerstelle der Telekom AG mit zwei eingeschossigen Gebäuden, sowie einem unterirdischen Gebäudeteil. Nordöstlich dieser Gebäude befindet sich auf dem selben Flurstück eine Kundennetzstation der Fa. Vattenfall Europe und Leitungen für die Versorgung mit elektrischer Energie. Es sind auf dem Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen noch sonstige Leitungen vorhanden, die nicht gekennzeichnet sind.

Im Westen des Plangebiets ist eine eingeschossige Trafostation der Hamburger Wasserwerke auf dem Flurstück 4791 der Gemarkung Rissen in der Parkanlage vorhanden. Nordwestlich hiervon, am Rande knapp außerhalb des Plangebiets befindet sich auch ein Flachwasserbrunnen der Hamburger Wasserwerke.

Südlich des Krankenhausgeländes befindet sich entlang der S-Bahnstrecke zwischen Wedel und Altona auf dem Flurstück 4791 ein öffentlicher Waldparkstreifen mit einem Wanderweg durch den Mischwald, der sich im östli-

chen Bereich auf dem Flurstück 2222 der Gemarkung Rissen zu einer Parkwiese öffnet, die als Hundeauslaufzone genutzt wird.

Die vorhandenen oberirdischen Leitungen für Elektrizität und die unterirdischen Leitungen sind entsprechend im Plan gekennzeichnet. Es handelt sich um folgende Leitungen:

- In West-Ost-Richtung verläuft eine oberirdische Hochspannungsleitung mit 110 kV über die Flurstücke 5084 und 4791 der Gemarkung Rissen, sowie über die Flurstücke 1140 (Sieversstücken), 2222 und 1176 der Gemarkung Sülldorf.
- Unterirdische Leitung für Elektrizität mit Netzstation auf den Flurstücken 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen.  
Unterirdische Leitung für Elektrizität zur Versorgung des Brunnens der Hamburger Wasserwerke GmbH auf dem Flurstück 4791 der Gemarkung Rissen
- Fernwärmeleitung auf den Flurstücken 4791, 4993, 2222, und 5084 der Gemarkung Rissen.
- Wasserleitung auf den Flurstücken 4993, 4791, 5084, 453, 5131 und 452 der Gemarkung Rissen.
- 2 Abwasserleitungen vom Krankenhaus, die über die Flurstücke 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen zum Schmutzwassersiel im Marschweg / Lehmkuhlenweg führen
- Regenwasserleitungen, die vom Krankenhaus über das Flurstück 5131 der Gemarkung Rissen zum Regenwassersiel im Marschweg entwässern
- Gasleitung zur Versorgung des Krankenhauses auf den Flurstücken 4791, 4993, 5000, 5007, 5084 und 5132 der Gemarkung Rissen
- Sonstige unterirdische Leitungen auf den Flurstücken 4791 und 5084 der Gemarkung Rissen

Auf den Flurstücken 5131, 5132 und 5084 der Gemarkung Rissen befinden sich insgesamt zwei kleinere und ein größerer Tiefbunker (Bu.).

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten und Einzelprojekten geschehen, auf die im Umweltbericht Bezug genommen wird.

Die Herrichtung der Wohnbaufläche nördlich des Krankenhauses auf den Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik und der vormals vom THW genutzten Flächen (Flurstücke 5131 und 5132) ist derzeit als 1. Bauabschnitt vorgesehen. Die Bebauung der mittelfristig nicht mehr benötigten Krankenhausfläche im Osten des Plangebiets z.B. auf der Fläche der bisherigen Schwesternwohnheime (östlicher Bereich Flurstück 5084) wird voraussichtlich in einem 2. Bauabschnitt geschehen. Für die bereits begonnenen Baumaßnahmen auf

der westlichen Gemeinbedarfsfläche des Krankenhauses wurde bereits im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Ersatzzahlung geleistet. Als zwei eigenständige Projekte werden die weitere Entwicklung der Sportflächen nördlich des Marschwegs mit einem Ausbau der Sportflächen und neuen Gebäuden sowie der Bau einer Straßenbrücke über die S-Bahn zur verbesserten verkehrlichen Anbindung des neu entwickelten Gebiets an das übergeordnete Straßennetz behandelt.

#### **4.1.1 Alternativenprüfung und Nullvariante**

Eine Alternativenprüfung für die Bebauung der Konversionsfläche mit Wohngebäuden erfolgte in Form eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens im Jahr 2004. Zur Frage der Anordnung neuer Sportplätze wurden ebenfalls verschiedene Alternativen geprüft. Mehrere Varianten bezogen das nördlich des Plangebiets gelegene, landwirtschaftlich genutzte Flurstück 313 der Gemarkung Rissen mit ein. Sondierungsgespräche mit dem Grundstückseigentümer im Oktober 2004 ergaben jedoch keine Verkaufsbereitschaft seitens des Landwirts. Deswegen wird für die östliche Erweiterung der Sportflächen ausschließlich auf das städtische Grundstück 6146 (ehemals Flurstück 4439) der Gemarkung Rissen zurückgegriffen.

Zugunsten einer Ausgleichsfläche für eine Walderweiterung und Biotopverknüpfung wurde im Rahmen der Abwägung nach der ersten Auslegung auf einer nordwestlichen Teilfläche des Flurstücks 5686 auf die bisher hier vorgesehene Errichtung eines weiteren Spielfeldes verzichtet.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans (Nullvariante) wird sich das Plangebiet vermutlich wie folgt entwickeln:

- Das Klinikum hätte wie bisher Entwicklungsmöglichkeiten auf der Basis von Baugenehmigungen,
- der Bereich THW-Magazin und Maschinenfabrik Rissen würde ggf. in geringem Rahmen weiterhin genutzt, bzw. weiter verfallen. Dabei könnte eine positive Entwicklung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eintreten, während die Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorhandenen Altlasten aufgrund der Vornutzung beeinträchtigt blieben und nicht bei der Herrichtung als Wohngebiet saniert werden würden,
- die für den Sportplatzbau vorgesehenen Flächen im Osten würden vermutlich anteilig als Golfabschlaganlage (Driving-Range) genutzt werden, die weiteren geplanten baulichen Anlagen könnten nur schwerlich über eigenständige Baugenehmigungen genehmigt werden, Ligaspiele mit bis zu 200 Zuschauern könnten dann weiterhin nur in unzureichender Weise am Sportplatz Iserberg stattfinden.

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

Das Untersuchungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rissen im Übergang zu Sülldorf innerhalb der Sülldorfer Landschaftsachse mit dem Naherholungsgebiet Rissen-Sülldorfer Feldmark / Klövensteen. Die Untersu-

chungsräume für die einzelnen Schutzgüter greifen zum Teil über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus.

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

### **4.2.1 Schutzgut Luft / Immissionen / Emissionen**

#### **4.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Der Untersuchungsraum umfasst auch Bereiche außerhalb des Plangebiets, die z.B. durch Lärm (Verkehr und Sport) beeinflusst werden könnten. Lokale Einflussgrößen auf das Schutzgut Luft liegen durch die Nutzung als Krankenhaus- und Sportgelände sowie als Bahnanlage und Straßenverkehrsfläche vor. Durch die Beheizung von Gebäuden und den Verkehr kommt es bereits bisher zu Luft- und Lärmbelastungen. Durch den Spielbetrieb treten Lärmbelastungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Lichtemissionen und Staubbelastungen auf.

Von der im Süden des Plangebiets verlaufenden 110 KV-Hochspannungsleitung wird ein elektromagnetisches Strahlungsfeld aufgebaut. In unmittelbarer Nähe zur Hochspannungsleitung und zur elektrifizierten Bahnstrecke ist von einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten auszugehen.

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

Von S-Bahn und Sülldorfer Landstraße sind nach den schalltechnischen Untersuchungen keine besonders zu berücksichtigenden schalltechnischen Einflüsse auf das Plangebiet zu erwarten. Durch die Nachbarschaft eines neuen Wohngebiets zu den erweiterten Sportplätzen entstehen jedoch Konflikte im Bereich Lärm.

Von der neuen Wohnbebauung und verstärkt den neuen Sportanlagen werden z.B. von den zu erwartenden Flutlichtanlagen an den neuen östlichen Spielfeldern Lichtemissionen ausgehen, welche insbesondere in den Abendstunden der Herbst- und Wintermonate zwischen September und April als mögliche Beeinträchtigungen auffällig sein werden. Davon werden trotz größtmöglicher Vermeidung von Streulicht die künftig angrenzende Wohnbebauung, das Landschafts- und Naturerleben um die Sportflächen (auch nachts) und die Tierwelt (nachtaktive Insekten und Fledermäuse) betroffen sein.

#### **4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die langfristig vorgesehene Verkehrserschließung mit einer Brücke über die S-Bahn und einer Anbindung an die Kreuzung Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Brooksweg, vermeidet eine Belastung bestehender benachbarter Wohngebiete durch Lärm- und Schadstoffemissionen des Verkehrs.

Der Anschluss des neuen Wohngebiets an das Fernwärmenetz vermeidet und mindert zusätzliche Belastungen durch Luftschadstoffe. Benachbart zur Hochspannungsleitung mit ihrem elektromagnetischen Feld wird keine neue Wohnnutzung, sondern Gemeinbedarf, mit der Absicherung der Bestandsnutzung durch ein Logistikzentrum für Auslandshilfe, ausgewiesen.

Durch den geplanten 4 m hohen Wall im östlichen Bereich des Marschwegs und durch das Funktionsgebäude, die geplante Anordnung der neuen Wohngebäude in Form paralleler Reihenhausformen und durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden, können die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324), für die Innenräume des Wohngebiets eingehalten werden.

Zur Verminderung der Lichtemissionen wird im Bereich der Sportflächen die Verwendung von energiesparenden Natrium-Dampfleuchten vorgeschrieben. Diese Leuchten weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten wird so vermieden. Die Leuchten sind so abzuschirmen, dass nur die Sportflächen und nicht die offene Landschaft ausgeleuchtet werden. Für die nordwestliche Sportfläche des Hockeyspielfeldes, welches mit „(D)“ bezeichnet ist, wird gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet.

Die beschriebenen Veränderungen wirken sich unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen nicht erheblich negativ aus.

## **4.2.2 Schutzgut Klima**

### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Der Untersuchungsraum umfasst auch Bereiche außerhalb des Plangebiets, die durch lokalklimatische Veränderungen beeinflusst werden könnten.

Die ausgedehnten Gehölzbestände im Süden und Nordwesten des Plangebiets und die unbebauten, offenen Flächen im Norden tragen zum Ausgleich des Stadtklimas und zur Lufthygiene bei. Sie gehören zu einem bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsraum sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, in dem es keine oder nur eine geringe Veränderung der natürlichen Klimaausprägung gibt. Die Klinikbebauung mit Außenanlagen und versiegelten Flächen gilt als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Der Komplex mit der Maschinenfabrik Rissen und dem ehemaligen THW-Magazin kann wegen der großflächigen Versiegelung eher als belastetes Lokalklima eingestuft werden. Die vorhandene Spontan-Begrünung vermag es jedoch zunehmend, den negativen Effekt der geringeren Verdunstung und stärkeren Aufheizung abzuschwächen.

#### **4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Durch die Vorhaben des Bebauungsplans wird die lokalklimatische Situation nicht erheblich verändert. Es erfolgen zwar Eingriffe in den Gehölzbestand und es kommt zu einer weiteren Versiegelung von Böden im Norden und Süden, zugleich kommt es durch die Etablierung einer Wohnnutzung im Bereich der THW-Flächen und der Maschinenfabrik zu einer Verringerung der versiegelten Fläche dort.

#### **4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die Wohnbebauung ist zum größten Teil auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen und auch die Erschließung erfolgt soweit als möglich auf Flächen, die bereits versiegelt sind. Erhebliche Eingriffe in den Gehölzbestand können somit relativ gering gehalten werden. Die Anpflanzung zusätzlicher Gehölze, die Begrünung von Wänden und der Dächer von Nebenanlagen erhöht die Luftfeuchtigkeit, mildert Temperaturextreme und bindet Staub. Die geplante Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers in offenen Gräben und Versickerungsmulden trägt ebenfalls zur weiteren klimatischen Entlastung bei. Durch energetische Optimierung - die Einhaltung der Wärmedämmstandards, Ausrichtung der Gebäudefronten nach Süden und den Anschluss an das Fernwärmenetz werden nachteilige Effekte der Gebäude auf das Lokalklima gering gehalten. Die voraussichtlichen Veränderungen wirken sich klimatisch betrachtet nicht erheblich negativ aus.

### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet nur ein kleiner, wahrscheinlich mit einer Lehmschicht abgedichteter Teich auf der Maßnahmenfläche Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen vorhanden.

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Bausberg. Ein sehr geringer Teil des Plangebiets im Südwesten liegt in der Schutzzone I um den Flachbrunnen (s. Kapitel 3.2.3).

Die Ausweisung des Schutzgebiets ist zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorgenommen worden. Nach der Schutzverordnung ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten, unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

Im Marschweg verläuft ein getrenntes Regen- und Schmutzwassersiel und im Straßenzug Suurheid ein Schmutzwassersiel. Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. wird über das Regenwassersiel abgeführt.

Durch die anstehenden leichten Böden hat das Gebiet Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung. Im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen ist diese Funktion jedoch stark eingeschränkt. Der Boden ist dort zum Teil auch belastet (s. Kap. 4.2.4). Die sandigen Böden bieten aufgrund ihres geringen Puffervermögens für Schadstoffe nur einen geringen Schutz für das Grundwasser.

#### **4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets wird sich der bislang sehr hohe Versiegelungsgrad im Bereich des Geländes von THW und Maschinenfabrik verringern. Die entsiegelten Flächen sowie das neu entstehende Graben-, Mulden- und Rückhaltesystem zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers können zur Grundwasserneubildung beitragen.

Im Bereich des Klinikums, auf den Sportflächen und im Bereich der geplanten Brückenanbindung nach Süden wird die Versiegelung durch zusätzliche Gebäude und Verkehrsflächen verstärkt. Dies beeinträchtigt hier die lokale Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers.

#### **4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Durch Sammlung des Wassers in Gräben und teilweiser Versickerung über die belebte Bodenzone wird die Grundwasserneubildung gestärkt und eine Reinigung des Niederschlagswassers erreicht. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist weitgehend sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden.

Mit wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Wegen soll die Versiegelung von Boden vermindert werden. Diese Maßnahme trägt auch zu einem geringeren Wasserabfluss aus dem Gebiet bei und es wird mehr pflanzenverfügbares Wasser für die Vegetation zur Verfügung gestellt. Zu einem verringerten Wasserabfluss trägt auch die Dachbegrünung von Garagen und Carports bei. Außerdem werden Festsetzungen getroffen, dass bauliche oder technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, unzulässig sind.

Die Situation des Wasserhaushalts im Plangebiet wird sich voraussichtlich insgesamt nicht erheblich nachteilig verändern.

### **4.2.4 Schutzgut Boden**

#### **4.2.4.1 Bestandsbeschreibung**

##### Topographie, Geologie, Boden

Der Untersuchungsraum umfasst das eigentliche Plangebiet. Dieses fällt von Südosten mit ca. 30 m über Normalnull (NN) nach Nordwesten auf ca. 22 m über NN leicht ab. Die frühere Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt liegt bei 23 m über NN, die Sportplätze entlang des Marschwegs auf 22 m über NN

und weiter nördlich auf 19 m über NN. Beiderseits der leichten Senke im Bereich der Sportplätze steigt das Gelände nach Westen und Osten wieder auf ca. 25 m über NN an.

Der geologische Aufbau des Plangebiets wird großflächig von gemischtkörnigen, dicht gelagerten und gut wasserdurchlässigen Schmelzwassersanden geprägt. An der Ostflanke sind diese ab einer Tiefe von 2 m von Geschiebelehm und -mergel unterlagert, so dass hier Staunässe auftreten kann. Im westlichen Bereich grenzen dagegen fein- bis mittelkörnige Flugsande an. Eng begrenzte Senken an der Westgrenze sowie - in überbauter Form - im Bereich des Krankenhauses gehen auf sandüberdeckte vor- und zwischen-eiszeitliche setzungsempfindliche Torfe und Mudden zurück. Unterhalb der vorgenannten Formationen stehen mächtige wasserundurchlässige Glimmertone an.

Die Böden des Plangebiets besitzen aufgrund ihrer Entwicklung aus relativ armen Sanden nur ein geringes Wasserhaltevermögen und eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Ihr Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe ist begrenzt. Wegen ihrer Durchlässigkeit haben die Böden jedoch Bedeutung für die Neubildung des Grundwassers.

Entsprechend der Darstellung im Fachplan „Schutzwürdige Böden“ (BSU/U2 Januar 2003) sind im Nordosten des Plangebiets (Flurstück 6146 der Gemarkung Rissen) schutzwürdige Böden, d. h. Böden mit besonders hochwertiger Ausprägung ihrer natürlichen Funktion, bzw. ihrer Funktion als Archiv der Naturgeschichte ausgebildet. Die vorherrschende Bodenform sind Kolluvisole aus Sanden über Gley.

Im Plangebiet befinden sich vier archäologische Vorbehaltsflächen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Drei der Vorbehaltsflächen liegen im nördlichen Plangebietsbereich um die Sportflächen: Zwei um die beiden Hügelgräber und eines am östlichen Rand der Sportflächen. Eine weitere Vorbehaltsfläche befindet sich im östlichen Bereich des Krankenhausgeländes.

### Altlasten

Ausführungen zu den Altlasten siehe Kapitel 5.11 der Begründung. Im Bereich der Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt handelt es sich um punktuelle Kontaminationen, die bezüglich des Grundwasserschutzes keinen Handlungsbedarf erkennen lassen. Es sind aber nach dem vollständigen Abriss der Gebäude noch Oberbodenbeprobungen durchzuführen und bei der geplanten Wohn- und Kinderspielnutzung eine 1 m Mächtigkeit mit unbelastetem Bodenmaterial sicherzustellen. Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik sind erhöhte LCKW-Konzentrationen in der Bodenluft und im Grundwasser festgestellt worden. Die Flächen sollen im Rahmen eines Bodenaustauschs nach näherer Maßgabe der BSU, Amt für Umweltschutz saniert werden und sind dann auch für die Wohnnutzung und für Kinderspielplätze geeignet.



