

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Anlage _____
zum Genehmigungsschreiben
der BSW vom _____

Festgestellt am

.....
Bezirksamtsleiter

Begründung zum Bebauungsplan Ohlsdorf 30



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.1.3 Vertrag für Hamburg	5
3.1.4 Bürgervertrag Klein Borstel	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.3 Kampfmittelverdachtsfläche	7
3.2.4 Schutzgebiete (gesetzlich geschützte Biotope)	7
3.2.5 Baumschutz	7
3.2.6 Bauschutz	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1 Kooperatives Werkstattverfahren Große Horst	7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4 Angaben zum Bestand	8
3.4.1 Gegenwärtige Nutzungen	9
3.4.2 Leitungen	10
3.4.3 Natur und Landschaft	10
3.4.4 Lokalklima und Lufthygiene	11
4. Umweltbericht	12
5. Planinhalt und Abwägung	12
5.1 Allgemeines Wohngebiet	13
5.2 Straßenverkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und öffentliche Parkstände	18
5.2.1 Straßenverkehrsflächen	18

5.2.2	Erna-Stahl-Ring	20
5.2.3	Große Horst / Anbindung Kindertagesstätte	20
5.2.4	Tiefgaragen, private Stellplätze, öffentliche Parkstände	20
5.3	Öffentliche Parkanlage	21
5.4	Technischer Umweltschutz	22
5.4.1	Altlasten und Bodenschutz	22
5.4.2	Immissionsschutz	23
5.5	Entwässerung / Grundwasser – Regelungen des Wasserabflusses	23
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
5.6.1	Baumschutz	25
5.6.2	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft	25
5.6.3	Artenschutz	26
5.6.4	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	26
5.7	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	27
5.7.1	Naturschutzfachliche Bewertung	27
5.7.2	Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes	28
5.8	Bauschutzbereich	31
5.9	Abwägungsergebnis	31
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	32
5.11	Kennzeichnungen	32
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	32
7.	Aufhebung bestehender Pläne	33
8.	Flächen- und Kostenangaben	33
8.1	Flächenangaben	33
8.2	Kostenangaben	33

1. Anlass der Planung

Auf dem Flurstück 3747 der Gemarkung Ohlsdorf zwischen dem Erna-Stahl-Ring und dem Friedhof Ohlsdorf befindet sich zurzeit eine öffentlich-rechtliche Unterbringung (ö r U) für Flüchtlinge. Nach Beendigung der Belegung soll die Fläche für Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Mit dem Bebauungsplan Ohlsdorf 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen geschaffen werden.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 30 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Flurstücks 3747 nach Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung Große Horst geschaffen werden.. Es handelt sich insoweit um keine Außenbereichsfläche. Die Grundstücksfläche befindet sich im Siedlungsbereich des Hamburger Stadtteils Ohlsdorf, innerhalb des Rings 3 und liegt ca. 600 m vom S-Bahnhof Kornweg entfernt.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum und einer Kindertagesstätte. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), bzw. die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Der Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 30 bereitet kein konkretes Bauvorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), unterliegt.

Der flächenbezogene Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbNatSchAG) bleiben unberührt.

Es verbleibt aber die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Das Vermeidungsgebot gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 5/19 vom 16. Oktober 2019 (Amtl. Anz. S. 1529), eingeleitet.

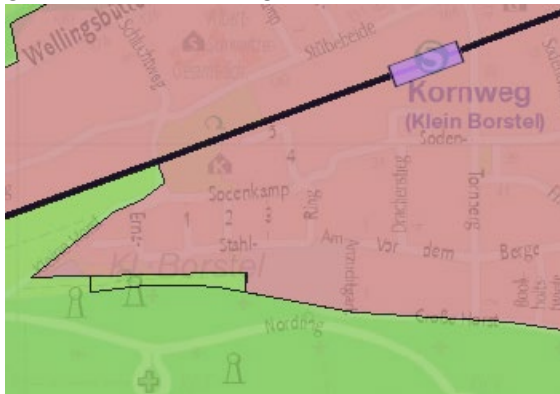
Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 22. November 2018 und die öffentliche Auslegung des Plans vom 20. November 2019 bis 20. Dezember 2019 haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Oktober 2018 (Amtl. Anz. S. 2471) und 16. Oktober 2019 (Amtl. Anz. S. 1540) stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 im Bereich des geplanten Bebauungsplans "Wohnbauflächen" dar.