#### **4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

##### Bodenfunktion

Während im Bereich der ehemaligen Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt und der früheren Maschinenfabrik Rissen im Rahmen der Konversion zu einer Wohnbebauung Flächen insgesamt betrachtet eher entsiegelt werden, werden bisher vegetationsoffene Bodenflächen für die östliche Wohnbebauung, die Verkehrserschließung und die Sportflächen mit den Gebäuden versiegelt. Durch die Anlage von Straßen, Zufahrten, Stellplätzen, Gebäuden und Sportfeldern, z.T. als Kunstrasenspielfelder, erfolgt ein teils großflächiger Verlust von belebten, unverdichteten und bisher relativ ungestörten Boden. Dessen Funktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gehen verloren.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen werden zwei archäologische Vorbehaltsflächen verändert bzw. bebaut (östliche Teilfläche nördlich Marschweg und östliche Fläche Krankenhausgelände). Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen auf den Archäologischen Vorbehaltsflächen ist eine Genehmigung durch das Archäologische Museum Hamburg (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

#### **4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Zum größtmöglichen Schutz der vegetationsoffenen Flächen und zur generellen Vermeidung von Flächenversiegelungen orientiert sich die städtebauliche Baustruktur an der vorhandenen Bebauung und nutzt weitgehend bereits versiegelte Flächen. Für die Wohngebiete wurde eine GRZ von 0,2 - 0,4 festgelegt. Auf dem Klinikgelände gilt eine GRZ von 0,3 und 0,5.

Eine weitere Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzfaktors Boden wird durch eine Festsetzung erreicht, welche die Herrichtung von Wegen in einem wasserdurchlässigen Aufbau verlangt. Eine Aufwertung für den Boden erfolgt auf den Flächen mit Anpflanzgebot und im Bereich der Maßnahmenflächen. Die extensiv begrünter Dachflächen können - wenn auch nur bedingt - Funktionen des gewachsenen Bodens übernehmen.

#### **4.2.4.4 Eingriffsermittlung Schutzgut Boden**

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs treten bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes auf.

Die ermittelten Wertverluste werden entsprechend der voraussichtlichen Realisierungsschritte getrennt nach Bauabschnitten und Projekten separat ermittelt und können durch die Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen flächenbezogen kompensiert werden. Als Ausgleichsflächen werden drei Flächen innerhalb des Plangebiets und zwei größere Teilflächen außerhalb des Plangebiets herangezogen (s. Kapitel 5.18).

Lediglich der 1. Bauabschnitt der Wohnbebauung und der zugehörigen Erschließung im Bereich des ehemaligen THW-Magazins und der Maschinen-

fabrik können in der Summe ohne Eingriff in das Schutzgut Boden realisiert werden, da die Flächen aufgrund der Vornutzung bereits weitgehend versiegelt sind.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe des voraussichtlichen 2. Bauabschnitts im Osten (Z1 bis Z4) und für die verbesserte Straßenerschließung in Form einer Brücke über die S-Bahnstrecke (Z6) erfolgen auf dem Flurstück 2868 der Gemarkung Sülldorf.

Die Ausgleichsfläche des Flurstücks 6168 der Gemarkung Rissen dient dem Ausgleichserfordernis für die nicht im Plangebiet vollständig zu kompensierenden Baumaßnahmen auf den Sportflächen (Z 5 und Z 7).

Beide Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets sollen zukünftig nur noch extensiv als Grünland bewirtschaftet werden.

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

##### **4.2.5.1 Bestandsbeschreibung**

###### Biotope

Der Untersuchungsraum ist mit dem Plangebiet weitgehend identisch. Er lässt sich im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bzw. entsprechend der Biotopstrukturen in folgende Bereiche (von Nord nach Süd) einteilen:

- Den mit einem bodensauren Eichen-Birken-Wald auf trockenen bis frischen Sandböden bestockten Vossbarg im Nordwesten sowie die nördlich angrenzende Teilfläche eines Wildackers mit kleiner Gehölzfläche um ein Hügelgrab
- den Komplex von Sportanlagen mit Vereinsgebäude, Hockeyhalle, Tennishalle, Gymnastikhalle und Tennisplätzen, Rasen- und Kunstrasenfeldern sowie Gehölzen und Großbäumen auf Knickwällen,
- ehemals landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen als Teil der offenen Feldmark mit Feldhecken, Baumreihen im Nordosten, welche mittlerweile als Sportrasenflächen und vorübergehend als Golf-Abschlagsfläche genutzt werden,
- das größtenteils aufgelassene ehemalige Katastrophenschutzzentrum und das Gelände der früheren Maschinenfabrik Rissen mit LKW-Garagen, alten Lager- und Produktionsgebäuden und großflächig versiegelten Hofflächen, die teilweise gut entwickelte Pflasterritzenvegetation und Spontanvegetationsbereiche aufweisen sowie eingestreute Gehölzbestände von z.T. naturnahem Charakter,
- den Bereich des Krankenhauses mit lockeren Gebäudekomplexen und der zugehörigen Erschließung, Grünanlagen und naturnahen Gehölzen mittlerer Standorte,
- den vom Eichenmischwald, naturnahen Gehölzen und naturnahen Grünanlagen zwischen Krankenhausflächen und Bahn,
- sowie dem in Tieflage gelegenen Bahnkörper mit möglichen, kleinflächigen Trockenrasenbereichen auf den Böschungen und den zwischen den Verkehrsstrassen gelegenen Gehölzstreifen mit standortheimischen Gehölzarten.

Entsprechend des Auszugs aus der Biotopkartierung Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Stand von 2002 mit ersten Aktualisierungen der Kartierung aus 2010) lassen sich im Plangebiet von Nord nach Süd folgende grünbestimmten Biotoptypen abgrenzen:

1. Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (AKM) und ein naturnahes Gehölz mittlerer Standorte (HGM) auf dem Hügelgrab im Nordwesten,
2. Bodensaurer Eichen-Birkenwald trockener bis frischer Sandböden (WQT) im Bereich Vossbarg westlich der Sportflächen,
3. Naturnahes Gehölz trockener Standorte (HGT) auf dem Hügelgrab entlang des Weges Am Lilienberg.
4. Sonstige großflächige Sportanlage (ESS) nördlich des Marschweges mit wegebegleitenden Knicks, Hecken und Baumreihen (WWM, HHM, HEA) im Bereich der Sportanlagen und einfassend um die Flächen,
5. Naturnahes Gehölz mittlerer Standorte (HGM) und ein Sonstiger Eichenmischwald (WQM) auf dem Gelände des Krankenhauses,
6. Sonstiger Eichenmischwald (WQM) westlich des Krankenhausgeländes zur Wohnbebauung Parsifalweg,
7. Sonstiger Eichenmischwald (WQM) mit einem südlich auf der Bahnböschung ausgeprägten Sonstigen Trocken- oder Halbtrockenrasen (TMZ) und östlich liegender kleiner, naturnaher Parkanlage (EPA) zwischen Bahnstrecke und Krankenhausgelände,
8. Naturnahes Gehölz mittlerer Standorte (HGM) zwischen Sülldorfer Landstraße und Bahnstrecke.

Im Plangebiet befinden sich drei nachrichtlich in der Planzeichnung übernommene, nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG geschützte Biotope:

Ein Naturnahes Gehölz trockener und ein naturnahes Gehölz mittlerer Standorte auf den Hügelgräbern im Norden, sowie ein sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen auf der schmalen Böschung entlang der Bahnstrecke (siehe Kapitel 3.2.5). Entlang des Marschwegs und um die Sportflächen befinden sich des Weiteren Knicks und Hecken in unterschiedlicher Ausprägung.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind neben den Altholzinseln, älteren Gehölzen und Wäldern vorwiegend im Süden und Nordwesten des Plangebiets, die naturnäheren offenen Bereiche bedeutsam, in denen die Flächen sonnenexponiert und damit wärmebegünstigt sind. Nennenswerte naturnahe Still- oder Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Besonders geschützte Tiere

Entsprechend der nach vorherrschenden Biotopstrukturen näher zu erfassenden Tierartengruppen (vgl. BSU/NR3, 2008: Hinweise zum Artenschutz, Anlage 3) wurde für die Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse nach einer ersten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (A. Mitschke und K. Lutz; 2011), 2012 auch eine Bestandskartierung durchgeführt (A. Mitschke und K. Lutz; 2012) und die Bebauungsplanung mit ihren artenschutzrechtlichen Inhalten entsprechend angepasst. Im Rahmen der Potenzialabschätzung wurden 51 Brutvogelarten als potenzielle Brutvogelarten ermittelt, die maßgebliche

Bestandskartierung ergab jedoch nur das nachweisliche Vorkommen von 35 Brutvogelarten im Gebiet. Das Gutachten lag bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans als umweltbezogene Information mit aus.

Die vorgenannte Bestandskartierung und artenschutzrechtliche Prüfung vom August 2012 benennt für folgende Brutvogelarten des Gebiets einen besonderen artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf:

- **Grünspecht** (streng geschützte Vogelarten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),
- Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (auf Vorwarnlisten die zu den Roten Listen führt),
- Haubenmeise, Kernbeißer, Sumpfmeise, (weitere, in Hamburg seltene Vogelarten (< 1.000 BP) ohne stark positiven Trend)
- Fitis, Goldammer, Klappergrasmücke, Singdrossel, Star (weitere Arten mit negativem Bestandstrend in Hamburg)
- Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kleiber, Misteldrossel (weitere Charakterarten ohne deutlich positiven Trend).

Aufgrund der zwei durch Gebäudeabriss voraussichtlich direkt betroffenen gebäudebrütenden Brutvogelarten Hausrotschwanz und Bachstelze, wird auch für diese beiden Arten ein artenschutzrechtlicher (Brutraum-) Ausgleich notwendig.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden artspezifischen Betroffenheiten durch die Planung ergibt sich, dass für die Vogelarten Buntspecht, Fitis, Gartenbaumläufer, Goldammer, Haubenmeise, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Kleiber, Misteldrossel, Singdrossel, Star, Sumpfmeise und Waldlaubsänger keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind, da sich durch die geplante Bebauung kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ergibt. In Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen sowie den Anpflanzgeboten und Ausgleichsmaßnahmen werden auch diese Vogelarten in Ihrem Bestand langfristig voraussichtlich erhalten oder sogar günstig beeinflusst.

Entsprechend der Bestandskartierung zu den Fledermäusen (A. Mitschke und K. Lutz; 2012) sind im Plangebiet vier Fledermausarten vorgefunden worden, die als streng geschützte Arten bei der Planung ggf. besonders zu berücksichtigen sind:

1. Breitflügelfledermaus
2. Großer Abendsegler
3. Zwergfledermaus
4. Rauhautfledermaus.

Von der Zwerg- und Breitflügelflügel-fledermaus konnten zwar Jagdhabitats im Plangebiet ermittelt werden, aber diese wiesen insgesamt nur eine geringe Aktivitätsdichte auf. Für die beiden anderen Arten wurden nur vereinzelte Überflüge des Gebiets festgestellt. Es ergaben sich auch keine Hinweise auf bestehende oder ehemalige Quartiere. Nach der Bestandskartierung wurden im Plangebiet keine Sommergroßquartiere oder geeignete Winterquartiere für diese Fledermausarten vorgefunden. Insgesamt weist das Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung für die Tierartengruppe der Fledermäuse auf.

Weitere Grund- oder Erfassungsdaten zu Vorkommen anderer, besonders zu behandelnder Tierarten im Plangebiet liegen nach aktueller Anfrage bei der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Naturschutz vom Dezember 2011 nicht vor.

### Pflanzen

Potenziell besonders wertvolle Bereiche für seltene und gefährdete Pflanzenarten liegen im Bereich der mittlerweile brachgefallenen, weitgehend versiegelten Flächen. Hier waren um 2003 noch typische Pflanzenarten der Pflasterritzen-Vegetation wie Rotes Straußgras, Echtes Johanniskraut, Mauerpfeffer, Plattthalm-Rispengras, Nickender Löwenzahn, Kleines Habichtskraut, Bruchkraut und die in Hamburg gefährdeten Arten Frühe Haferschmiele, Wald-Ruhrkraut und Acker-Frauenmantel gefunden worden. In Folge der weiteren Sukzession sind diese Bereiche aber zunehmend von Gehölzsämlingen und sich stark ausbreitendem Land-Reitgras überwachsen und verdrängt worden. Als Trockenrasen zu klassifizierende Bereiche lassen sich hier entsprechend einer Begehung im September 2011 nicht finden.

Der nach der Biotopkartierung Hamburg abgegrenzte Trockenrasen-Streifen im Böschungsbereich entlang der S-Bahnstrecke stellt sich entsprechend der Begehung im September 2011 als für Tiere und Pflanzen wertvoller Streifen dar, der abschnittsweise auch die Ausprägung aufweist, die einem gesetzlichen Schutzanspruch unterliegt. Im Bereich der geplanten Brückenquerung über die S-Bahn, einem etwa 2 bis 3 m breiten besonnten Böschungstreifen konnte eine dem gesetzlichen Schutzanspruch unterlegene Ausprägung im September 2011 jedoch nicht festgestellt werden, da hier nur einzelne kleinere Bestände von trockenrasen-typischen Pflanzenarten wie Hasenklees, Kleiner Ampfer und Mausohr-Habichtskraut vorgefunden wurden.

Andere Bereiche des Plangebiets mit einem potenziellen Bewuchs mit seltenen oder besonders geschützten Pflanzenarten, die möglicherweise in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten, sind nicht bekannt.

#### **4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der planrechtlich abgesicherten Ausweitung der Sportflächen mit Gebäuden, Stellplätzen und teilversiegelten Sportplätzen sowie den hiermit verbundenen Emissionen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im nördlichen Plangebiet verbunden.

Die Gehölzbestände im ehemaligen THW-Magazin und der Maschinenfabrik können bei der Neubebauung durch Wohnbauflächen und der zugehörigen Erschließung weitgehend erhalten werden. Hier erfolgen voraussichtlich im Vergleich eher geringfügige Eingriffe durch Zuwegungen sowie durch die Fällung von Gehölzen in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsgebäuden und durch die Überbauung von offenen Parkrasenbereichen, was zum größten Teil durch die Entsiegelung und Begrünung der vorher versiegelten Flächen ausgeglichen werden kann.

Zu umfangreicheren Eingriffen in den Gehölzbestand wird es auf den Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsbebauung im Osten sowie auf den Straßenverkehrsflächen für die Erschließung und die Entwässerung kommen.

Im Waldgürtel des südlichen Bereichs wird die Erschließung mit Brücke über die S-Bahn zur Sülldorfer Landstraße zu einem Verlust an trockenen Mischwaldflächen im erheblichen Umfang führen. Im Fall des trockenen Böschungstreifens entlang der Bahn, stellt sich die konkrete Biotopausprägung im überplanten kurzen und schmalen Abschnitt nicht so dar, dass sie dem gesetzlichen Schutzanspruch entspricht und somit nicht als Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops eingestuft wird. Darüber hinaus werden Trocken- oder Halbtrockenrasenähnliche Flächen bei Umsetzung der Erschließung zukünftig auch im Bereich der Dammböschungen zu erwarten sein.

Zusammenfassend wird von einem Flächenverlust für folgende Biotope ausgegangen:

- Ehemalige landwirtschaftliche Ackerflächen, bzw. aktuelle Rasenspielflächen im Bereich nördlich des Marschwegs,
- Siedlungsbetonte Garten- und Wiesenflächen, Ruderalflächen und trockenrasenähnliche Vegetation auf teilversiegelten Flächen sowie kleinflächig auch naturnahe Wald- bzw. Gehölzbereiche im Bereich der neuen Bauflächen in der Mitte des Plangebiets,
- Naturnahes Gehölz und Eichenmischwald im Bereich der geplanten neuen Erschließung nach Süden.

Die möglichen Lebensraumverluste für die besonders geschützten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) werden im entsprechenden Bestandsgutachten genauer dargestellt und im anschließenden Kapitel kurz dargestellt.

#### **4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

##### Biotope

Zur Verminderung des Eingriffs auf den Sportflächen wurde im Laufe des Verfahrens auf die zunächst geplante Anlage eines weiteren Rasenspielfeldes im Nordwesten des Plangebiets verzichtet und diese Teilfläche nun als (Teil-) Ausgleichsfläche für den Eingriff auf den Sportflächen herangezogen.

Durch die Konzeption der vorgesehenen Bauflächen und ihrer Erschließung, welche vorwiegend bereits versiegelte Bereiche und vorhandene Wege und Straßen nutzt und besonders wertvolle Baumbestände schont, werden bereits im großen Umfang nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere vermindert.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, aber auch zur Begrünung von Garagen- und Carportdächern wird neuer Lebensraum geschaffen. Mit den Festsetzungen für eine begrenzte Versiegelung von Wege- und Platzflächen wird der Lebensraum für vorhandene Gehölze und für Fugen- und Pflasterritzenvegetation gesichert und verbessert. Das vorgesehene System offener, naturnaher Oberflächenentwässerung wird auch für die Pflanzen und Tierwelt zusätzliche Biotopstrukturen im zeitweise wasserbespannten Bereich und an den Böschungen bereitstellen.

Die gesetzlich geschützten Biotope der Feldgehölze um die Hügelgräber, die Knicks und Feldhecken bleiben erhalten.

Die in Kapitel 4.2.5.2 genannten Biotopflächen werden durch die ermöglichten Baumaßnahmen erheblich beeinträchtigt. Hinzu tritt, dass die Biotope trotz ihrer umfangreichen Erhaltung durch die Nutzungsintensivierungen an Lebensraumqualität für zahlreiche Tiere verlieren werden.