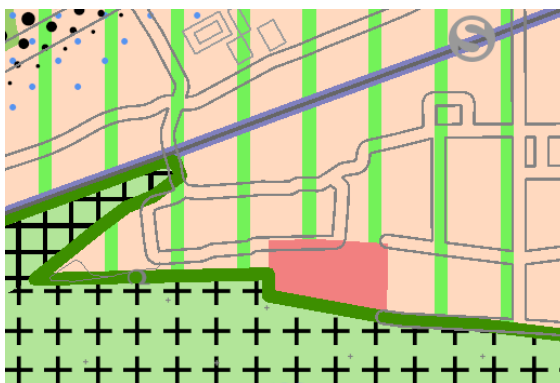


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans das Milieu "Etagenwohnen" dar.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist im Plangebiet der Biotopentwicklungsraum 12 "Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringerem Grünanteil" dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsprogramm

Nach der Feststellung des Bebauungsplans wird das Landschaftsprogramm berichtigt, indem es in den Grenzen des Plangebiets entsprechende neue Darstellungen erhält.

3.1.3 Vertrag für Hamburg

Gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ haben sich der Senat und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ das Ziel gesetzt, jährlich 10.000 Wohnungen zu genehmigen. Um wertvolle Freiräume zu erhalten, wird dabei eine hohe Priorität auf

Innenentwicklung gelegt. Hierdurch kann Wohnungsbau in guten Lagequalitäten entwickelt und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

Gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ soll im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Ein Drittel der geförderten Wohneinheiten, aber nicht mehr als 10 % der Gesamtzahl, sind mit Belegungsbindungen zugunsten vordringlich Wohnungssuchender zu binden.

3.1.4 Bürgervertrag Klein Borstel

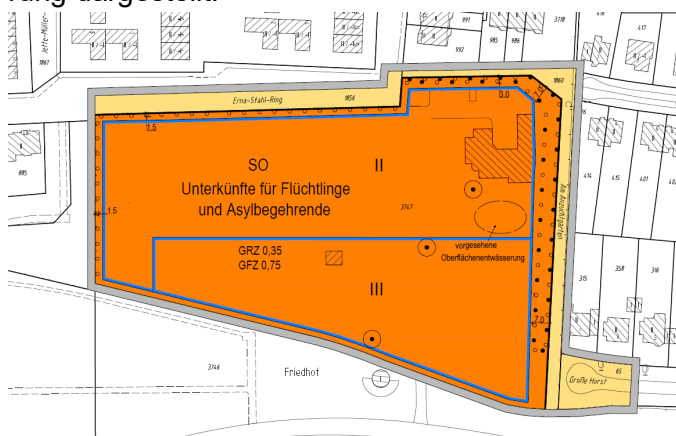
Der zwischen Vertretern der Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ für die Bürgerinitiative „Lebenswertes Klein Borstel e.V.“ und den Vorsitzenden der Regierungsfractionen Hamburgs geschlossene „Bürgervertrag Klein Borstel“ enthält Aussagen zum Planverfahren. Der Bürgervertrag Klein Borstel (Drucksache 21/5231, Anlage 3d) enthält u.a. folgende Vereinbarung:

„Es wird – unter Wahrung der Planungshoheit des Bezirks und nach Feststellung des B-Plans Ohlsdorf 29 - ein neuer Bebauungsplan für die Fläche „Am Anzuchtgarten“ aufgestellt in Orientierung an den Planzielen und Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 12; Art und Stil sollen an das Neubaugebiet angepasst werden. Das Maß der Bebauung soll grundsätzlich nicht erhöht werden. Für das Verfahren und die Gestaltung des künftigen Wohngebiets gelten ferner die Regularien des Vertrages für Hamburg mit dem Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen sowie die Verfahren zur Bürgerbeteiligung.“

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

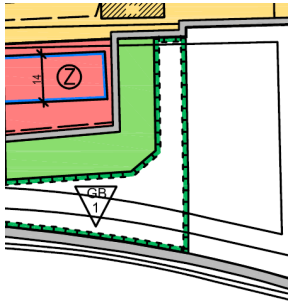
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 29 festgestellt am 20. April 2017 (HmbGVBl. S. 119) weist für das Plangebiet eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" mit einer Flächenausweisung für eine zwei- und drei-geschossige Bebauung aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,75. Es sind Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Baumerhalte sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Außerdem ist eine Kennzeichnung als unverbindliche Vormerkung für eine vorgesehene Oberflächenentwässerung dargestellt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Ohlsdorf 29