#### Besonders geschützte Tiere

Auf Basis der im Plangebiet festgestellten Vorkommen besonders geschützter Vogel- und Fledermausarten (s. Kap. 5.2.5.1) werden weitgehende Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgenommen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen können angeführt werden:

- Das artenschutzrechtliche **Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen** gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG kann für Jungvögel und Gelege eintreten, wenn die Rodungsmaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit sowie in der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen stattfinden. Zur Vermeidung sind die Gehölzrodungen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 BNatSchG auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) zu legen. Da die Jungenaufzucht i.d.R. bereits Anfang August beendet ist, wären Baumfällungen aus artenschutzrechtlicher Sicht meist auch früher möglich. Bäume mit Eichhörnchenkoben sind auf Besatz zu prüfen und ggf. im September / Oktober zu roden. Um Tötungen von Fledermäusen in Quartieren und Tagesverstecken der Gebäude auszuschließen, dürfen diese nur in der Zeit von November bis März abgerissen werden. Sonst muss mit einer gezielten Untersuchung überprüft werden, ob sich aktuell Fledermäuse dort aufhalten oder die Gebäude müssten schnittweise manuell abgerissen werden.
- Das artenschutzrechtliche **Verbot der erheblichen Störung von Individuen** gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG kann für Vögel eintreten, wenn die Rodungsarbeiten zur Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden. Zu dieser Zeit ist ein störungsbedingtes Ausweichen vom Brutstandort nur unter Aufgabe des Neststandortes möglich, was zu einer Verringerung des Fortpflanzungserfolges führen kann. Zur Vermeidung sind die Gehölzrodungen und Gebäudeabrissarbeiten mit Brutstätten von Vögeln auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) zu legen, bzw. frühestens ab August durchzuführen.
- Das artenschutzrechtliche **Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG wird für die in Kapitel 4.2.5.1 aufgeführten, vorkommenden Vogelarten und Fledermausarten erfüllt. Da es sich bei Bauvorhaben nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit durch das Bebauungsplanverfahren um einen zulässigen Eingriff handeln wird, ist gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG zu prüfen, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Dieses

wird in den betreffenden Gutachten für die Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse getan.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend ihrer Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Soweit möglich sind sie vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können. Mit der Bereitstellung von neuen, bisher für Vögel oder Fledermäuse nicht zur Verfügung stehenden Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten oder einer Entwicklung von Nahrungsräumen für spezifische Arten wären die ökologischen Funktionen zu erhalten.

Im Plangebiet und auf den Ausgleichsflächen sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Sie beinhalten das Anbringen von unterschiedlichen Bruthöhlen in den zu erhaltenden Wald- und Gehölzflächen, an Einzelbäumen oder an den bestehenden Gebäuden (s. Kapitel 5.18).

Durch die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erhalten bleibt.

#### **4.2.5.4 Eingriffsermittlung Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs treten bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes auf.

Die ermittelten Wertverluste wurden entsprechend der voraussichtlichen Realisierungsschritte getrennt nach Bauabschnitten und Projekten separat ermittelt und können durch die Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen flächenbezogen kompensiert werden. Als Ausgleichsflächen werden drei Flächen innerhalb des Plangebiets und zwei größere Grünlandflächen außerhalb des Plangebiets herangezogen (s. Kapitel 5.18).

Der voraussichtlich 1. Bauabschnitt einer Wohnbebauung und der Erschließung im Bereich des ehemaligen THW-Magazins und der Maschinenfabrik beinhaltet trotz der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie eines Erhalts der besonders wertvollen Gehölzbestände, insgesamt einen Eingriff in das Schutzgut, der durch die kleinflächige, zugeordnete Ausgleichsfläche Z8 in Form einer Gehölz-Ergänzungspflanzung gleichwertig ausgeglichen werden kann.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe des voraussichtlichen 2. Bauabschnitts im Osten (Z1 bis Z4) und für die Straßenerschließung in Form einer Brücke über die S-Bahnstrecke (Z6) erfolgen auf dem Flurstück 2868 der Gemarkung Sülldorf.

Die externe Ausgleichsfläche des Flurstücks 6168 der Gemarkung Rissen dient dem Ausgleichserfordernis für die Baumaßnahmen auf den Sportflächen



(Z 5 und Z 7) unter Abzug der beiden im Plangebiet befindlichen Ausgleichsflächen der Flurstücke 320 und 5686 der Gemarkung Rissen im Nordwesten.

Beide Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets sollen zukünftig nur noch extensiv als Grünland bewirtschaftet werden.

(Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen s. Kap. 4.2.5.3 und Kap. 5.18).

## **4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

### **4.2.6.1 Bestandsbeschreibung**

Der Untersuchungsraum umfasst über das Plangebiet hinaus auch Bereiche der angrenzenden Feldmark, die durch Veränderungen des Landschaftsbilds beeinflusst werden könnten.

Der Bereich nördlich des Marschwegs bildet einen Bestandteil der sich nördlich und östlich anschließenden Rissen-Sülldorfer Feldmark mit seinem hochwertigem Landschaftsbild und hohem Wert für die Naherholung.

Hier sind die Flächen von knickgesäumten Ackerflächen und Gehölzinseln in leicht nach Nordosten ansteigender Lage geprägt. Im Nordwesten befindet sich eine naturnahe Erholungswaldfläche.

Nördlich des von Knicks mit altem Baumbestand geprägten Marschwegs erstrecken sich Sportflächen mit Vereinsheim und Hallen sowie Tennis-, Rasen- und Kunstrasensportfelder. Im westlichen Bereich sind diese Flächen durch einen Wald auf der Fläche Vossbarg, Großbaumreihen und zwei Feldgehölzen auf den Hügelgräbern landschaftlich eingebunden. Das östlich gelegene Kunstrasenspielfeld grenzt unmittelbar an eine zwischenzeitlich als Golfabschlags-Übungsplatz genutzte Fläche (Driving-Range) an, die vor noch einigen Jahren als Acker landwirtschaftlich genutzt wurde.

Der Bereich des ehemaligen Katastrophenschutzentrums / THW-Magazins und der früheren Rissener Maschinenfabrik ist durch Zeilen lang durchlaufender Gebäude, aneinandergereihte versiegelte Hofkomplexe mit LKW-Garagen und Gehölzbeständen jeweils am Ende der Gebäudekomplexe und entlang des Marschwegs, sowie waldartigen Beständen im Westen und Osten gekennzeichnet.

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Süden von waldartigen Gehölzbeständen mit der vorgelagerten S-Bahn in abgesenkter Lage sowie der nördlich hiervon parallel verlaufenden 110 KV - Hochspannungsleitung geprägt. Nach Norden schließen sich die z.T. denkmalgeschützten Gebäude des Krankenhauskomplexes aus den späten 30er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts an, die größtenteils in eine parkartige Struktur mit älterem Baumbestand eingebettet sind.

Das Plangebiet liegt zu großen Anteilen in den beiden Landschaftsschutzgebieten Rissen und Sülldorf (s. Kapitel 3.2.2). Weitgehend ausgenommen hiervon sind jedoch die bebauten Flächen im Zentrum des Plangebiets, wobei sich einige Bestandsgebäude im Osten und Westen schon in den Landschaftsschutzgebieten befinden. Auch die Sportflächen und Sportgebäude im Norden liegen im Landschaftsschutzgebiet.

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

Im Norden werden sich durch den Bau einer neuen Tennishalle und die Anlage der Sportfelder sowie des Lärmschutzwalls erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds ergeben. Veränderte Oberflächeneigenschaften, das Einebnen von Höhenunterschieden, die Errichtung von neuen Gebäuden, Parkplätzen, der Beleuchtungsmasten und des 4 m hohen Lärmschutzwalls im östlichen Bereich entlang des Marschwegs / Lehmkuhlenwegs werden hier zu einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild der Rissener Feldmark führen.

Das Gebiet des THW-Magazins mit ehemaliger Maschinenfabrik wird durch die Planung im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild voraussichtlich eher aufgewertet werden, da das Gebäudevolumen unter größtmöglicher Berücksichtigung des wertvollen, prägenden Gehölzbestandes reduziert wird und sich differenzierter verteilt. Zum Teil erfolgt auch eine Entsiegelung des Bodens und eine zukünftige Nutzung als private Gartenfläche.

Die Erweiterung der Erschließungswege erfolgt weitgehend auf bereits beeinträchtigte Bereiche und unter größtmöglicher Schonung des Gehölzbestandes.

Im Bereich der Klinik wird sich durch die neuen Gebäudekomplexe zwar einiges ändern, aber die Grundstruktur des denkmalgeschützten Gebäudeensembles bleibt voraussichtlich genauso erhalten wie der wertvolle Gehölzbestand und viele Einzelbäume. Der östliche Bereich des Krankenhausflurstücks wird durch die hier vorgesehenen neuen Gebäude für den Gemeinbedarf und die Wohnungsbauten erheblich verändert und neu gestaltet werden.

Im südlichen Bereich wird sich das Landschaftsbild erheblich durch den vorgesehenen Straßenbau in Dammlage mit Brücke über die S-Bahn und dem Anschluss an die Kreuzung Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Brooksweg verändern. Trotz der Vorbelastungen des Landschaftsbilds durch die stark befahrene und laute Hauptverkehrsstraße, die Bahntrasse und die Hochspannungsleitung mit ihren gekappten Bäumen wird es hier zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Landschaftserlebens bzw. der Naherholung auf dem zu erhaltenden Wanderweg nördlich der Bahn kommen. Die Brücke wird eine Zäsur bilden und den Naherholungswald in einen östlichen und einen westlichen Bereich trennen.

#### **4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Ähnlich wie bei den übrigen Schutzgütern kann eine Vermeidung und eine Minderung der Beeinträchtigungen dort erfolgen, wo die bestehenden Strukturen weiterentwickelt werden und vorhandener Baumbestand erhalten und ergänzt wird.

Bei der Errichtung der Sportflächen wurde durch eine Begrenzung des geforderten Umfangs von Nebenflächen eine großflächigere Ausweitung der Sportanlagen in die Feldmark vermieden. Neue Tennis- und Sporthallen werden der bestehenden großen Halle zugeordnet, sodass der landschaftsfremde Eindruck zusätzlicher Gebäudekulissen minimiert wird. Gebäude außerhalb

der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig. Durch die Festsetzung umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen kann neben den neuen Spielfeldern auch das vorhandene Rasenspielfeld im Norden besser in die Landschaft eingebunden werden. Böschungen, die beim Bau von Sportfeldern und Rückhaltebereichen entstehen, sollen landschaftsgerecht modelliert und mit standorttypischen, einheimischen Pflanzen begrünt werden.

Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden durch die Anordnung des neuen Funktionsgebäudes im Osten mit einer gleichzeitigen Funktion als Lärmschutz auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die Höhe des Lärmschutzwalls kann durch die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden auf eine Höhe von 4 m beschränkt werden.

Durch die städtebauliche Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper im Wohnquartier wird eine neue Qualität des Landschafts- und Ortsbilds in Nachbarschaft zur freien Landschaft entstehen.

Die geplante verbesserte Straßenanbindung nach Süden erfolgt in Fortführung an eine Straße auf dem Krankenhausgelände und erhält einen Anschluss im Süden an einem ohnehin bestehenden Kreuzungsbereich. Der Eingriff dem flächig ausgeprägten Waldbestand erfolgt im geringstmöglichen Umfang.

#### **4.2.6.4 Eingriffsermittlung Schutzgut Landschaftsbild**

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds findet somit vor allem im Süden im Bereich der geplanten Brückenquerung, im Norden im Bereich der Sportflächen mit deren baulichen Anlagen sowie im östlichen Bereich mit einer Neubebauung auf dem ehemaligen Krankenhausgelände (Schwesternwohnheime) statt. Diese Beeinträchtigungen werden ohne explizite Aufrechnung wie bei den errechneten Ausgleichsbedarfen beim Schutzgut Boden und dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, durch Aufwertungsmaßnahmen auf drei Teilflächen im Plangebiet und zwei größeren Teilflächen außerhalb des Plangebiets in der Rissen-Sülldorfer Feldmark ausgeglichen (s. Kapitel 5.18).

Ein kleiner Anteil der geplanten Baugebiete befindet sich in Landschaftsschutzgebieten. Solche Gebäudestrukturen sind jedoch bereits im Bestand vorhanden und werden mit dem Bebauungsplan nur städtebaulich ergänzt und neu geordnet. Die Neubebauung ist deshalb mit den Landschaftsschutzverordnungen vereinbar, weil sich die Bebauung durch ihre Lage und Dimensionierung der Gebäude sowie durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen voraussichtlich in die Landschaft einfügen wird. Gleiches gilt für die Sportflächen und die geplanten Gebäude für den Sport im Norden. Auch diese fügen sich unter Berücksichtigung der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen voraussichtlich in die Landschaft ein. Die neuen Gebäude werden hier in einem baulichen Zusammenhang mit der bestehenden baulichen Struktur errichtet werden, sodass eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutz gegeben ist.

## **4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **4.2.7.1 Bestandsbeschreibung**

Der Untersuchungsraum des Plangebiets weist mit dem denkmalgeschützten Krankenhauskomplex sowie den denkmalgeschützten Hügelgräbern und vier archäologischen Vorbehaltsflächen wertvolle Kulturgüter auf (s. Kapitel 3.2.6). Weitere Elemente einer Kulturlandschaft sind die vorhandenen Knicks und Fluraufteilungen, die als Zeugnis der historischen Landnutzungsstruktur dienen.

Als Sachgut ist hier besonders der gesamte Krankenhauskomplex zu nennen, der nach seiner Verpachtung an den neuen Träger „Asklepios“ Kliniken als Standort längerfristig gesichert worden ist. Auch die Sportflächen des RSV weisen einen hohen Sachwert auf.

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

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Kulturgüter und führt nicht zu nachteiligen Veränderungen. Das Krankenhaus wird durch geplante Ausweitung ebenso gesichert und weiter entwickelt, wie die Sportflächen im Norden.

### **4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die dargestellten Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Knicks und Fluraufteilungen im Norden können durch die Anordnung der geplanten Nutzungen erhalten werden.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen werden zwei archäologische Vorbehaltsflächen verändert bzw. bebaut (östliche Teilfläche nördlich Marschweg und östliche Fläche Krankenhausgelände). Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen auf den Archäologischen Vorbehaltsflächen ist eine Genehmigung gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes durch das Archäologische Museum Hamburg (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

## **4.2.8 Schutzgut Mensch**

### **4.2.8.1 Bestandsbeschreibung**

Der Untersuchungsraum erstreckt sich hier auch auf angrenzende Flächen im Bereich der westlich anschließenden Bebauung und der nördlich und östlich angrenzenden Feldmark.

Die vorhandenen Sportflächen tragen zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Tennis-, Hockey und Fußballfeldern bei.

Der Marschweg und die bewaldete öffentliche Grünfläche auf der Fläche "Vossbarg" haben eine Bedeutung für die lokale Erholung als auch für das regionale Grünsystem. Über den Feldweg „Am Lilienberg“ und den Straßenzug „Langensaal / Feldweg 77“ besteht eine Verbindung vom Marschweg zum

ausgedehnten Wegenetz der nördlich anschließenden Feldmark mit regionaler Bedeutung.

Der Raum weist im Süden eine waldartige Grünfläche mit lokaler Erholungsfunktion und regionaler Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung auf. Das größtenteils zugängliche parkartige Krankenhausgelände ist ebenfalls in dieser Richtung durchquerbar. Die Freiflächen auf dem Krankenhausgelände weisen potenziell eine hohe Bedeutung für die Ruhe und Gesundheit der Patienten des Krankenhauses auf, die jedoch in den letzten Jahren durch die umfangreichen Baumaßnahmen beeinträchtigt wurde. Da das bisherige THW-Magazin und die ehemalige Maschinenfabrik bisher nicht betreten werden konnte, ist im Plangebiet ein Erholungsweg in Nord-Süd-Verbindung derzeit nicht vorhanden.

Zu den unterschiedlichen Emissionen und Immissionen im Plangebiet mit möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit s. Kapitel 4.2.1.

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

Im Plangebiet werden sich die Voraussetzungen für Erholungssuchende und Sporttreibende wie folgt verändern:

Durch das Angebot an zusätzlichen Sportflächen erfolgt eine bessere Bedarfsdeckung des Sportangebots im Bereich Rissen und Sülldorf. Das Landschaftserleben in nördlichen Bereich wird allerdings durch die vorgesehene Erweiterung der Sportanlagen beeinträchtigt, sodass längere Wege zum Erreichen der offenen, landwirtschaftlich genutzten Feldmark zurückgelegt werden müssen. Insbesondere der Lärmschutzwall entlang des Lehmkuhlenwegs wird jedoch örtlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftserlebens und damit der Naherholung auf diesem, nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Straßenabschnitt zwischen den Kehren führen.

Die Konversion des bislang brachliegenden Sonder- und Gewerbegebiets schafft darüber hinaus attraktiven Wohnraum nach dem Stand ressourcenschonender Energietechnik unmittelbar am Rand der offenen Landschaft.

Über das Straßen- und Wegenetz des geplanten Wohngebiets im Bereich THW-Gelände / Maschinenfabrik ergeben sich mehrere direkte neue Wegeverbindungen von Süden her in die Feldmark.

Die Grünverbindung entlang der Bahn wird durch die querende Erschließung des Plangebiets in Dammlage beeinträchtigt. Andererseits eröffnet sich über diese neue Straßenverbindung ein direkterer Anschluss an das Erholungsgebiet "Rissener Kiesgrube" (Waldpark Marienhöhe).

#### **4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Gegenseitige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Nachbarschaft des Sportgeländes mit neuen Wohnbauflächen werden durch die Herstellung von Lärmschutzeinrichtungen, durch die geplante Anordnung der Baukörper und durch Festsetzung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen gemindert.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch bzw. menschliche Gesundheit treten in Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht auf.