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 12 festgestellt am 31. März 2005 (HmbGVBl. S. 124) weist für den Teilbereich (westlicher Bereich des Plangebiets Ohlsdorf 30) folgendes aus: öffentliche Grünfläche Parkanlage (FHH), Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, besondere Festsetzungen (siehe § 2 Nummer 18: Auf den mit "GB1" bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Bestand aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen sowie entlang der angrenzenden Parkanlage ein Saumbiotop herzustellen) und Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Ohlsdorf 12

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) sind für das Plangebiet keine Flächen verzeichnet.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsfläche

Der Lageplan – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht vom 07.04.2010 stellt für den Bereich des Flurstücks 3747 der Gemarkung Ohlsdorf eine freigegebene Fläche dar.

3.2.4 Schutzgebiete (gesetzlich geschützte Biotope)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete entsprechend §§ 23 bis 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) vorhanden.

3.2.5 Baumschutz

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126)

3.2.6 Bauschutz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Kooperatives Werkstattverfahren Große Horst

Es wurde ein Wettbewerb als kooperatives, diskursives Werkstattverfahren zur städtebaulichen Entwicklung in zwei Phasen vom November 2017 bis Februar 2018 durchgeführt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Die Ausführungen aus den genannten Gutachten und fachtechnischen Untersuchungen haben nach wie vor Geltung.

Verkehrsgutachten (Januar 2019)

Im Rahmen des verkehrstechnischen Gutachtens wurde untersucht welche verkehrlichen Auswirkungen (Mehrverkehre) infolge der geplanten Nutzungsformen bei Realisierung des Bebauungsplans Ohlsdorf 30 zu erwarten sind und welcher Parkraumbedarf hierfür entstehen wird. Darüber hinaus wurden Entsorgungsverkehre und der verkehrsberuhigte Bereich Erna-Stahl-Ring betrachtet.

Entwässerungskonzept (April 2019)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans Ohlsdorf 30 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt um die Regenentwässerung und die Ableitung des Abwassers für das Plangebiet zu klären. Es wurde hierbei die konzeptionelle Gestaltung im Plangebiet betrachtet, sowie die mögliche Ableitung in die vorhandenen Siele und Gräben.

Potenzialanalyse und Artenschutzgutachten (November 2018)

Ermittlung potenzieller Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Bodenschutz (September 2018)

Stellungnahme zu Fragen des Bodenschutzes
Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 30

Schadstofferkundung (September 2015)

Im Rahmen des Neubaus der temporären Flüchtlingsunterkunft wurde eine Bodenuntersuchung sowie Chemische Analysen durchgeführt,

Baugrund- und Gründungsgutachten (September 2015)

Baugrund- Wasserverhältnisse, Mechanische Analyse (zu Neubau Flüchtlingsunterkunft)

Baumgutachten (September 2015)

Die Bäume im Plangebiet wurden spezifiziert und begutachtet. Dabei werden die Aussagen aus dem Baumgutachten von 2015, dass im Rahmen der Errichtung der Flüchtlingsunterbringung erstellt wurde, verwendet.

Freiraumverbundsystem Hamburg / 2. Grüner Ring

Der Friedhof Ohlsdorf ist Teil des übergeordneten Freiraumverbundsystems „Grünes Netz“ und hier Teil des zweiten Grünen Ringes. Das Plangebiet grenzt direkt nördlich an das Friedhofsgelände ist aber selbst nicht Teil des 2. Grünen Rings oder des Freiraumverbundsystems.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet im Hamburger Stadtteil Ohlsdorf befindet sich im Siedlungsbereich. Es ist bis auf den südlich angrenzenden Friedhof Ohlsdorf von Wohngebieten umgeben. Westlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit Wanderweg, angrenzend Einfamilienhäuser. Nordwestlich und nördlich des Plangebiets wurde im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Ohlsdorf 12 ein neues Wohnquartier bestehend aus bis zu dreigeschossigen Wohnzeilen und zweigeschossigen Reihenhäusern und Gartenhofhäusern errichtet. Östlich des Plangebiets befinden sich überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser aus den Jahren 1925 – 1932. Der S-Bahnhof Kornweg ist nach ca. 600 m Fußweg zu erreichen. Nördlich der S-Bahnlinie befindet sich die Albert-Schweitzer-Schule, eine Gesamtschule, südlich der S-Bahnlinie

die Kindertagesstätte-Sodenkamp an der Straße Am Sodenkamp. Nordwestlich der Straße Kleine Horst ist eine Kleingartenanlage vorhanden.