#### **4.3 Monitoring**

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung der unvorhergesehenen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

#### **4.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Bei dem Plangebiet handelt sich zum großen Teil um eine geplante Umwandlung einer Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche. Die nach Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Gebäude und Straßen) wurden in ihrer Lage und Ausdehnung überwiegend so geplant, dass sie auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Weitere Festsetzungen wie z.B. die offene Oberflächenwasserversickerung und der Anschluss an das Fernwärmenetz, bzw. die Verwendung von erneuerbaren Energien tragen zu einer weiteren Vermeidung und Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei. Die Entsiegelung von Flächen zur zukünftigen Nutzung als Gartenflächen kann auch bereits als Teilausgleich für Versiegelungen an anderer Stelle angeführt werden.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbleiben jedoch auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen Kompensationsdefizite im Bereich der Schutzgüter "Boden", "Tier- und Pflanzenwelt" und „Landschaftsbild“. Die klimatischen Wirkungen der umgenutzten Flächen sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind von nur geringer Erheblichkeit bzw. stellen voraussichtlich eher eine Verbesserung der vorliegenden oder vergangenen Situation dar.

Ausgleichspflichtige erhebliche Beeinträchtigungen der drei Schutzgüter resultieren vor allem aus den Baumaßnahmen auf den Sportflächen, aus den ermöglichten Baumaßnahmen im Osten des Plangebiets und der neuen Verkehrsanbindung nach Süden

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der drei Schutzgüter werden den Eingriffsflächen drei kleinere Maßnahmenflächen im Bebauungsplangebiet und zwei größere Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets in der

nördlich anschließenden Rissen-Sülldorfer Feldmark zugeordnet. Auf den kleinen Maßnahmenflächen im Plangebiet werden Gehölzpflanzungen vorgenommen bzw. eine Teilfläche der freien Sukzession überlassen und auf den beiden Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets wird die derzeitige Grünlandnutzung zukünftig extensiviert.

Entsprechend eines artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Vorkommen besonders geschützter Vögel und Fledermäuse müssen auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese dienen der Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, der in der Folge sonst eine Umsetzung der Bebauung verhindern könnte.

Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter oder besonders geschützte Tierarten.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Wohnbauflächen**

Die Wohnbaufläche nördlich des Krankenhauses ist als 1. Bauabschnitt vorgesehen, die mittelfristig nicht mehr benötigte Krankenhausfläche im Osten des Plangebiets ist als 2. Bauabschnitt vorgesehen. Insgesamt soll mit der Konversion der Fläche der Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern, aber auch Mehrfamilienhäusern in Form von Geschosswohnungsbau im Osten des Plangebiets nachgekommen werden.

Damit wird dem Ziel des Senats entsprochen, jährlich ca. 6000 Wohneinheiten in Hamburg zu schaffen, um die Nachfrage in einer wachsenden Stadt entgegen zu kommen und es nicht auf Grund einer Verknappung von Miet- und Eigentum zu einer unnötigen Miet- und Kaufpreissteigerung kommen zu lassen.

Das städtebauliche Konzept ist durch ein Gutachterverfahren mit fünf teilnehmenden Architektur- und Landschaftsplanungsbüros ermittelt worden.

Das Preisgericht zum Gutachterverfahren Wohnbebauung Suurheid / Sieversstücken entschied sich im Jahre 2004 einstimmig für die Arbeit des 1. Preisträgers mit dem Architektenbüro Loosen, Rüschoff + Winkler (LRW) mit Ando Yoo, Gartenlabor: Der 1. Bauabschnitt (südlich Marschweg) sieht im zentralen Bereich eine durchgrünte lockere 2-geschossige Bebauung überwiegend aus Doppelhäusern vor, die durch prägnante quergestellte 2-geschossige Gebäude im Westen (vorgesehen für ein Kindertagesheim) und im Osten (sog. Torhaus für besondere Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Ladenutzung zur örtlichen Versorgung im EG.), sowie durch Reihen- und Kettenhauszeilen im Norden und Süden eingerahmt werden. Mit diesem relativ strengen Konzept soll eine identifikationsstiftende städtebauliche Gesamtstruktur entstehen. Dies gilt auch für den 2. Bauabschnitt im östlichen Teil des Plangebiets: Hier sollen max. 3-geschossige Hausgruppen entstehen, die in Ergänzung zur Einfamilienhausstruktur geeignet sind. Somit wird eine Vielfalt von Wohnformen ermöglicht.

Die privaten Grünflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden um die Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten, als zusammengehörige Flächen betrachtet; zumal die mit „(E)“ bezeichneten Privaten Grünflächen auch Zuwegungen sowie Stellplatzzufahrten für die nördlich oder südlich gelegenen Einfamilienhäuser enthalten (siehe auch § 2 Nummer 9 und 5.10.2 der Begründung).

Die zentralen privaten Grünflächen, wie der geplante Kinderspielplatz im Osten und der Quartiersplatz im Westen des 1. Bauabschnitts, werden als Gemeinschaftsanlage betrachtet. Da diese Gemeinschaftseinrichtungen für den ganzen 1. Bauabschnitt mit den Baufeldern „(A)“, „(B)“ und „(C)“ von Bedeutung sind, sollen sie auch von den zukünftigen Bewohnern unterhalten werden.

Bei ca. 130 Wohneinheiten (WE) im 1. Bauabschnitt und nachgelagerten ca. 100 WE im 2. Bauabschnitt ergibt sich ein schulischer Spitzenbedarf von einem halben Grundschulzug. Dieser kann nach dem Stand von 2005 an der Schule Lehmkuhlenweg (Sülldorf) und teilweise an der Schule Marschweg (Rissen) versorgt werden.

### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das neu ausgewiesene Wohngebiet soll eine Nutzungsmischung erhalten, die nicht wie beim reinen Wohngebiet eine gewisse Monofunktion erhält, sondern regelhaft auch soziale Einrichtungen, wie eine Kindertagesstätte, Arbeitsstätten, wie z. B. für Freiberufler, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Läden zur örtlichen Versorgung möglich macht.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten liegt das Neubaugebiet, zumindest der 1. Bauabschnitt, nicht in einer Randlage, sondern zwischen dem Krankenhaus und den teilweise bebauten Sportanlagen. Für den 2. Bauabschnitt im Osten besteht zudem die Möglichkeit, als Ersatz für die nicht mehr zeitgemäßen Schwesternwohnhäuser, auch Wohnungen für das Krankenhauspersonal wieder anzubieten.

In dem mit „(A)“ bezeichneten Baufeld im allgemeinen Wohngebiet des 1. Bauabschnittes sind Baukörperausweisungen vorgenommen worden, die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglichen. Auf der gesamten Länge in West – Ostrichtung betrachtet, können vielfältige Gebäudeausmaße entstehen. Die Anordnung der zweigeschossigen Baukörper wird außerdem noch leicht untereinander versetzt, sodass es nicht zu einer monotonen Reihung kommen kann. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit ermöglicht ein familiengerechtes Wohnen auf in der Regel drei Ebenen (einschließlich Staffelgeschoss) und mit unterschiedlichen Hausbreiten von z.B. 5,50 m – 10,50 m.

Im Bereich des Baufeldes „(A)“ ist im prämierten städtebaulichen Entwurf ein Gehweg südlich der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses vorgesehen (nicht festgesetzt). Der Gehweg soll eine straßenunabhängige Gehwegverbindung zwischen der Gemeinschaftsanlage im Westen (Quartiersplatz) und der Gemeinschaftsanlage im Osten (Kinderspielplatz) darstellen. Er kann unter der Maßgabe eines Torweges im Bereich des Nord–Süd orientierten, längeren Baukörpers, eine fußläufige Verbindung auch in den 2. Bauabschnitt darstellen. Der Torweg ist wegen der verschiedenen städtebaulichen Lösungsmöglichkeiten (z. B. Trennung in zwei Baukörper) nicht festgesetzt.



Im Bereich des Baufeldes „(B)“ am Marschweg sind zwei dreigeschossige Höhenpunkte vorgesehen, die die fußläufigen Durchgänge städtebaulich markieren sollen. Die mögliche Dreigeschossigkeit wird aber die Höhe des vorhandenen Baumbestandes nicht überschreiten.

Im Westen des allgemeinen Wohngebiets ist eine 20 m tiefe Baugrenze für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hier kann eine für das Wohngebiet erforderliche Kindertagesstätte untergebracht werden, sofern nicht an anderer Stelle in der Nähe der Bedarf nachgewiesen werden kann.

Südlich der 13 m breiten Erschließungsstraße wird ein ebenfalls allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, welches für den Eingangsbereich des 1. Bauabschnittes eine wichtige bauliche Fassung darstellt. Die 2-geschossige Bauweise kann in diesem Bereich durch Reihen- oder Kettenhäuser dargestellt werden.

Die Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), von 0,4, ist auf dem mit „(C)“ bezeichneten Baufeld ausgewiesen worden, weil in diesem Bereich das Baufeld durch erhaltenswerte Bäume bzw. die Ausweisung von privater Grünfläche eingeschränkt wird. Trotzdem wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft.

Im Baufeld „(A)“, „(B)“ und „(F)“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt, weil es sich hier im Verhältnis zur bebaubaren Fläche um größere Grundstücke handelt, die außerdem noch gärtnerisch gestaltet werden sollen.

Im 1. Bauabschnitt werden für die Realisierung der Reihen- bzw. Kettenhäuser südlich der Erschließungsstraße ca. 780 m<sup>2</sup> der Krankenhausfläche benötigt, weil sonst die Bauflächen in diesem Bereich zu schmal wären. Ein wichtiger Teil des Abstandsgrüns bleibt allerdings als private Grünfläche auf dem Krankenhausgelände bestehen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets werden im Bereich der abgängigen sechsgeschossigen Bebauung (Schwesternwohnhäuser) dreigeschossige Hausgruppen festgesetzt, die in angemessener Weise den Siedlungsrand zur Feldmark markieren. Hier sind Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau möglich.

Die Grundflächenzahl von 0,3 erlaubt eine großzügige Gartengestaltung und damit einen Übergang in die Landschaft.

Die städtebaulich / landschaftsplanerische Zielsetzung geht davon aus, dass die vorhandenen wertvollen, teils waldartigen Grünbestände in die Siedlungsplanung integriert werden. Da die Grünflächen innerhalb der Siedlung keine über die Siedlung hinausgehende Bedeutung für die Öffentlichkeit haben, werden diese deshalb nicht als öffentliche Grünflächen, sondern als private mit der Zweckbestimmung Gehölz ausgewiesen.

Auf den Wohnbauflächen oder auf den privaten Grünflächen sind des Weiteren artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse durchzuführen (s. Kapitel 5.18).

Im Osten des Plangebiets auf dem Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen ist eine Glasfaserkabel-Schaltverstärkerstelle der Telekom vorhanden. Die zwei eingeschossigen vorh. oberirdischen Bauten sind durch eine unterirdische Anlage für die Glasfaserkabel verbunden. Des Weiteren führen unterirdische Leitungen an die Gebäude heran; diese Leitungen sind auf dem Flurstück selbst

nicht gekennzeichnet. Beim Bau wurden Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft verwirklicht, die entsprechend nachrichtlich übernommen wurden.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung ist die ursprünglich als Versorgungsfläche festgesetzte Fläche der Telekom, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Dies ist keine Aussage über die Notwendigkeit des Fortbestandes der Telekommunikationsanlage. Durch die Aufgabe des Monopols für die Telekommunikation bei der ehemals Deutschen Bundespost, können die Anlagen auch durch andere Anbieter genutzt, die Technik verkleinert oder gar überflüssig werden. Somit wird die Fläche für die Zukunft nicht mehr als der Allgemeinheit dienenden Versorgungsfläche ausgewiesen, sondern als Wohnbaufläche, die der angrenzenden Wohnbebauung nahekommt.

Da die Anlage nur mit den umliegenden Ausgleichsmaßnahmen möglich war, sollen diese auch bei einer allgemeinen Wohngebietsausweisung bestehen bleiben. Die vorhandene eingeschossige Bebauung soll wiederum nur durch eine eingeschossige Wohnbebauung ersetzt werden. Wegen der Lage am Rande zur Feldmark ist hier nur eine Baukörperausweisung von max. 12 x 15 m ausgewiesen, sowie die Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Gebäude. Die Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung von 0,4 wird mit 0,2 unterschritten, um mit ausreichend Freiflächen der umliegenden festgestellten Ausgleichsfläche gerecht zu werden. Die Stellung der Gebäude ist so angeordnet, dass wegen des Sportlärms eine abgewandte Seite entsteht.

An den im allgemeinen Wohngebiet im Abstand von 90 m zur ausgewiesenen Sportfläche zugewandten Gebäudeseiten, sind vor dem dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die vom Sportlärm betroffenen Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen die Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S.525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden (§ 2 Nummer 4).

Nachdem sich herausgestellt hat, dass auch aktive Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar südlich der Sportanlagen, also auf den Sportflächen selber, nur eine eingeschränkte Wirkung haben, insbesondere bezüglich des 1. Obergeschosses der Wohnbebauung, wurde das Schallschutzkonzept noch einmal geändert. Bei der 1. Auslegung war bei den Fußballplätzen noch ein bis zu 6 m hoher Schallschutz in Form eines Schutzwalles mit Schutzwand vorgesehen. Diese Höhen wurden auf 4 m reduziert und der weitere Schallschutz soll durch bauliche Maßnahmen an den Wohngebäuden stattfinden. Die Betroffenheit der Lärmimmissionen wurde im Hinblick auf die „2. Reihe“ der Wohnbebauung dadurch reduziert, dass die „1. Reihe“ der Wohnbebauung (von Norden betrachtet) etwas geschlossener sich darstellt. Allerdings kann diese aus städtebaulichen Gründen nicht auf der ganzen Länge geschlossen sein, weil Wegebeziehungen nach Norden erforderlich sind und auch überschaubare Reihenhausgruppen entstehen sollen.

Nach dem „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bebauungsplanung“, der als Orientierungshilfe bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt, kann die

Konfliktbewältigung zum Sportlärm, am Wohngebäude selbst, durch Schutz von Aufenthaltsräumen durch das Prinzip der Zweischaligkeit oder durch eine (teil-)geschlossene Fassadenfront zur lärmzugewandten Seite erfolgen. Bei nicht zu öffnenden Fenstern bieten sich Grundrisse an, die ein Durchwohnen gestatten, sodass auch an der lärmabgewandten Seite gelüftet werden kann. Die Festsetzung in § 2 Nummer 4 ist wegen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in einem 90 m Abstand zur ausgewiesenen Sportanlagenfläche erforderlich. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung sieht in allgemeinen Wohngebieten Immissionsrichtwerte von tags außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB (A) und tags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB (A) vor (siehe auch 5.12 der Begründung). Die Immissionswerte nachts von 40 dB (A) sind nicht betroffen, da die Spielzeiten für den Sport alltags um 22 Uhr und Sonntags um 20 Uhr enden. Mit den Lärmschutzfestsetzungen für die geplante Wohnbebauung wird die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten, da nach Norden bauliche Maßnahmen im Abstand von 0,5 m festgesetzt sind und an der lärmabgewandten Seite nach Süden die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet (auch für eine Gartennutzung) nicht überschritten werden.

## **5.2 Flächen für Gemeinbedarf**

### Krankenhaus - Asklepios

Das unter Denkmalschutz stehende Krankenhaus Rissen soll mittelfristig um den östlichen Randbereich reduziert werden; der Kernbereich des Krankenhauses wird durch die denkmalgeschützten u-förmigen Bauten im Süden und den neuen Funktionstrakt als Mitte gekennzeichnet. Mit der Beteiligung des neuen Gesellschafters „Asklepios“, der das Grundstück von der Freien und Hansestadt Hamburg gepachtet hat, sind auch umfangreiche Erneuerungs-, Umbaumaßnahmen und Erweiterungen verbunden, die bei den Festsetzungen für das Krankenhausgelände berücksichtigt worden sind. So wird westlich des Hauptgebäudes entsprechend einer Baugenehmigung eine Privatklinik – mit Gefäßzentrum ausgewiesen. Da die u-förmigen, zweigeschossigen Bettenhäuser mit ihren hohen Dächern sehr dominant sind, bleiben die Neubauten mit maximalen Gebäudehöhe von 39 m über NN noch unter der Firsthöhe der Altbauten (Firsthöhe ca. 41 m über NN). Es ist statt einer Dreigeschossigkeit eine absolute Gebäudehöhe festgesetzt worden um im Bedarfsfalle für die Krankenhausnutzung noch eine Aufstockung um ein Geschoss zu ermöglichen. Bisher ist auf Grund des Geländegefälles nach Norden, zur Südseite des Funktionsgebäudes eine Zweigeschossigkeit ablesbar.

Da auch die eingeschossige Kantine noch erweitert werden soll, sind nach Süden noch Baugrenzerweiterungen für einen Wintergartenvorbau vorgesehen. Östlich des zentralen Funktionsgebäudes wird die Möglichkeit eröffnet, ein Provisorium durch einen höheren Bau zu ersetzen, der im gleichen Abstand zu den u-förmigen Bettenhäusern angeordnet werden soll, wie der zentrale Funktionstrakt. Weitere Brückenverbindungen, zwischen den u-förmigen Bettenhäusern und den davon nördlich gelegenen Bauten, sind nicht im Plan ausgewiesen, sind aber, sofern sie für den Krankenhausablauf unbedingt

notwendig sind, von der Lage und Dimension mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen.

Im westlichen Bereich ist eine Flächenausweisung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 37 m über NN ausgewiesen. Da hier ein Parkhaus für das Krankenhaus errichtet werden soll, ist die Ausweisung nach Norden von der internen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße abgerückt worden und dieses Parkhaus soll durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote eingegrünt werden. Für die Parkpaletten mit 4 - 5 versetzten Ebenen sind ca. 330 Stellplätze geplant. Die max. Gebäudehöhe wird durch überdachte Treppenhäuser erreicht, sodass das Gebäude bis zur Brüstung der obersten Parkebene niedriger zu gestalten ist. Um zu verhindern, dass Scheinwerferlicht aus dem Parkhaus auf die umgebende Wohnbebauung strahlt, soll auf der West- und Nordseite des Parkhauses entsprechender Blendschutz angebracht werden.