3.4.1 Gegenwärtige Nutzungen

Gebäudebestand und Nutzungen

Auf dem Grundstück des ehemaligen Anzuchtgartens des Friedhofs Ohlsdorf befindet sich die „Wohnunterkunft Große Horst“ als öffentlich-rechtliche Unterbringung für Geflüchtete, die von „f & w fördern und wohnen AöR“ (Anstalt des öffentlichen Rechts) betrieben wird. Die Anlage besteht aus elf zweigeschossigen Containerbauwerken mit 452 Plätzen, einem eingeschossigen Verwaltungsgebäude und einem eingeschossigen Gebäude für die Heizungsanlage. Nördlich des Verwaltungsgebäudes befinden sich eingeschossige Container als Lagerfläche und Waschküche sowie eine Trafostation. In den Außenanlagen sind Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und Pergolen, Spielanlagen für Kinder, ein Basketballplatz und bepflanzte Grünflächen angelegt. Auf dem Grundstück sind erhaltenswerte Bäume vorhanden.



Das Belegungsende ist nach letzten Informationen für den 31.08.2023 geplant. Sollte ein Auszug der Bewohner nicht bis 31.08.2023 möglich sein, wird eine geringfügige Verlängerung toleriert. Die Anlage wird danach zurückgebaut.

3.4.2 Leitungen

3.4.2.1 Sielleitungen

Im Bereich des Erna-Stahl-Rings ist ein Schmutzwassersiel und in den Straßen Vor dem Berge und Große Horst sind jeweils Mischwassersiele vorhanden.

3.4.2.2 Leitungen der Stromnetz Hamburg GmbH

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Für die zukünftige Versorgung der Wohngebäude mit elektrischer Energie wird außerdem eine Netzstation notwendig. Der Standort für die Netzstation ist im zukünftigen Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorzusehen. Für die Netzstation ist ein geeigneter Standort in der Tiefgarage vorzusehen.

3.4.2.3 Gasversorgungsanlagen

Im Bereich des Plangebiets betreibt Gasnetz Hamburg GmbH Versorgungsanlagen, die der öffentlichen Gasversorgung dienen. Bauliche Einwirkungen einschließlich des Errichtens von Bauwerken, sowie das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind nicht gestattet. Annäherungen bedürfen einer vorherigen Absprache und Zustimmung der Gasnetz Hamburg GmbH. Zusätzlich ist auch eine neue Leitung im Bereich der Baumaßnahme geplant.

Die Lagerung von Material, der Auf- und Abtrag von Boden, sowie geplante Baustraßen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind im Vorfeld mit Gasnetz Hamburg abzustimmen. Der Vorhabenträger hat wirksame Maßnahmen vorzuschlagen und einzusetzen, sodass die Anlagen durch den Bau und den Betrieb nicht gefährdet und nachhaltig beeinflusst werden.

Gasnetz Hamburg GmbH weist darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen spätestens 10 Werkzeuge vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen zur Bauausführung über die Homepage von Gasnetz Hamburg GmbH anfordern müssen; die Zusendung detaillierter Informationen bezüglich der Ausführung der geplanten Baumaßnahme mit den dazugehörigen Planunterlagen (Querschnitte, Höhenprofile, Bauzeitenpläne) an die Gasnetz Hamburg GmbH ist zur Voruntersuchung erforderlich.

3.4.3 Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit zu ca. 40 Prozent durch die Gebäude der Flüchtlingsunterkunft sowie Platz- und Wegeflächen versiegelt. Die offenen Bereiche bestehen im Wesentlichen aus Spielflächen in Form von Rasenflächen, in die die Spielgeräte integriert sind. Auch die Vorbereiche zu den Unterkunftsgebäuden sind durch pflegeleichte Rasenflächen gestaltet. Westlich der Unterkunft schließt sich eine Ausgleichsfläche an, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Ohlsdorf 12 festgesetzt wurde. Es handelt sich um eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen. Sie schirmt die existierende Bebauung zum westlich angrenzenden Grünzug ab. Damit die Ausgleichsfläche weiterhin planrechtlich gesichert ist wird sie im Bebauungsplan Ohlsdorf 30 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Zuge der Gestaltung der Freianlagen der Flüchtlingsunterkunft und zur Kompensation der Baumverluste bei der Herrichtung der Unterkunft sind neue Jungbäume auf dem Gelände gepflanzt worden. Zum Erna-Stahl-Ring wurde eine Hainbuchenhecke gepflanzt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet

sich eine Eiche, die mit einem Erhaltungsgebot im derzeit geltenden Bebauungsplan Ohlsdorf 29 gesichert ist. Weitere planrechtlich abgesicherte erhaltenswerte Bäume befinden sich in östlichen Bereichen und an der Nordostecke des Plangebietes. Dabei handelt es sich um einen Armur-Korkbaum und einen Urwelt-Mammutbaum die beide aus der Zeit stammen, als die Fläche noch als Anzuchtgarten für den Friedhof Ohlsdorf diente.

Insgesamt wird das Landschaftsbild von der Baumkulisse des südlich angrenzenden Friedhofs Ohlsdorf geprägt.

3.4.4. Lokalklima und Lufthygiene

Der Hamburger Raum wird dem warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima ist in Hamburg ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Das langjährige Mittel der Tagestemperatur beträgt in Hamburg 8,6 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei den beiden relevanten Stationen des Deutschen Wetterdienstes bei 768 mm/m²/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Monat. Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf.

Die Gebäude der Neubebauung nehmen ca. 33 % des Grundstücks in Anspruch, hinzu kommen versiegelte Platz- und Wegeflächen. Die Bodenversiegelung wird sich daher nicht wesentlich vom bisherigen Grad der Versiegelung unterscheiden, so dass die überwiegenden Flächen offene Böden darstellen, lediglich in den Randbereichen ist Grünbestand in Form von Hecken und Bäumen vorhanden.

In der Stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, Karte 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ vom Dezember 2011 erfolgt für den Siedlungsraum des Plangebietes sowie nördlich und westlich angrenzend folgende Einstufung: „Bioklimatisch günstiger Bereich mit sehr geringer bioklimatischer Belastung. Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung. Günstiges Bioklima erhalten. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst gering halten.“

Zum Thema Luftaustausch ist das Plangebiet dargestellt als „Einwirkungsbereich von Flurwinden und Kaltluftabflüssen mit guter Durchlüftung im Siedlungsbereich. Vermeidung baulicher Hindernisse, die den Luftaustausch beeinträchtigen könnten. Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils.“

Diese Anforderungen werden durch den Bebauungsplan Ohlsdorf 30 weitestgehend erfüllt. Die geplante Siedlungsstruktur ist aufgelockert und erhält die Grün- und Freiflächenanteile. Damit ist keine Verschlechterung des Bioklimas zu erwarten. Mit zwei bis drei Geschossen und teilweise Staffelgeschossen wird die Siedlung zudem nur eine niedrige Bauhöhe erhalten. Damit stellt die Neubebauung kein Hindernis für den Luftaustausch dar und es ist zu erwarten, dass sich die Durchlüftung des Plangebietes und seiner Nachbarschaft auch künftig günstig darstellen wird.

4. Umweltbericht

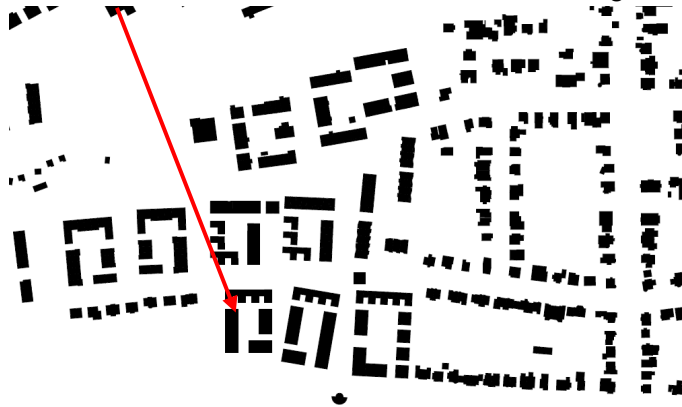
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

Die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet Ohlsdorf 30 orientiert sich an den Planzielen und Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 12. Die geplanten Neubauten sollen sich in Art und Stil in die bestehende Struktur der Nachbarschaft einfügen. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden wurden eine Bürgerbeteiligung und das kooperative, diskursive Werkstattverfahren Große Horst in zwei Phasen durchgeführt.

Es folgte das Wettbewerbsverfahren in zwei Phasen. Bei der Bewertung der eingereichten Entwürfe standen insbesondere das städtebauliche Konzept, die freiraumplanerischen Qualitäten sowie die Einbindung des Entwurfs in den Bestand im Vordergrund.

Der anliegende Schwarzplan des Wettbewerbssiegers zeigt, dass sich der Entwurf städtebaulich in das bestehende Quartier einfügt.