Die alte Heizzentrale, die mit sehr hohen Geschossen zweigeschossig im Bestand ist, wird dreigeschossig festgesetzt, um bei veränderter Anlagentechnik Nutzungserweiterungen zuzulassen. Der vorhandene Schornstein fällt nicht unter die Gebäudehöhenbegrenzung.

Das vorhandene eingeschossige Werkstattgebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze wird in Hinblick auf zukünftige Planungen, u. a. Praxisansiedlungen, zweigeschossig mit 13 m Tiefe festgesetzt. Bei einem Neubau soll mehr Abstand zur festgesetzten offenen Oberflächenentwässerung hergestellt werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 und die Flächenausweisung westlich und östlich des Funktionsgebäudes lässt Erweiterungsmöglichkeiten zu und berücksichtigt die gesonderte Ausweisung von privaten Grünflächen innerhalb des Krankenhausgeländes.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung hat sich für das Krankenhaus ein höherer Bedarf an Flächen ergeben, sodass nördlich des Krankenhausparkes nun Gemeinbedarfsfläche, Krankenhaus ausgewiesen wurde – statt Wohngebiet. Damit werden Erweiterungsmöglichkeiten für eine Psychiatrie vorgesehen. Die Dreigeschossigkeit orientiert sich an der geplanten dreigeschossigen Wohnbebauung im Osten des Plangebiets.

Auf der mit „(G)“ bezeichneten Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass für Patientenzimmer ein Innenraumpegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit und für Patientenzimmer sowie Aufenthalts- und Behandlungsräume für Patienten ein Innenraumpegel von 35 dB (A) während der Tagzeit nicht überschritten wird (§ 2 Nummer 1). Eine schalltechnische Untersuchung zum Sportlärm von 2008 hat ergeben, dass insbesondere wegen der geplanten Fußballplätze, Fassadenpegel tagsüber (Ruhezeit Sonntags 13 – 15 Uhr) von > 45 – 50 dB (A) im Bereich der mit „(G)“ bezeichneten Fläche für Gemeinbedarf auftreten können. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sieht Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser von tags 45 dB (A) vor – auch außerhalb der Ruhezeiten. Die mögliche Überschreitung von 5 dB (A) über einen längeren Zeitraum tagsüber, überschreitet die Zumutbarkeitsschwelle in einem besonders sensiblen Krankenhausbereich und macht somit die bauli-

chen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Damit wird dem Ruhebedürfnis der Patienten in den Innenräumen des Krankenhauses Rechnung getragen. Östlich des Krankenhausparks ist die Erhaltung der Psychosomatik im denkmalgeschützten eingeschossigen Gebäude vorgesehen. Zusätzlich ist das vorhandene L-förmige Gebäude im Südosten mit Erweiterungsmöglichkeiten im Dachgeschoss zweigeschossig festgesetzt. Hier sind Krankenhausfolgeeinrichtungen, wie eine Kindertagesstätte mit ca. 60 Plätzen geplant. Im Dachgeschoss könnte die Kita noch um ca. 40 Plätze erweitert werden (Eigenbedarf des Krankenhauses ca. 30 Plätze). Bei Realisierung dieser Kita-Kapazität ist zu prüfen, welcher Bedarf des neuen Wohngebiets damit abgedeckt werden kann und ob noch eine kleinere Kita im Wohngebiet erforderlich ist. Die Fläche war in der 1. Auslegefassung noch in die nebenliegende Gewerbeflächenausweisung einbezogen worden. Aus Abwägungsgründen konnte neben der sensiblen Krankenhausnutzung aber keine Gewerbeausweisung erfolgen. Östlich der Krankenhausausweisung ist private Grünfläche ausgewiesen worden, weil dieses noch Teil des Krankenhausgrundstücks ist und nicht als öffentliche Parkanlage gilt. Hier sollen ggf. Freiflächen für die Kita entstehen.

#### Katastrophenhilfe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke – Asklepios

Die in der 1. Auslegefassung geplante Gewerbefläche nördlich der Bahnlinie grenzte nach der Änderung der Planausweisung an mehreren Seiten an die Krankenhausfläche und würde somit dem Trennungsgrundsatz widersprechen. Da die Schutzbedürftigkeit der Krankenhausnutzung noch über der eines reinen Wohngebiets liegt, wären gewerbetypische Nutzungen aus immissionsrechtlichen Gründen nicht mehr möglich. In diesem Bereich ist deshalb eine Gemeinbedarfsausweisung „Katastrophenhilfe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke“ festgesetzt worden, die einerseits die vorhandene Nutzung der Hallen für die Katastrophenhilfe bzw. Logistikzentrum für Auslandshilfe, durch den „Arbeiter-Samariter-Bund“ berücksichtigt, aber auch andererseits weitere Nutzungen im kulturellen und sozialen Bereich zulässt, z. B. auch Wohnfolgeeinrichtungen für die neue Wohnsiedlung oder weitere Nutzungen des Krankenhausträgers Asklepios.

### **5.3 Gestalterische Anforderungen**

Zur Betonung der städtebaulichen Identität und Akzentuierung der Neubebauung werden im § 2 Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Auf den mit „(A) bis „(C)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Flachdächer oder einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Die zusammengehörigen Gebäudegruppen sind jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten (§ 2 Nummer 5). Als prägendes und zeitgemäßes Gestaltungselement sind entsprechend dem Wettbewerbsergebnis von 2004 im 1. Bauabschnitt Flachdächer und einseitig flach geneigte Dächer festgesetzt. Da hier auch Staffelgeschosse zulässig sind, wird bei einer geringen Dachneigung eine geringere Gebäudehöhe angestrebt, als z. B. bei einem steilen Satteldach. Somit kann

auch von der Höhe der vorhandene Baumbestand gut zur Geltung kommen. Das städtebauliche Konzept für den 1. Bauabschnitt sieht eine vorwiegend lockere Doppelhausbebauung in der grünen Mitte und einen strengeren Rahmen im Äußeren vor.

Um dieses städtebauliche Konzept auch in der Architektur ablesen zu können, sind für den Zusammenhalt dieses Konzepts auch wiedererkennbare Gestaltungsmerkmale erforderlich, dies bedeutet aber auch die Möglichkeit von Gestaltungsvarianten jeweils bei den verschiedenen Baufeldern, sodass Vielfalt entstehen kann, die wiederum eine Einheit bildet.

#### **5.4 Stellplätze, Garagen und Standplätze für Abfallbehälter**

Die notwendigen Stellplätze sollen in den Einfamilienhausgebieten in der Regel individuell auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden, diese sind im Einzelnen nicht festgesetzt worden. Nur dort, wo kleinere Stellplatzanlagen im Bereich der Wohnhoferschließung sinnvoll sind, werden diese auch dort festgesetzt. Im Bereich Marschweg, westlich Am Lilienberg, bietet sich an, Stellplätze im Gebäudesockel unterzubringen.

Des Weiteren werden Garagen im allgemeinen Wohngebiet am Marschweg, östlich Am Lilienberg, zwischen den Gebäuden angeordnet, um gleichzeitig einen gewissen Schutz gegenüber dem Sportlärm zu erreichen; zusätzlich sind auf der Südseite weitere Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze und Garagen können wegen des Baumbestands am Marschweg nur von Süden erschlossen werden. Im Baufeld (A) sind Stellplätze von Norden bzw. von Süden zu erschließen.

Bei der mit „(F)“ bezeichneten Fläche sind bei Mehrfamilienhäusern voraussichtlich Tiefgaragen notwendig. Die genaue Lage wurde nicht festgeschrieben, weil diese von konkreten Wohnungs- und Kellergrundrissen abhängig sind. Unter der Voraussetzung, dass Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist auch eine Kombination von ober- und unterirdischen Stellplätzen denkbar.

Westlich der 11 m breiten Nord – Süderschließung des 1. Bauabschnittes sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter ausgewiesen. Dieses ist notwendig, weil die ausgewiesene Wohnbebauung nur über einen nichtbefahrbaren Wohnweg erschlossen werden soll. Der Nachweis der Anlagen für Abfälle nach § 43 der Hamburger Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S 33), soll über Gemeinschaftsstandorte am nahegelegenen nächsten befahrbaren öffentlichen Weg erbracht werden. Die Standorte dienen der Unterbringung von Abfall und Wertstoffen aus den Privathaushalten.

Für die neuen Fußballplätze soll eine Stellplatzanlage von der Kehre am Marschweg aus erschlossen werden. Die Lage der Stellplätze, von der Wohnbebauung aus gesehen hinter dem Schutzwall, ermöglicht einen optimalen Immissionsschutz.

Die vorhandenen Stellplätze an der bestehenden Hockeyhalle werden im Wesentlichen im Bestand ausgewiesen. Wegen des Baumschutzes wird nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zum Marschweg ausgewiesen und im Bereich

der Baumscheiben Am Lilienberg reduziert. Die notwendigen Stellplätze für die neue Tennis-Sporthalle im Westen sind so angeordnet, dass sie nicht dominant sind, sondern nur die Schmalseite der Anlage vom Marschweg in Erscheinung tritt. (zu Stellplätzen und Garagen siehe auch § 2 Nummer 9 bis 12 der Verordnung und Kapitel 5.10.2, 5.13.2 und 5.14 der Begründung).

## **5.5 Energieversorgung**

Das Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nummer 2 erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes durch Einsparung von Primärenergie, um den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen und damit auch eine nachhaltigen städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein vorhandenes oder zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird (vgl. § 2 Nummer 2.1 Satz 1). Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503, 531), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind nach § 2 Absatz 1 Satz 3 HmbKliSchG thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen (Holzpellet-, oder Holzhackschnitzelanlagen), usw. Die Festsetzung in § 2 Nummer 2.1 Satz 1, wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

Wird die Wärme durch Kraft-Wärme-Kopplung oder durch Abwärmenutzung hergestellt, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken (vgl. § 2 Nummer 2.1 Satz 2). Diese Anforderung wird in der Regel bei Solaranlagen erfüllt, wenn im Geschosswohnungsbau mindestens 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche je Wohneinheit installiert wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nummer 2.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197, 2199), gemäß Anlage 3, Tabelle 2 Zeile 1 den Wert von 15 kWh / m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt (vgl. § 2 Nummer 2.2). Hiermit wird der Regelung des § 4 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebieten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO<sub>2</sub>-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften zentralen Wärmeversorgung.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nummer 2.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden (vgl. § 2 Nummer 2.3). Diese Regelung entspricht

der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden. Bei einem Anschluss der Energieversorgung an das vorhandene Fernwärmenetz (siehe die mit F gekennzeichnete Leitung im Plan), muss geprüft werden, ob CO<sub>2</sub>-freie Fernwärme bzw. ein Anteil an erneuerbarer Energie angeboten wird.

## **5.6 Denkmalschutz**

Das Ensemble Krankenhaus Rissen, bestehend aus Gebäuden einer 1939 errichteten Kasernenanlage ist unter der Nummer 1363 am 21. Januar 2003 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtl. Anz. S. 681). Für den Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142).

## **5.7 Oberirdische Bahnanlage**

Mit der oberirdischen Bahnanlage wird die S-Bahnverbindung zwischen Blankenese und Rissen ausgewiesen. Die Ausweisung lässt einen zweispurigen Ausbau offen. An der Sülldorfer Landstraße ist auf der Fläche für Bahnanlagen (Flurstück 5000 und 5007 der Gemarkung Rissen) eine Umspannstation vorhanden; sie ist für den Bahnbetrieb erforderlich.

## **5.8 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des neuen Wohngebiets und des Krankenhauses soll zukünftig mit dem Bau einer Brücke über die S-Bahn in Verlängerung des Sülldorfer Brookswegs erfolgen. Bei der Notwendigkeit der Aufhebung des beschränkten Bahnübergangs Sieversstücken nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, ist als Ersatzmaßnahme diese neue Brückenverbindung zur Sülldorfer Landstraße (B 431), mit den erforderlichen Rampen, im Plan festgesetzt. Für die Eisenbahnkreuzungsmaßnahme wird ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Finanzierung erfolgt zu gleichen Anteilen von der Bundesrepublik Deutschland, der Deutschen Bahn und der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Brücke ist nicht Voraussetzung für den Abschluss eines Erschließungsvertrags für das neue Wohngebiet, weil kurzfristig die Anbindung des neuen Wohngebiets zweiseitig erfolgen kann und zwar im Osten über den beschränkten Bahnübergang Sieversstücken und im Westen über die Straßen Suurheid / Achtern Sand (hier beschränkt auf den Bus-, Fußgänger- und Radverkehr). Eine Verkehrsuntersuchung vom November 2011 hat ergeben, dass am Bahnübergang Sieversstücken im Planfall eine Umsignalisierung für eine „BÜSTRA“ notwendig ist. Diese ist zwingende Notwendigkeit für den Abschluss eines Erschließungsvertrags respektive den Eintritt der Genehmi-



gungsreife. Gleichzeitig mit dem Umbau des Bahnübergangs erfolgt eine Koppelung von Lichtsignalanlagen der Bahn und des Straßenverkehrs. In diesem Rahmen wird auch die Überprüfung des Knotens Sülldorfer Landstraße (B 431) und Sieversstücken erfolgen. Im Zuge dessen wird die Errichtung eines zusätzlichen Rechtsabbiegestreifens (stadtauswärts) und einer Linksabbiegemöglichkeit (stadteinwärts) in der Sülldorfer Landstraße erfolgen.

Von der Gesamtzahl der Wohneinheiten (ca. 230) werden 15 – 20 Wohneinheiten direkt am Marschweg angebunden. Eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Neubaugebiets aus dem Jahre 2002 und eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung vom November 2011 (mit Einbeziehung des Krankenhausverkehrs) kommen zu dem Schluss, dass die Verkehrserzeugung aus dem geplanten Wohngebiet mit rd. 4 Fahrten pro Wohneinheit pro Tag, auch durch die Anbindung in das vorhandenen Straßennetz bewältigt werden kann, aber auch einseitig über Sieversstücken abgewickelt werden kann. Deshalb kann das neue Wohngebiet nach Westen, zur Straße Suurheid, mit einer Kehre angebunden werden. Hier würde für den ÖPNV, mit einer Busschleuse eine Durchfahrt ermöglicht werden. Des Weiteren werden dadurch Fuß- und Radwegeverkehr in Richtung Ortskern Rissen gefördert. Das vorhandene Wohngebiet im Bereich Suurheid / Achtern Sand wird dadurch vom motorisierten Individualverkehr entlastet. Nur im Notfall, wenn eine Betriebsstörung am Bahnübergang vorliegt, muss das neue Wohngebiet über eine zeitlich begrenzte Öffnung der Busschleuse erreicht werden können. Bei Nichtrealisierung der Kehre, würde ca. 30 % der Verkehrserzeugung aus dem neuen Wohngebiet über Suurheid / Achtern Sand und 70 %, wegen der innenstadtorientierten Morgen- und Nachmittagsspitze, über Sieversstücken abgewickelt werden. Die Erschließung der vorhandenen und geplanten Sportanlagen ist vom Westen des Plangebiets über Achtern Sand und Marschweg gewährleistet. Die morgendliche- und abendliche Verkehrssituation, durch die Erschließung 15 - 20 neuen Wohneinheiten am Marschweg wird durch den Sportbetrieb mit seinen Spielzeiten, in der Regel nicht überlagert.

Eine Beeinträchtigung des Krankenhauses wird durch eine äußere Umfahrung mit der neuen Straßentrasse im Osten (innere Erschließung) minimiert.

Der zusätzliche Verkehrsanteil aus dem Erschließungsgebiet wirkt sich auf die Kreuzung Klövensteenweg / Alte Sülldorfer Landstraße / Rissener Landstraße / Wedeler Landstraße (außerhalb des Plangebiets) aus. Nach den Prognosen kann die signalisierte Kreuzung den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die mögliche Errichtung eines Kreisverkehrs ist im Rahmen der zuständigen obersten Verkehrsbehörde sowie im Rahmen der Prioritätensetzung zu beurteilen.

Die Schulwegsicherung für die Schule Marschweg wird im Rahmen aktueller Erfordernisse, z. B. bei Steigerung des Verkehrs im Klövensteenweg, angepasst. Nur auf Grund der Erschließungsmaßnahme, sind voraussichtlich keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Einzelnen:

Die Breite der neuen Sammelstraße von 13 m beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 6,50 m für einen Linienbusverkehr, Parkstreifen und beidseitigem Fußweg. Ggf. sind noch Bushalteunterstände in diesem Bereich unterzubringen.

Neben der Straßenverkehrsfläche sind weitere 5 Meter für einen Graben zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen. Die innere Erschließung des

Wohngebietes nördlich des Krankenhauses erfolgt überwiegend nach dem Mischungsprinzip mit Wohnhöfen in 7 m Breite, davon sind in der Regel 5,50 m gepflastert mit beidseitigen Seitenräumen. Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist die Gesamtlänge der Wohnhoferschließung verkürzt worden, sodass die westliche Nord-Süd Erschließung mit 11 m Breite, nach dem Trennungsprinzip, mit beidseitigen Gehwegen angelegt werden soll. Dies ist damit begründet, dass hier mehr Fußgängerverkehr durch die Verbindung zum Krankenhaus und zur Wegverbindung in die Feldmark (Am Lilienberg) zu erwarten ist. Ein Teil des westlich dieser Erschließung ausgewiesenen Wohngebiets soll durch einen 4 m breiten nicht befahrbaren Wohnweg erschlossen werden; diese minimale Erschließung ist auch mit dem danebenliegenden Graben begründet. Da über den nicht befahrbaren Wohnweg keine Stellplätze erschlossen werden können, sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter ausgewiesen.