Schwarzplan 1. Preis des Werkstattverfahrens: Renner Hainke Wirth Zirn Architekten

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde der Gewinner des Wettbewerbs mit der Überarbeitung des Funktionsplans beauftragt, um detaillierte Anpassungen vorzunehmen, zum Beispiel für die geplante öffentliche Parkanlage, eine Kehre in Verlängerung der Straße Große Horst und weitere Belange.

Während einer Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses (StekA) der Bezirksversammlung des Bezirks Hamburg-Nord am 11. Januar 2018 trugen Bürger die inhaltlichen Vorstellungen der Bürgerinitiative „Lebenswertes Klein Borstel e.V.“ zur Umsetzung des Bürgervertrages vor. Es wurde dem StekA eine Liste mit 251 Unterschriften von Anwohnerinnen und Anwohnern überreicht, die sich für eine maximale Anzahl von 60 Wohneinheiten aussprechen.

Während der öffentlichen Plandiskussion vom 22. November 2018 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB) wurde eine erste überarbeitete Fassung des Siegerentwurfs mit insgesamt 83 Wohneinheiten (41 Einfamilienhäuser, 9 Wohnungen, 16 geförderte Wohnungen und 17 geförderte Seniorenwohnungen), einer Kindertagesstätte für ca. 95 Kinder (reduziert von einem Bedarf von ca. 110 Kita-Plätzen) und einem Co-Working-Gebäude vorgestellt. In der öffentlichen Plandiskussi-

on äußerten mehrere Personen den Wunsch nach einem größeren Anteil von Geschosswohnungsbau sowie gefördertem Wohnungsbau.

Dem Stadtentwicklungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 1. Februar 2018 eine Liste mit 343 Unterschriften von Anwohnerinnen und Anwohnern aus der Nachbarschaft des Plangebietes übergeben, die Politik und Verwaltung auffordern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Anzahl von mindestens 100 Wohneinheiten festzulegen, unter anderem mit der Begründung, dass es in Klein Borstel an bezahlbaren kleinen Wohnungen für z.B. ältere Menschen und an bezahlbaren Wohnungen für Familien fehle.

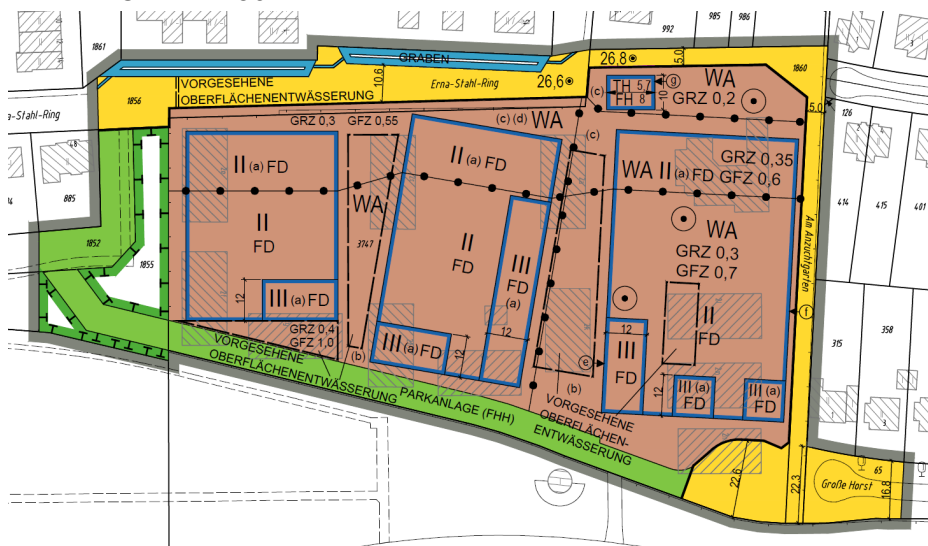
Um den unterschiedlichen Vorgaben, Anforderungen und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung gerecht zu werden, beschloss der Stadtentwicklungsausschuss am 6. Dezember 2018 eine Überprüfung der bisherigen Planung. Es wurden daraufhin verschiedene Planungsvarianten unter Beibehaltung des bisherigen Konzeptes entwickelt und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss entschied sich in seiner Sitzung am 28. März 2019 für eine Variante mit 97 möglichen Wohneinheiten und fasste den Beschluss, dass das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage dieser Planung fortzuführen sei. Mit dem Bebauungsplan Ohlsdorf 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

In dem „Bürgervertrag Klein Borstel“ wurde niedergelegt, dass die Nutzung der Flüchtlingsunterkunft am 28.02.2022 enden und anschließend bis zum 30.06.2022 mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen werden solle.

Aufgrund der außerordentlich hohen Zahl sehr kurzfristig unterzubringender Schutzsuchender durch den unvorhersehbaren Angriff Russlands am 24. Februar 2022 auf die Ukraine war es zur Verhinderung von Obdachlosigkeit zwingend notwendig die Nutzung der Flüchtlingsunterkunft weiter zu verlängern. Das Belegungsende ist nach letzten Informationen für den 31.08.2023 geplant. Sollte ein Auszug der Bewohner nicht bis 31.08.2023 möglich sein, wird eine geringfügige Verlängerung toleriert. Die Anlage wird danach zurückgebaut.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund eines überarbeiteten Funktionsplans wurde der anliegende Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 30 erarbeitet.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 30

Dieser sieht die folgenden Punkte zur Umsetzung der Bebauung vor:

Art der baulichen Nutzung

Hauptnutzungsart in dem gut durch das öffentliche Verkehrsnetz erschlossenen Baugebiet wird das Wohnen. Diese Nutzungsart ist auch in den angrenzenden Baugebieten vorherrschend. Aus diesem Grunde werden die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auch, um einen Nutzungsspielraum für den von der Bevölkerung gewünschten gewerblichen Sonderbau im Nordosten des Plangebiets zu gewährleisten und den Betrieb einer Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Gliederung des allgemeinen Wohngebiets

Das allgemeine Wohngebiet wird in ein kleines nordöstliches Baufeld und in drei größere Baufelder, ein westliches, ein mittleres und ein östliches, für ein- bis dreigeschossige Neubauten mit teilweise möglichen Staffelgeschossen gegliedert. Das mittlere Baufeld wird leicht um 10° verdreht, so dass sich spannungsvolle Freiräume für eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung mit Beeten, Fußwegen, Platzgestaltungen, Kinderspielflächen und weiteren Nutzungsmöglichkeiten ergeben, die gemeinschaftlich genutzt und gepflegt werden können. In diesen Bereichen befinden sich auch Zugänge zu den Wohngebäuden. Die keilförmigen Freiräume ermöglichen Blickbeziehungen vom Erna-Stahl-Ring zum Friedhof, im östlichen der beiden Freiräume bis zum historischen Wasserturm auf dem Friedhofsgelände. Die städtebaulichen Kanten der Baufelder und die großzügigen Freiräume verbinden den Stadt- mit dem Landschaftsraum.

Aus städtebaulichen und stadtbildgestalterischen Gründen erfolgt mit Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung eine höhenmäßige Gliederung der allgemeinen Wohngebietsfläche von Norden nach Süden hin ansteigend. Beginnend am Erna-Stahl-Ring wird mit einer niedrigen Bebauung von ein bis zwei Geschossen ohne Staffelgeschosse auf die gegenüberliegende bestehende Wohnbebauung eingegangen. Dies gewährleistet, dass die festgesetzten Bauflächen als maßvoller Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung empfunden wird. In Richtung Süden wird städtebaulich die landschaftliche Raumkante, geprägt durch den beeindruckenden Baumbestand des Ohlsdorfer Friedhofs, höhenmäßig aufgenommen. Hier sind daher die höchsten Gebäude des Plangebiets mit drei Geschossen und in einem Fall mit einem zusätzlich möglichen Staffelgeschoss vorgesehen. Für die Umsetzung dieser höhenmäßigen Gliederung werden in einigen Bereichen Staffelgeschosse ausgeschlossen. Um ein Staffelgeschoss handelt es sich u.a., wenn die Grundfläche des Geschosses zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

In **§ 2 Nummer 1** der Verordnung wird hierzu geregelt, dass in den mit „(a)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten oberhalb der ausgewiesenen Geschossanzahl weitere Geschosse, z.B. Staffelgeschosse, die bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen, unzulässig sind. Eine zu starke Bebauung des obersten Geschosses soll vermieden werden.

Die Qualität des neuen kleinen Wohnquartiers liegt in der Vielfalt möglicher Gebäude, die ein breites Spektrum für die verschiedenen Lebensmodelle von Jung und Alt zulassen. Die ausgewiesenen Bauflächen ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypologien, Geschosswohnungsbauten, Seniorenwohnungsbau, einem Co-Working-Gebäude und einer Kindertagesstätte.