Vom 1. Bauabschnitt Richtung Marschweg soll keine Verbindung für den KFZ-Verkehr hergestellt werden, weil u. a. die Erschließung der vorhandenen und neuen Sportanlagen separat vom Marschweg / Achtern Sand und nicht durch das neue Wohngebiet erfolgen soll. Des Weiteren sollen mögliche Schleichverkehre zum nördlichen Rissen unterbunden werden. Zum Marschweg wird deshalb nur eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von 5 m Breite ausgewiesen. In diesem Bereich sind auch Leitungen unterzubringen. Der westliche Teil des Baufelds „(B)“ mit 15 – 20 Wohneinheiten, bis in Höhe Am Lilienberg, soll, wegen der optimalen Erschließung von Norden, an den Marschweg angebunden werden. Dazu ist die Herstellung eines 2 m breiten Fußwegs an der Südseite des Marschwegs erforderlich. Der Ostteil des 1. Bauabschnitts des Baufelds „(B)“, kann wegen des wertvollen, erhaltenswürdigen Baumbestands nicht von Norden angebunden werden.

Bei der Erschließung des neuen Wohngebiets über den beschränkten Bahnübergang Sieversstücken ist ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche Sieversstücken auf 10,5 m Breite vorgesehen. Dieser beinhaltet eine Erweiterung der Fahrbahnbreite für den Linienbusverkehr auf 6,50 m und einen zusätzlichen Fußweg auf der Nordost-Seite.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung ist das Plangebiet mit dem beschränkten Bahnübergang und dem Straßenteilstück Sieversstücken, zwischen Bahnübergang und Sülldorfer Landstraße (B 431) erweitert worden. Die Straßenerweiterungsflächen, die im Bestand schon als solche genutzt wurden, werden auf den privaten Flurstücken 228 und 2230 der Gemarkung Sülldorf festgesetzt und damit gesichert. Die Erweiterungsfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> ist für die Erschließung erforderlich. Im Bestand ist diese Breite schon entsprechend für Fahrbahnen und beidseitige Fußwege hergerichtet.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Plans wurden bei der Straßenverkehrsfläche noch folgende Änderungen aufgenommen:

Auf Grund von Einwendungen während der 1. Auslegung ist auf die Kehre im Bereich Achtern Sand verzichtet worden. Die Anbindung von ca. 15 – 20 Wohneinheiten des neuen Baugebiets am Marschweg und der neuen Sportanlagen des Rissener S.V. wird sich somit nicht einseitig auf den Marschweg Richtung Klövensteenweg orientieren, sondern auch auf die Straße Achtern Sand verteilen.

Die in der 1. Auslegung festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich des Parkplatzes am östlichen Ende der Straße Suurheid ist in die Krankenhausfläche mit einbezogen worden, da die Hauptnutzung durch Besucher des Krankenhauses und Besucher-Taxen erfolgt. Diese Fläche ist somit als gewidmete Straßenverkehrsfläche entbehrlich und muss zukünftig vom Krankenhaus-Bedarfsträger erworben und unterhalten werden.

Die Wanderwegverbindung in die Feldmark im Bereich „Am Lilienberg“ wird in 5 m Breite ausgewiesen. Der vorhandene Weg wird geringfügig nach Osten verschoben, sodass er von den Baumwurzeln abrückt.

## **5.9 Gehrechte**

Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 5083, 5084 und 5132 der Gemarkung Rissen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (§ 2 Nummer 3).

Bei einer Realisierung der Straßenbrücke über die S-Bahn, dient das in Süd-Nordrichtung verlaufende Gehrecht als kürzeste Grünverbindung von der Parkanlage parallel zur S-Bahn, über den Krankenhauspark, zum Wohngebiet und weiter durch die private Grünfläche zum Lehmkuhlenweg und dann in die Rissen-Sülldorfer Feldmark. Diese Grünachse wird auch entsprechend in der Änderung des Landschaftsprogramms wirksam. Das Gehrecht auf dem Flurstück 5084 der Gemarkung Rissen verläuft z. T. auf dem vorhandenen Weg im Krankenhauspark, sodass Baumfällungen für den gesamten Weg reduziert werden können. Die Weiterführung des Gehrechts nach Norden über das Flurstück 5132 der Gemarkung Rissen ermöglicht auch den Anschluss der Wanderwegverbindung an die Sackgasse des Wohnhofs. Außerdem erhält die Sackgasse des Wohnhofs im 1. Bauabschnitt somit eine fußläufige Weiterführung zum Lehmkuhlenweg.

Im Bereich der noch vorhandenen GFK-Schaltverstärkerstelle, auf dem Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen, soll der vorhandene Anschluss an den Lehmkuhlenweg genutzt werden.

## **5.10 Öffentliche und private Grünflächen**

### **5.10.1 Öffentliche Grünflächen**

Die im nordwestlichen Bereich gelegene Waldfläche auf der Fläche „Vossbarg“, Flurstück 5685, wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage (FHH) ausgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um einen etwa fünfzig Jahre alten Mischwald, der als Waldpark gepflegt wird. Er soll mit seiner weitgehend standorttypischen Bestockung mit heimischen Gehölzarten erhalten bleiben und weiter naturnah entwickelt werden. Dieser Wald ist bisher nicht von Erholungswegen erschlossen und weist derzeit nur einen zuwachsenden Wirtschaftsweg im südlichen und östlichen Bereich der Fläche auf.

Die waldartige Parkanlage auf den Flurstücken 4791 Gemarkung Rissen und 2222 der Gemarkung Sülldorf, an der Südgrenze des Plangebiets ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und wird durch einen Mischwaldbestand geprägt. Mit der in west-östlicher Richtung verlaufenden Wegeverbindung erfüllt diese Grünfläche eine wichtige regionale Funktion für die Naherholung. Sie ist Teil des übergeordneten Wegenetzes von der Rissen-Sülldorfer Feldmark Richtung Wedel innerhalb des Regionalparks Wedeler Au. Im östlichen Bereich öffnet sich der Waldbestand zu einer offenen Parkfläche, die als Hundeauslauffläche ausgewiesen ist. Zusammen mit dem nördlich sich anschließenden, ebenfalls waldähnlichen Krankenhauspark, den Gehölzbeständen auf anderen privaten Grünflächen und den südlich des Plangebiets gelegenen Waldflächen zwischen der Hauptverkehrsstraße und der Bahn sorgt diese Fläche für eine wirksame Untergliederung und Abschirmung der Siedlungsflächen gegenüber den Verkehrstrassen im Süden.

### Sportplatz

Auf dem Flurstück 6146 der Gemarkung Rissen, östlich der Flächen des Risener SV, ist der Neubau einer öffentlichen Sportplatzanlage mit einem Funktionsgebäude vorgesehen. Bei den Großspielfeldern handelt es sich um Fußballplätze, einschließlich eines Trainingsplatzes. Auf dieser Fläche wurde vorübergehend eine zeitlich begrenzte Golfabschlaganlage genehmigt. Das Sportamt hat die Fläche aber für den Neubau der beiden Großspielfelder erworben.

Im Bereich des östlichen Großspielfelds und der Stellplätze soll Lärmschutz durch einen 4 m hohen Schutzwall erfolgen (s. Kapitel 5.12).

Die Stellplätze sind so ausgelegt, dass auch ein Ligabetrieb stattfinden kann.

Die durch eine sonstige Abgrenzung vorgesehenen Bereiche für die Oberflächenentwässerung auf den Sportflächen sollen als naturnahe Versickerungsmulden hergestellt und mit standortheimischen Pflanzen bepflanzt werden. Die festgesetzten linearen Anpflanzungen sollen als Knickpflanzungen auf erhöhten Wällen durchgeführt werden.

„Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 6). Der Ausschluss von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen wird ausdrücklich festgesetzt, da am Rande der Feldmark zusätzliche Gebäude den Charakter der zu erhaltenen offenen Landschaft und die naturbezogene Erholung weiter beeinträchtigen würden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Übergangsbereich zwischen bebauten Flächen und der freien Ackerslandschaft einen besonders sensiblen Raum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds darstellt, der bereits im südöstlichen Teil der Sportflächen durch den Bau eines notwendigen, 4 m hohen Lärmschutzwalls erheblich beeinträchtigt werden wird. Für den Lärmschutz zur Wohnbebauung ist des Weiteren im Bereich des eingeschossigen neuen Funktionsgebäudes eine Firsthöhe von 4 m über Straßenniveau festgesetzt. Der Lärmschutz soll in diesem Bereich durch die Firsthöhe eines Pultdachs erreicht werden. Für das Funktionsgebäude, welches vorwiegend für Umkleideräume genutzt werden soll und ggf. zusätzliche Vereinsräumlichkeiten beherbergen kann, wird eine Grundfläche von 1000 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt.

Die Sportplätze, die als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen sind, haben einen Anteil von bebauten Flächen, der unter 15 % der Gesamtfläche liegt. Damit wird dem „Grünflächencharakter“, der von der Rechtsgrundlage, § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 15 BauGB, für solche Sportgrünflächen vorausgesetzt wird, ausreichend Rechnung getragen.

### **5.10.2 Private Grünflächen**

#### Sportanlage

Die vorhandene Sportanlage mit den bestehenden Flächen und Gebäuden sowie dem Neubau einer 4-Feld Tennishalle und einer neu gebauten Gymnastikhalle wird als private Grünfläche ausgewiesen, weil die überwiegenden Anteile der Fläche begrünt sind und vom Rissener S.V. genutzt werden. Die Gymnastikhalle nördlich der vorhandenen Halle am Marschweg 75, wird in ihrem Neubaubestand festgesetzt. Die vorhandenen Hockey- und Tennisplätze werden in ihrem Bestand festgesetzt. Der Charakter einer privaten Grünfläche soll noch durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verstärkt werden.

In der 1. Auslegefassung war auf einer abgegrenzten Fläche für Sportanlagen in den Wintermonaten eine temporäre Nutzung mit einer Traglufthalle zulässig. Diese Überdachung soll auch aus energetischen Gründen für die zwei Tennisplätze aufgegeben werden. Das Vereinshaus mit 3-Feld-Tennishalle wurde zur Hockeyhalle umgebaut und soll um eine neue, mit vier Tennisfeldern ausgestattete Sporthalle nach Westen ergänzt werden.

Bisher vom Rissener SV angemietete Räumlichkeiten hatten sich auch im Hinblick auf steigende Mitgliederzahlen des Vereins als unzureichend erwiesen, sodass zusätzliche Hallenkapazitäten notwendig wurden. Die in der 1. Auslegefassung vorgesehene flächenhafte eingeschossige Erweiterungsfläche nach Norden wird auf eine kleinere Baukörperausweisung für die bereits entstandene Gymnastikhalle reduziert.

Die eingeschossig mit 40 m Tiefe ausgewiesene neue Sporthalle soll auf der Fläche eines bisherigen Krocketplatzes errichtet werden. Die Lage und Höhe der Halle soll einen gewissen Lärmschutz zwischen den nördlich angrenzenden Tennisplätzen und der im Süden geplanten Wohnbebauung bieten.

Die neue Halle wird durch das Anpflanzgebot parallel zum vorhanden Fußweg am Marschweg noch verstärkt eingegrünt. Damit die durch einen Verbindungsgang zusammengezogenen Hallen am Marschweg nicht in der Länge zu dominant wirken, soll im Zwischenraum noch ein großkroniger Einzelbaum ergänzend zu den bestehenden Bäumen neu gepflanzt werden. Notwendige Stellplätze für die neue Halle sind so angeordnet, dass sie ebenfalls nicht dominierend wirken. Sie sind vom Marschweg her nur von der schmalen Seite sichtbar. Die Dimensionierungen der Gebäude auf den Sportflächen werden durch die Festsetzungen zu den Baugrenzen, den Vorgaben zur Geschossigkeit sowie zu den höchstzulässigen Grundflächen begrenzt. Die vorhandenen Stellplätze am vorhandenen Vereinshaus mit Sporthalle werden bis auf geringe Erweiterungsmöglichkeiten, in ihrem Bestand festgesetzt.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen“ (vgl. § 2 Nummer 12).

Mit dieser Festsetzung sollen die Stellplatzflächen eingefasst und untergliedert werden. Das Landschaftsbild wird so belebt. Die Anlagen fügen sich so für den Betrachter verträglicher in das Umfeld ein. Durch die Schattenwirkung der Bäume wird damit auch ein Aufheizen der abgestellten Fahrzeuge im Sommer vermindert (s. Kapitel 5.13.2).

„Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 6). Der Ausschluss von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen wird ausdrücklich festgesetzt, da am Rande der Feldmark zusätzliche Gebäude den Charakter der zu erhaltenen offenen Landschaft und die naturbezogene Erholung weiter beeinträchtigen würden. Die Sportplätze, die als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen sind, haben einen Anteil von bebauten Flächen, der unter 15 % der Gesamtfläche liegt.

„Auf der mit „(D)“ bezeichneten privaten Grünfläche ist die Anlage von Spielfeldern nur als Rasenfläche und ohne die Errichtung von Beleuchtungsanlagen zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 7). Damit soll der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden. Grand- und Kunststoffbeläge führen zu einer stärkeren Versiegelung bzw. Verdichtung und Überprägung des anstehenden Bodens und beeinträchtigen die Bodenfunktionen und den Wert als Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere noch stärker. Ein Rasenfeld fügt sich auch optisch besser in das Landschaftsbild ein, welches nördlich und westlich des Vossbargs als besonders schutzwürdig angesehen wird. Eine Beleuchtung mit Flutlichtanlagen soll deshalb in diesem Bereich ausgeschlossen werden, um hier einen Übergangsbereich zwischen intensiver Bebauung mit Beleuchtung und der offenen landwirtschaftlich geprägten Feldmark zu sichern. Ein Ausleuchten der Landschaft soll im größtmöglichen Umfang vermieden werden, da dieses für das Landschaftserleben ebenso negativ zu bewerten ist, wie der negative Einfluss auf die Insektenwelt, die auch durch Verwendung einer eingeschränkten Beleuchtung immer noch beeinträchtigt werden würde.

„Zur Beleuchtung der Sportplätze ist nur die Verwendung von Natrium-Dampfleuchten zulässig. Die Leuchten sind soweit zur offenen Feldmark und zur Wohnbebauung hin abzuschirmen, dass nur die Sportplätze beleuchtet werden.“ (vgl. § 2 Nummer 8). Die Natrium-Dampfleuchten weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Streulicht in die angrenzenden Gebiete mit einer Lockwirkung für Insekten soll auf das unbedingt notwendige Maß der Ausleuchtung der Sportflächen beschränkt werden. Eine Verarmung der Insektenfauna der benachbarten Feldmark durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten und weitergehenden Auswirkungen auch für Fledermäuse wird so vermindert. Mit der Festsetzung wird ein originäres Erleben der Landschaft auch in der Dämmerung und in der Nacht weniger beeinträchtigt.

### Private Grünflächen in Zusammenhang mit dem Wohngebiet

Größere Gehölzbestände, Kinderspielplätze und der Quartiersplatz in den Wohngebieten werden als private Grünfläche festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird so die charakteristische Begrünung des Plangebiets in ihren Wohlfahrtsfunktionen für das Stadtklima, den Boden- und Wasserhaushalt, den Arten und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung gesichert. Die in der Planzeichnung westlich des Baugebiets („B“) als „Private Grünfläche - Garten“ bezeichnete Fläche soll mit ihrem Baumbestand nach Möglichkeit dem angrenzenden Reihenhausgrundstück zugehörig sein. Die private Grünfläche - Gehölz, südöstlich des 2. Bauabschnittes soll mit ihrem waldartigen Baumbestand dem angrenzenden Baugebiet (F) zugehörig sein.

Die private Grünfläche – Gehölz, an der Westgrenze des Plangebiets auf dem Flurstück 452 der Gemarkung Rissen gehört zur Siedlung am Parsifalweg. Der waldartige Baumbestand in einer Senke war im Baustufenplan Rissen als Außengebiet ausgewiesen und fällt größtenteils unter Landschaftsschutz.

Der sich hieran anschließende Gehölzstreifen, auf dem Flurstück 5131 der Gemarkung Rissen, wird dem neuen Wohngebiet zugeschrieben und ebenfalls mit der Zweckbestimmung Gehölz ausgewiesen.

„Auf den mit „(E)“ bezeichneten privaten Grünflächen - Gehölz, können notwendige Stellplätze und Stellplatzzufahrten in höchstens 3 m Breite ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Doppelhäusern sind gemeinsame Stellplatzzufahrten anzulegen. Der Baumbestand ist dabei in größtmöglichen Umfang zu erhalten. Garagen sind in diesem Bereich unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 9). Die mit „(E)“ bezeichneten privaten Grünflächen liegen nördlich und südlich der zentralen Bebauung. Da in der Regel keine zentralen Stellplatzanlagen für Eigenheime gewünscht werden bzw. nicht praktikabel sind, müssen Zufahrten nach jeweiliger Lage der Einfamilienhäuser und des Baumbestandes ggf. in der privaten Grünfläche – Gehölz geschaffen werden. Die Vorgabe der maximalen Breite der Zufahrten soll den Eingriff in den Baumbestand minimieren.

Die private Grünfläche – Gehölz, die auf den Flurstücken 5131 und 5084 der Gemarkung Rissen liegt, soll mit dem vorhandenen Gehölzbestand das geplante Parkhaus für das Krankenhaus von der geplanten Wohnbebauung abgrenzen.

Auf den privaten Grünflächen oder auf den Wohnbauflächen sind des Weiteren artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse durchzuführen (s. Kapitel 5.18).

### Private Grünflächen - Krankenhauspark

Größere zusammenhängende Gehölzbestände auf dem Flurstück 5084 des Krankenhauses werden als „Private Grünfläche - Krankenhauspark“ festgesetzt. Der Krankenhauspark südlich der denkmalgeschützten Bettenhäuser bildet einen zusammenhängenden Waldbestand mit der rückliegenden öffentlichen Grünfläche und wird zum öffentlichen Flurstück nur durch einen Zaun abgegrenzt. Der Krankenhauspark im Osten des Krankenhausesgeländes ist parkartiger gestaltet und mit einem alten Rundweg ausgestattet. Dieser Bereich lädt zum Spaziergehen ein und dient damit stärker der aktiven Reha-

bilitation als die südliche Fläche. Gleiches gilt für die beiden weiteren östlichen Teilflächen.

Das in der „Privaten Grünfläche - Krankenhauspark“ dargestellte Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit dient der Sicherstellung einer direkten fußläufigen Verbindung von der künftigen Brücke über die Bahnanlagen zum neuen Wohngebiet nördlich des Klinikgeländes (s. Kapitel 5.9).

Auf den privaten Grünflächen oder auf den Wohnbauflächen sind des Weiteren artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse durchzuführen (s. Kapitel 5.18).

## **5.11 Altlastverdächtige Flächen**

### Altlasten

Im Plangebiet sind folgende Altlastverdachtsflächen registriert:

#### **5038-010/01, Suurheid**

Der nördliche Teil dieser Fläche wurde während des zweiten Weltkrieges als Flak-Kaserne und später als Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt mit Eigenverbrauchstankstelle genutzt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung galt die Fläche als altlastverdächtig. Mittlerweile wurde durch umfangreiche Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers nachgewiesen, dass es sich bei den festgestellten Auffälligkeiten um punktuelle Kontaminationen handelt und dass bei gegenwärtiger Nutzung bezüglich des Grundwasserschutzes kein Handlungsbedarf besteht. Da ein Großteil der Fläche noch immer versiegelt ist, ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Abbrucharbeiten kleinräumige Kontaminationen zu Tage treten. Konkrete Hinweise hierfür gibt es nicht.

Bezüglich der zukünftigen sensiblen Nutzung als Wohngebiet mit Kinderspielnutzung und einer möglichen Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet, lässt sich eine abschließende Aussage erst nach einer vollständigen Oberbodenbeprobung, nach Beseitigung der Oberflächenversiegelung bzw. Beseitigung der Hallen, machen. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Oberboden für die jeweils vorgesehene Nutzung geeignet ist. Unter anderem muss eine Gefährdung durch Schadstoffe für die Wirkungspfade Boden-Mensch / Direktkontakt und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden.

Im Bereich der geplanten Wohn- und Kinderspielnutzung ist ggf. eine durchwurzelbare Schicht von 1 m Mächtigkeit mit unbelastetem Bodenmaterial herzustellen. Sowohl das humose Oberbodenmaterial als auch das nicht humose Unterbodenmaterial muss die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262), einhalten. Für die Parameter, für die keine Vorsorgewerte existieren, können hilfsweise die Z0-Werte der TR Boden (LAGA M20) herangezogen werden.

Die Herstellung der durchwurzelbaren Oberbodenschicht ist mit Bodenmaterial nach § 12 Absätze 1 und 2 BBodSchV durchzuführen. Die Vollzugshilfe zum §12 BBodSchV (LABO, 2002) Tabelle II-1 (Anforderungen zur Regelmächtigkeit) und Tabelle II-2 (Einbaumöglichkeiten in Abhängigkeit vom Hu-



musgehalt) ist bei der Ausführung der durchwurzelbaren Oberbodenschicht zu beachten.

Im Bereich der Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt sind Auffüllungen vorhanden. Kleinräumig kann Boden anfallen, der nicht ohne weiteres wiederaufbaufähig ist und ggf. entsorgt werden muss. Punktuelle Auffälligkeiten wurden im Rahmen der Vorerkundungen bisher in folgenden Bereichen gefunden: Koaleszenzabscheider 1, Sandfang 2, Zisterne Nordost, Bereich zwischen Halle 6 und 7 sowie im Bereich der Grünfläche um Halle 9.

Die Einstufung erfolgt als **Fläche mit Entsorgungsmehrkosten wegen nachgewiesener Bodenverunreinigung.** Aus diesem Grunde erhält das Flurstück 5131 der Gemarkung Rissen die Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

### **5038-010/02, Marschweg**

Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Rissen wurden zwei LCKW-Kontaminationen lokalisiert, die als Quelle eines großräumigen LCKW-Grundwasserschadens (5038-G001) identifiziert wurden. Der eine Kontaminationsbereich wurde durch Bodenaustausch vollständig saniert. Der andere Kontaminationsbereich ließ sich aus statischen Gründen nicht vollständig sanieren; es verblieb eine Restkontamination in der Tiefe. Eine Bodenprobe aus der Sohle der Baugrube (5 m u GOK) wies noch LCKW-Gehalte von 12 mg/kg TS auf. Nach der Verfüllung wurde eine Beweissicherungsbohrung durchgeführt. In 12 m Tiefe im gesättigten Bereich wurden 24,0 mg/kg TS Summe LCKW festgestellt. Aus der verbliebenen Restkontamination ergibt sich für die ungesättigte Zone kein weiterer Handlungsbedarf.

Bezüglich der zukünftigen sensiblen Nutzung als Wohngebiet mit Kinderspielnutzung lässt sich eine abschließende Aussage erst nach einer vollständigen Oberbodenbeprobung, nach Beseitigung der Oberflächenversiegelung bzw. Beseitigung der Hallen, machen. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Oberboden für die jeweils vorgesehene Nutzung geeignet ist. Unter anderem muss eine Gefährdung durch Schadstoffe für die Wirkungspfade Boden-Mensch / Direktkontakt und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden.

Im Bereich der geplanten Wohn- und Kinderspielnutzung ist ggf. eine durchwurzelbare Schicht von 1 m Mächtigkeit mit unbelastetem Bodenmaterial herzustellen. Sowohl das humose Oberbodenmaterial als auch das nicht humose Unterbodenmaterial muss die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262), einhalten. Für die Parameter, für die keine Vorsorgewerte existieren, können hilfsweise die Z0-Werte der TR Boden (LAGA M20) herangezogen werden.

Die Herstellung der durchwurzelbaren Oberbodenschicht ist mit Bodenmaterial nach § 12 Absätze 1 und 2 BBodSchV durchzuführen. Die Vollzugshilfe zum §12 BBodSchV (LABO, 2002) Tabelle II-1 (Anforderungen zur Regelmächtigkeit) und Tabelle II-2 (Einbaumöglichkeiten in Abhängigkeit vom Humusgehalt) ist bei der Ausführung der durchwurzelbaren Oberbodenschicht zu beachten.

Da es sich bei dieser Fläche um das Quellgrundstück eines Grundwasserschadens handelt, wird diese Fläche als **Altlast** eingestuft.

### **5038-G001, Marschweg**

Bei diesem **Grundwasserschaden** handelt es sich um eine großräumige LCKW-Kontamination, die das Gelände des Krankenhauses und das Gelände der Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt unterströmt. Die Quelle dieser Kontamination befand sich auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik und wurde im Bereich der ungesättigten Bodenzone weitgehend saniert. Eine geringe Restkontamination verblieb im Boden. Das genaue Ausmaß der Grundwasserkontamination wird z. Zt. noch erkundet. Da über Art und Umfang der Maßnahmen zur Grundwassersanierung noch nicht entschieden ist, ist mit dem Bau von Grundwassermessstellen und Sanierungsbrunnen inkl. Leitungsbau im Bereich des Grundwasserschadens zu rechnen.

Die Flächen des Krankenhauses (Flurstück 5084 der Gemarkung Rissen) ist nicht als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Die Altlastverdachtsflächen auf den Flurstücken 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen sind im Plan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind Bodenverunreinigungen zu entsorgen. Die Maßnahmen sind mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten und mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamtes Altona, Technischer Umweltschutz, Bodenschutz / Flächensanierung (A/VS 313) abzustimmen.

## **5.12 Lärmschutz**

Zum Verkehrs- bzw. Sportlärm liegt eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2003 vor. Die Untersuchung wurde 2005 um das ehemals geplante Jugendspielfeld im Norden ergänzt. 2008 wurde die schalltechnische Untersuchung anhand neuer Nutzungsangaben bzw. Nutzungszeiten des Rissener Sportvereins sowie eines leicht überarbeiteten städtebaulichen Konzepts aktualisiert.

Zum Verkehrslärm von der S-Bahn und der B431 sind keine schalltechnischen Einflüsse zu erwarten, die passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen.

Die schalltechnische Untersuchung von 2008 hat ergeben, dass bereits in der bestehenden Situation der Sportanlage die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für eine ursprünglich geplante *reine* Wohngebietsnutzung in den besonders empfindlichen Abendruhezeiten und sonntäglichen Mittagsruhezeiten überschritten werden. Bei Erweiterung der Sportanlage um zwei Fußballplätze wären im Osten des Plangebiets spürbar höhere Schallimmissionen zu erwarten. Für den vorhandenen Sportbetrieb in den Ruhezeiten wäre für eine *reine* Wohnbebauung eine Schallschutzwand von ca. 6 m Höhe über Gelände entlang der westlichen Tennisplätze, des Krocketplatzes und des Parkplatzes und eine weitere Schall-

schutzwand von ca. 3 m Höhe über Gelände entlang des Hockeyplatzes notwendig. Um die schalltechnischen Einflüsse eines geplanten Fußballplatzes am Marschweg nach den Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu mindern, wäre eine Lärmschutzwand von 8 m Höhe über Gelände entlang des Fußballplatzes zu errichten. Ohne Lärmschutzwand müsste der geplante Fußballplatz um mindestens 90 m vom Marschweg abrücken, um einen Trainingsbetrieb auch nach 20 Uhr zu gewährleisten. Um einen Spielbetrieb sonntags zwischen 13 und 15 Uhr zu gewährleisten, müsste der geplante Fußballplatz um mindestens 170 m vom Marschweg abrücken. Ein Verzicht der Sportnutzung während der Ruhezeiten ist nicht in Erwägung gezogen worden, weil durch diese Einschränkungen der Sport an Attraktivität verlieren und damit die Neuinvestitionen nicht rechtfertigen würde. Die Erhöhung der Abstände zwischen neuen Fußballplätzen und neuer Wohnbebauung wurde geprüft. Die Flächenausdehnung in die nördliche Feldmark hätte einen größeren Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet. Die Realisierung außerhalb stadteigener Flächen wäre erheblich erschwert bzw. eine Enteignungsgrundlage wäre nicht gegeben, da mit dem Flurstück 6146 (ehem. 4439) der Gemarkung Rissen eine stadteigene Fläche zur Verfügung steht.

Konflikte nach Maßgabe der 18. BImSchV sind bezüglich Sportlärm und allgemeinem Wohngebiet insbesondere bei Spielbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeiten von 13 - 15 Uhr zu erwarten. Es handelt sich um Richtwertüberschreitungen von 5 dB (A) in der 2. Reihe südlich der Sportplätze im 1. OG und bis zu 10 dB (A) in der 1. Reihe im EG und 1. OG. Der Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete beträgt tagsüber während der Ruhezeit 50 dB (A).

Obwohl es bei der überwiegenden Ausrichtung der Wohnbebauung auch eine lärmabgewandte Seite gibt, wird der Immissionsort bei den Wohngebäuden generell 0,5 m außerhalb des geöffneten und vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, gemessen. Bei vorgesetzten Wintergärten oder feststehenden Fenstern verschiebt sich der Immissionsort nach innen.

Nachdem sich herausgestellt hat, dass auch aktive Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar südlich der Sportanlagen, also auf den Sportflächen selber, nur eine eingeschränkte Wirkung haben, insbesondere bezüglich des 1. Obergeschosses der Wohnbebauung, wurde das Schallschutzkonzept noch einmal geändert. Bei der 1. Auslegung war bei den Fußballplätzen noch ein bis zu 6 m hoher Schallschutz in Form eines Schutzwalls mit Schutzwand vorgesehen. Diese Höhen wurden jetzt auf 4 m reduziert und der weitere Schallschutz soll durch bauliche Maßnahmen an den Wohngebäuden stattfinden. Auch die Betroffenheit der Lärmimmissionen wurde im Hinblick auf die „2. Reihe“ der Wohnbebauung dadurch reduziert, dass die „1. Reihe“ der Wohnbebauung (von Norden betrachtet) sich etwas geschlossener darstellt. Allerdings kann diese aus städtebaulichen Gründen nicht auf der ganzen Länge geschlossen sein, da Wegebeziehungen nach Norden erforderlich sind und auch überschaubare Reihenhausgruppen entstehen sollen.

Nach der Orientierungshilfe des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung“ kann die Konfliktbewältigung zum Sportlärm am Wohngebäude selbst durch Schutz von Aufenthaltsräumen durch das Prinzip der Zweischaligkeit

oder durch eine(teil-)geschlossene Fassadenfront zur lärmzugewandten Seite erfolgen. Die nachfolgende „Schutzfestsetzung“ ist wegen der Überschreitung der Richtwerte in einem 90 m Abstand zu der ausgewiesenen Sportanlagenfläche erforderlich.

An den im allgemeinen Wohngebiet im Abstand von 90 m zur ausgewiesenen Sportfläche zugewandten Gebäudeseiten, sind vor dem dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die vom Sportlärm betroffene Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen die Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden (§ 2 Nummer 4).

Im Bereich der Wohnbebauung die südlich des Marschwegs und westlich des Wegs Am Lilienberg an die Sportanlage grenzt, ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine weitere schalltechnische Untersuchung zu prüfen, ob durch den geplanten und ggf. ausgeführten Tennishallenneubau, nördlich des Marschwegs, mit einer geplanten Firsthöhe von ca. 11 m, die in § 2 Nummer 4 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen reduziert werden können.

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

### **5.13.1 Baum – und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gelten außerhalb der Grenzen der Landschaftsschutzgebiete die Vorschriften der Baumschutzverordnung. Für die übrigen Bereiche ist die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Otten- sen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen und der Verordnung über Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf maßgeblich.

Ein kleiner Anteil der geplanten Baugebiete befindet sich in den Landschaftsschutzgebieten. Solche Gebäudestrukturen sind jedoch bereits im Bestand vorhanden und werden mit dem Bebauungsplan nur städtebaulich ergänzt und neu geordnet. Die Neubebauung ist deshalb mit den Landschaftsschutzverordnungen vereinbar, weil sich die Bebauung durch ihre Lage und Dimensionierung der Gebäude sowie durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen voraussichtlich in die Landschaft einfügen wird. Gleiches gilt für die Sportflächen und die geplanten Gebäude für den Sport im Norden. Auch diese fügen sich unter Berücksichtigung der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen voraussichtlich in die Landschaft ein. Die neuen Gebäude werden hier in einem baulichen Zusammenhang mit der bestehenden baulichen Struktur errichtet oder werden, wie das geplante Funktionsgebäude, in seiner Lage und Dimensionierung so geplant, dass eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutz gegeben ist.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten Einzelbäume, Baumgruppen und flächenhaften Baum- und Strauchbestände bedürfen dieser besonderen Erhaltungsgebote, da sie auf Grund ihrer bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Zudem kommt ihnen eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere zu. Schließlich werten sie die Qualität des Wohnumfelds auf. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der besonders wertvollen und überwiegend waldartigen Gehölzbestände im Bereich der Wohngebiete und der privaten Grünflächen.

Lineare Anpflanzgebote sind als Knickpflanzungen auf leicht erhöhten Erdwällen mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen durchzuführen. Die Anpflanzgebote sollen die bestehende Grünstruktur ergänzen, zur Biotopverknüpfung beitragen und insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch neue Gebäude oder Nutzungen durch eine Gehölzeinfassung vermindern.

„Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 17). Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraums können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

„Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen“ (vgl. § 2 Nummer 18). Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar auch dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

### 5.13.2 Begrünungsmaßnahmen

„Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 10). Die Begrünung der Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushalts, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten sowie des Landschaftsbilds. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang Ersatz an Grün- und Bodenvolumen für überbaute Vegetationsflächen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern – wenn auch nur bedingt – den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten dadurch in gewisser Weise die der Versickerung dienenden Flächen. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und führt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen“ (vgl. § 2 Nummer 12). Die Begrünung der Stellplätze dient dazu, das optisch nachteilige Erscheinungsbild größerer Stellplätze zu vermeiden. Die Begrünung gliedert die Stellflächen und stellt ihre Einbindung in das Siedlungsbild und die angrenzende Landschaft sicher. Schattierend wirkende Großbäume sorgen für ein ausgeglichenes Lokalklima und vermindern eine Aufheizung der Stellflächen und Fahrzeuge.

„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 13). Im Hinblick auf die Benachbarung zur offenen Landschaft im Norden und Osten sowie zu stark durchgrüntem Gebieten im Süden und Westen bietet sich eine naturnahe Einfriedigung an. Alle anderen Formen würden störend auf das Erscheinungsbild der Siedlung wirken, das durch seine Durchgrünung charakterisiert sein soll. Darüber hinaus stellen die vorgesehenen Hecken gliedernde Freiraumelemente dar, die zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Die mit der Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt zudem eine wichtige ökologische Funktion in den Übergangsbereichen des Plangebiets. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbindung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer Einfriedigung mit Zäunen, die beispielsweise Kleinkindern und Hunden

das Verlassen der Grundstücke verwehren. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zur Nutzbarkeit der Grundstücke zulässig.

„In dem mit „(F)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m<sup>2</sup> der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nummer 14). Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Entwicklung eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestmengen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt verstärkt entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Vorhandene Bäume, insbesondere Bäume mit Erhaltungsgebot, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

„In den Wohngebieten ist entlang der öffentlichen Straßen je Hauseinheit oder bei Mehrfamilienhäusern je 7 m Straßenlänge ein kleinkroniger Baum zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nummer 15).

Mit dieser Festsetzung soll der Straßenraum optisch gefasst und verengt sowie das Grünvolumen im Siedlungsraum erhöht werden. Zudem tragen die Bepflanzungsmaßnahmen zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebiets mit ihren positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild bei.

„Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden“ (vgl. § 2 Nummer 16).

Durch diese Festsetzung soll die optische Wirkung von fensterlosen Wandflächen, die z. B. bei Garagen denkbar sind, sowie von Pergolen und Carports verbessert werden. Dies ist in einem Plangebiet, welches an die freie Landschaft bzw. an ortsteilgliedernde Freiräume anschließt, von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente z. B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung. Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung der Temperaturschwankungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände einen spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

### **5.13.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

Bei den als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung gekennzeichneten gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 14 Absatz 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) handelt es sich entsprechend der Biotopkartierung Hamburg mit Kartierungsstand

von 2002 (mit einer ersten Aktualisierung der Kartierung aus 2010) im Einzelnen um folgende Biotope:

1. Strauch-Baum-Knicks (HWM) und eine Strauchhecke (HHS) entlang des Straßenverlaufs Marschweg / Lehmkuhlenweg und nördlich der geplanten Fußballplätze am Marschweg (Flurstück 6146 der Gemarkung Rissen)
2. Naturnahes Gehölz mittlerer und trockener Standorte (HGM und HGT) westlich am Wegeverlauf Am Lilienberg (Flurstück 312 der Gemarkung Rissen) und südlich des Feldwegs 77 (Flurstück 5686 der Gemarkung Rissen)
3. Sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen (TMZ) auf dem südexpozierten Böschungsbereich nördlich der S-Bahntrasse (Zur konkreten Ausprägung des Trockenrasen im Böschungsbereich der Bahn mit der geplanten Straßenquerung s. Kap. 4.2.5.1).

#### **5.14 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses / Boden- und Wasserschutz**

Im Plangebiet ist im Bereich der neuen Wohngebietsflächen und der Straßenverkehrsflächen eine Oberflächenentwässerung mit offenen Gräben vorgesehen. Diese dienen zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers mit Ausnahme der Privatflächen, auf denen das Wasser direkt zu versickern ist. Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses wird das Oberflächenwasser über Gräben verschiedenen Rückhaltebecken zugeführt. Das dargestellte System dient dazu, den Wasserhaushalt des Gebiets durch die vorgesehenen Nutzungen des Gebiets nicht stärker als bisher zu belasten. In den bisher stark versiegelten Bereichen des ehemaligen THW-Magazins und der Maschinenfabrik kann der Wasserhaushalt bei der neuen Nutzung als Wohngebiet über eine Entsiegelung von Flächen und der geregelten Versickerung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers so-gar positiv beeinflusst werden. Der Graben im Wohngebiet „(A)“ soll an verschiedenen Stellen aufgeweitet werden, um Schilfanpflanzungen zu ermöglichen. Mit den dargestellten Veränderungen und den folgenden Festsetzungen werden in Zukunft der Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verbessert:

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nummer 11). Über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen soll eine Verminderung der Bodenversiegelung erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt im Wasserschutzgebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfä-



higkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

„Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zur Staunässe führen, sind unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 19). Im Plangebiet hat das Grundwasser einen relativ großen Flurabstand, so dass Kellerdränagen im Regelfall nicht erforderlich sein dürften. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es lokal zu Vernässungen kommt. Da der vorhandene bedeutende Großbaumbestand daran angepasst ist, dürfen die vegetationsbezogenen Grundwasserverhältnisse nicht technisch verändert werden.

„Auf privaten Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern“ (vgl. § 2 Nummer 20). Durch Baumaßnahmen nimmt die Bodenversiegelung zu. Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate im Wasserschutzgebiet und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Zur Erhaltung des Baumbestands ist deshalb erforderlich, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe wegen des Wasserschutzgebiets zurückgehalten werden.

Das Regenwasser von den Flächen des Krankenhauses, welches noch in alten Rohrleitungen (in ca. 3m Tiefe) über das ehemalige THW-Gelände (Flurstück 5131 der Gemarkung Rissen) in das Regenwassersiel im Marschweg abführt wird, soll zukünftig nach Möglichkeit auf dem Gelände zurückgehalten werden und zur Versickerung gebracht werden. Das bestehende Betriebsgebäude an der nördlichen Grenze des Flurstücks 5084 der Gemarkung Rissen und die Flächen nördlich des Krankenhausparks können direkt in die ausgewiesene offene Oberflächenentwässerung das Regenwasser von den Dachflächen einleiten. Sollte sich herausstellen, dass der Bestand des Betriebsgebäudes bzw. die Fundamente mit dem Aushub eines offenen Grabens kollidieren, dann muss das Regenwasser in diesem Teilbereich verrohrt werden.

### **5.15 Festgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen**

Eine "Festgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" ist im Nordosten des Plangebiets um die GFK-Schaltverstärkerstelle der Telekom (Flurstück 5083 der Gemarkung Rissen) ausgewiesen. Sie dient dem Ausgleich für den mit der Errichtung der GFK-Schaltverstärkerstelle verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft auf dem gleichen Flurstück. Der Erhalt, die Pflege und Entwicklung der Fläche ist entsprechend den Genehmigungsunterlagen vorzunehmen (z. B. Pflege Gehölzbestand, Grasfluren und Gewässer).

### **5.16 Archäologische Vorbehaltsflächen**

Im Umfeld der bisher bekannten archäologischen Fundstellen sind vier archäologische Vorbehaltsflächen im Plan gekennzeichnet. Es handelt sich um ar-

chäologische Vorbehaltsflächen auf den privaten Grünflächen der Flurstücke 5686 und 312 der Gemarkung Rissen, auf der privaten Grünfläche Sportanlage des Flurstücks 6146 der Gemarkung Rissen, sowie auf den privaten Grünflächen, der Straßenverkehrsfläche, der Krankenhausfläche, sowie der Wohnbaufläche im östlichen Bereich des Flurstücks 5084 der Gemarkung Rissen. Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

### **5.17 Bundesfernstraße**

Für die festgestellte Bundesfernstraße gilt das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3191).

### **5.18 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild treten trotz der Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild auf.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die beiden Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen erfolgte auf Grundlage des Staatsrätepapiers Hamburg vom 28. Mai 1991.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wurde keine eigene, rechnerische Bilanzierung durchgeführt. Im Plangebiet selbst wird die Landschaft städtebaulich und landschaftsplanerisch neu gestaltet. Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds im Plangebiet werden in der Folge ebenfalls durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen, da sich die Gehölzpflanzungen im Plangebiet sowie die zukünftig extensiven Grünlandnutzungen außerhalb des Plangebiets in der Knicklandschaft positiv auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auswirken werden.

Die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehende Gebäudebebauung mit der notwendigen Erschließung und Entwässerung sowie die Erweiterung der Sportanlagen mit Sporthallen und Spielfeldern führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur zum Teil durch Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet gemindert und kompensiert werden können. Ein weiterer Ausgleich der Beeinträchtigungen ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts außerhalb des B-Plangebiets erforderlich

Die rechnerisch ermittelten Wertverluste für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen werden entsprechend der voraussichtlichen Realisierungsschritte geteilt in mehrere Projekte und Bauabschnitte separat ermittelt und durch die Zuordnung von Ausgleichsflächen kompensiert. Die Zuordnung erfolgt nach § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB. Im Einzelnen handelt es sich bei den zugeordneten Ausgleichsflächen um drei kleinere Maßnahmenflächen im Be-

bauungsplangebiet und um zwei größere Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets (s. Anlagen 1 und 2).

Auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche „(Z 8)“ im Plangebiet ist für die zu erwartenden Eingriffe in den privaten Gehölzbestand im Bereich der zugeordneten Wohnbauflächen „(Z 8)“ in räumlicher Nähe zum Eingriffsort ein naturnahes Gehölz zu entwickeln. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 540 qm. Diese Fläche ist vollständig zu entsiegeln und durch die Anpflanzung von mindestens 5 Stieleichen oder Buchen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm sowie von standortheimischen Sträuchern und kleinkronig wachsenden Bäumen (z. B. Schlehe, Weißdorn, Eberesche, Stechhülse) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

„Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 1)“ bis „(Z 4)“ und „(Z 6)“ bezeichneten Flächen jeweils anteilig Teilflächen des Flurstückes 2868 der Gemarkung Sülldorf außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet“ (vgl. § 2 Nummer 21).

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Folge der Wohnbebauung und der Gemeinbedarfsbebauung im östlichen Bereich des Plangebiets (Z 1 und Z 2), der notwendigen wasserbaulichen und verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen (Z 3 und Z 4) sowie des geplanten verkehrlichen Anschlusses des gesamten Gebiets nach Süden über die S-Bahnstrecke (Z 6) soll mit einem Gesamtflächenanteil von 2,6 ha auf dem städtischen Flurstück 2868 (teilweise) der Gemarkung Sülldorf durchgeführt werden, da die hier möglichen Maßnahmen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einklang stehen. Der Nordteil des Flurstücks 2868 dient bereits als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Rissen 47.

„Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 5)“ und „(Z 7)“ bezeichneten Flächen die Teilflächen der Flurstücke 320 und 5686 der Gemarkung Rissen innerhalb des Bebauungsplangebiets und jeweils anteilig Teilflächen des Flurstücks 6168 der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet“ (vgl. § 2 Nummer 22).

Durch die Anlage einer Knick- oder Heckenpflanzung auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 320 in 5 m Breite wird ein naturschutzrechtlicher Teilausgleich erreicht, der auch für den Artenschutz für gebüschbrütende Vogelarten von Bedeutung ist. Diese Anpflanzung ist als einreihige Pflanzung von Heistern und Sträuchern standortheimischer Gehölze durchzuführen. Ziel ist die Herstellung eines breiten, zweireihigen Heckenriegels mit einer verbesserten Biotopqualität für in Gebüsch brütende Vogelarten der Feldmark wie Grasmücken, Gelbspötter, Goldammer oder Neuntöter.

Darüber hinaus soll die aktuell als Ruderalfläche ausgeprägte nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 5686 der Gemarkung Rissen soll unter Einbeziehung des nördlich angrenzenden Feldgehölzes auf dem Hünengrab als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Durch die Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen im Randbereich zur Straße im Norden und freie Sukzession auf der zentralen Restfläche soll sich diese Fläche langfristig zu einem Gehölz entwickeln und so den naturnahen Wald des Flurstücks 5685 der Gemarkung Rissen ergänzen und der Biotopverknüpfung nach Norden zur Knicklandschaft dienen.

Der noch verbleibende Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen durch Eingriffe nördlich des Marschwegs (Z 5 und Z 7) soll außerhalb des Bebauungsplans mit einem Flächenanteil von 3,1 ha auf einer westlichen Teilfläche des städtischen Flurstücks 6168 der Gemarkung Rissen durchgeführt werden.

Die zum Ausgleich herangezogenen Flurstücke außerhalb des Plangebiets liegen innerhalb der Gebietskulisse, die im Rahmen der Bestimmung von Ausgleichsflächenpotenzialen als hierfür geeignete Flächen geprüft und festgelegt wurden.

Die Flurstücke 2868 der Gemarkung Sülldorf und 6168 der Gemarkung Rissen befinden sich im Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg und sind derzeit an Landwirte verpachtet und werden als Grünland genutzt.

Die abgegrenzten Ausgleichsflächen sollen künftig nur noch als extensives Grünland bewirtschaftet werden. Insbesondere ist auf eine Düngung, den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, den Pflegeumbruch und eine Absenkung des Wasserstandes zu verzichten. In der Zeit vom 15. März bis zum 15. Juni dürfen die Flächen nicht gemäht, geschleppt oder gewalzt werden. Eine Beweidung ist nur in der Zeit zwischen dem 16. Juni und dem 30. Oktober zulässig. Darüber hinaus sollen - soweit möglich - Maßnahmen zur Optimierung des Wasserhaushaltes aus ökologischer Sicht ergriffen werden.

Die Zweckbestimmung soll durch eine Grunddienstbarkeit und vertragliche Regelungen gesichert werden.

#### Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen

Zur Vermeidung des Eintritts eines naturschutzrechtlichen Verbotstatbestands nach § 44 Absatz 1 BNatSchG setzt der Bebauungsplan auf Basis des artenschutzrechtlichen Gutachtens auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen fest (s. Kap. 4.2.5.3). Wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt, wird kein weiteres Ausnahmeverfahren von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich. Soweit möglich sind die Maßnahmen vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können. Mit der Bereitstellung von neuen, bisher für Vögel oder Fledermäuse nicht zur Verfügung stehenden Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten oder einer Entwicklung von Nahrungsräumen für spezifische Arten wären die ökologischen Funktionen zu erhalten.

Grundsätzlich ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlich beachtlichen Beeinträchtigungen die Einhaltung der sonst gültigen gesetzlichen Regeln bedeutsam:

- Gehölzrodungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 BNatSchG grundsätzlich auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) zu legen.
- Um Tötungen von Fledermäusen in Quartieren und Tagesverstecken der Gebäude auszuschließen, dürfen diese nur in der Zeit von November bis März abgerissen werden. Sonst muss mit einer gezielten Untersuchung überprüft werden, ob sich aktuell Fledermäuse dort aufhalten oder die Gebäude müssten schnittweise manuell abgerissen werden.

Zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestandes und zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Vögel und Fledermäuse werden die beiden folgenden Festsetzungen getroffen:

„Vor Baubeginn in den allgemeinen Wohngebieten der Flurstücke 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen sind in den allgemeinen Wohngebieten oder in den angrenzenden privaten Grünflächen zwanzig Nistkästen für Höhlenbrüter mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm und zwanzig Nistkästen für Halbhöhlenbrüter in geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu unterhalten“ (vgl. § 2 Nummer 23). Diese Maßnahmen dienen der Sicherung des Brutbestands im Plangebiet festgestellter und betroffener, besonders geschützter Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze und Hausrotschwanz (s. Kap. 4.2.5.3). Durch die vorgezogene Schaffung alternativer Brutplatzangebote sollen Verluste an potenziellen Brutmöglichkeiten im Plangebiet ausgeglichen werden. Bevorzugt sollen die Einflugöffnungen nach Süden oder Osten ausgerichtet werden, um vor Witterungseinflüssen geschützte Brutmöglichkeiten zu schaffen. Die Kästen können sowohl an Gebäudefassaden als auch an Bäumen in einer Mindesthöhe von 2,5 m angebracht werden.

„Vor Baubeginn im allgemeinen Wohngebiet des Flurstücks 5084 der Gemarkung Rissen sind im allgemeinen Wohngebiet oder in den angrenzenden privaten Grünflächen fünf Fledermaus-Winterquartiere und fünf Fledermaus-Spaltenquartiere in geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten“ (Vgl. § 2 Nummer 24). Diese Maßnahme soll den Verlust potenzieller Quartiere der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus im Plangebiet ausgleichen und geeignete Ausweichquartiere schaffen. Die Einflugöffnungen dürfen hierbei nicht in nördliche Richtungen ausgerichtet sein. Ein Anbringen in mindestens 3 m Höhe schützt vor Vandalismus und erhöht die Besetzungschancen.

Eine Absicherung der Maßnahmenumsetzung erfolgt über eine vertragliche Regelung mit den Bauträgern oder über die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Bedingungen in den jeweiligen Baugenehmigungen.

Der artenschutzrechtliche Bedarf zur Absicherung und günstigen Entwicklung der Habitatsignung des Plangebiets für den gesetzlich streng geschützten Grünspecht (s. Kap. 4.2.5.3) erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung der nordwestlichen Teilfläche des Flurstücks 5686 Gemarkung Rissen als Ausgleichsfläche. Die derzeit hier durch Sukzession entstandene Ruderalfläche wird gesichert und durch die geplante Einfassung der Fläche zur Straße mit Gehölzanpflanzungen zu einer Lichtungsfläche mit langfristiger Waldentwicklung weiterentwickelt. Lichtungsflächen und lichte Waldungen bieten Ameisen, der Hauptnahrung des Grünspechts, einen wichtigen Lebensraum, so dass mit dieser Ausgleichsflächenwahl und Maßnahme auch eine artenschutzrechtliche Maßnahme mit durchgeführt werden kann.

Durch die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erhalten bleibt.

## **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 / Hinweis auf Fachplanungen**

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere

- der Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), und
- der Baustufenplan Iserbrook – Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), aufgehoben.

Der Flächenbedarf der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 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 Hamburgisches Wassergesetz in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetzes für einen nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Gewässerbau eine Plangenehmigung treten.

Die Aufhebung des schienengleichen Bahnübergangs Sieversstücken und die Ersatzmaßnahme in Form einer Brückenquerung über die S-Bahn, erfolgt in einem Planfeststellungsverfahren nach Eisenbahnkreuzungsgesetz vom 21. März 1971 (BGBl. I S. 337), zuletzt geändert am 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2444).

## **8. Flächen und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 418.500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 38.800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 33.660 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen etwa 81.870 m<sup>2</sup>, für das Krankenhaus 76.000 m<sup>2</sup>, für Katastrophenhilfe und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke etwa 7100 m<sup>2</sup>, für Bahnflächen etwa 5550 m<sup>2</sup>, für die Oberflächenentwässerung neu etwa 10.300 m<sup>2</sup> und für die externen Ausgleichsflächen etwa 56.700 m<sup>2</sup> benötigt.

## 8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen neu für öffentliche Zwecke benötigte Flächen für Straßenverkehrsflächen erworben beziehungsweise der FHH vom Vorhabenträger übereignet werden. Im Falle der Aufhebung des schienengleichen Bahnübergangs Sieverstücken und der Schaffung einer Brückenquerung über die S-Bahn entfallen anteilige Planungs- und Herstellungskosten nach Eisenbahnkreuzungsgesetz mit jeweils 1/3-Anteil auf die FHH, den Bund und DB. Anteilige Kosten fallen bei der Beibehaltung des beschränkten Bahnüberganges für die Einrichtung einer sog. BÜSTRA-Schaltung an und zwar mit jeweils 1/3-Anteil auf den Bund, die DB und den Vorhabenträger. Es fallen Kosten für die FHH für die Grundschulerweiterung an. Die Erschließungskosten, einschließlich des Kreuzungsumbaus Sieverstücken / Sülldorfer Landstraße, die Kosten für die Oberflächenentwässerung und des Schmutzwassersieles sind im Rahmen des Erschließungsvertrags vom Vorhabenträger zu tragen.

Des Weiteren entfallen auf die FHH Kosten für die Herrichtung der neuen Sportflächen.

Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Gesetz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf die Vorhabenträger oder Eigentümer umzulegen.

# Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans Rissen 45 / Sülldorf 22

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 2868 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf





# Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans Rissen 45 / Sülldorf 22

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 6168 (tlw.) in der Gemarkung Rissen