In den Baufeldern können Terrassen und Balkone angeordnet werden. In **§ 2 Nummer 2** der Verordnung wird geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m zulässig sind und insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers überschreiten dürfen. Dadurch soll eine architektonische Gliederung der Außenwände für eine attraktive Fassadengestaltung ermöglicht werden.

Bis auf ein Satteldach im Nordosten werden im Plangebiet Flachdächer festgesetzt (Ausführungen zu Flachdächern - unter Punkt 5.6.4 Naturschutzrelevante Begrünnungsmaßnahmen).

Das Straßenflurstück 1856 des Erna-Stahl-Rings der Gemarkung Ohlsdorf ist gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) für einen verkehrsberuhigten Bereich zu groß bemessen. Daher wird ein Streifen des Straßenflurstücks im Bereich der Rasenfläche des südlichen Straßenbegleitgrüns vom Erna-Stahl-Ring dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die neue Grundstücksgrenze wird etwa 30 cm vor der äußeren südlichen Bordsteinkante des Erna-Stahl-Rings liegen.

Nordöstlicher Bereich des Baugebiets

Ein Wunsch aus der Bürgerbeteiligung ist die Errichtung eines Co-Working-Space Sonderbaus. Hierfür erfolgt im Nordosten des Plangebietes die Baukörperausweisung für ein Gebäude mit einem Satteldach. Hierfür wird eine Traufhöhe von 5,7 m als Höchstmaß über Gelände, eine Firsthöhe von 8 m als Höchstmaß über Gelände und eine ost-west ausgerichtete Firstrichtung festgesetzt. Städtebaulich soll sich dieser Sonderbau von der umgebenden Bebauung abheben und an die Geschichte des Ortes als Anzuchtgarten erinnern. Mit dem Satteldach wird die Form der ehemaligen Gewächshäuser aufgenommen. Die ausgewiesene Grundfläche (GRZ) beträgt 0,2 und unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4). Die Unterschreitung berücksichtigt eine geringere Baumasse und einen höheren Freiflächenanteil. Das Co-Working-Gebäude setzt hier mit seiner Kubatur einen städtebaulichen Akzent, soll sich aber in seiner Ausdehnung zurücknehmen und sich in die Gesamtstruktur der Wohnquartiere einfügen. Der höhere Freiflächenanteil kommt der Grün- und Freiflächengestaltung des Grundstücks zugute, zum Beispiel für einen Obst- und Gemüsegarten („Urban Gardening“), der von Anwohnern aus dem Quartier bewirtschaftet werden könnte.

Das geplante Co-Working-Gebäude kann eine größere Terrasse zur gemeinsamen Nutzung der künftigen Mieter erhalten. **§ 2 Nummer 7** der Verordnung regelt hierzu, dass im allgemeinen Wohngebiet an der mit „(g)“ bezeichneten Fassade eine Überschreitung der Baugrenze für eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse bis zu einer Tiefe von 4 m und für einen Balkon bis zu einer Tiefe von 1,8 m zulässig ist. Hierdurch ist keine unzumutbare Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen verbunden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die getroffenen Regelungen insgesamt einen ausreichenden Rahmen für die Bestimmung der baulichen Dichte für diesen Bereich setzen.

Nördlicher Bereich der drei Baufelder

Entlang des Erna-Stahl-Rings bzw. im nördlichen Plangebiet wird aus stadtbildgestalterischen Gründen und aus Rücksichtnahme auf das benachbarte nördliche reine Wohn-

gebiet eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung ohne Staffelgeschosse für ca. 13 mögliche Hofhäuser vorgesehen. Die zweigeschossigen Flächenausweisungen als Höchstmaß mit einem Ausschluss von Staffelgeschossen orientieren sich in Höhe und Volumen an der nördlich benachbarten bestehenden Bebauung und an den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplans Ohlsdorf 12.

Für den westlichen und mittleren Baufeldbereich werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,55 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Ausweisungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 12 für das nördlich angrenzende bestehende reine Wohngebiet.

Für den östlichen Baufeldbereich werden eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich, unterbrochen durch das Grundstück für das Co-Working-Gebäude (GRZ 0,2), an dem Gebäudebestand des nördlich angrenzenden reinen Wohngebiets und den hierzu im Bebauungsplan Ohlsdorf 12 festgesetzten Werten und erfolgen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Die festgesetzten GRZ von 0,3 und 0,35 sowie die festgesetzten GFZ von 0,55 und 0,6 unterschreiten die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Die am nördlich gegenüberliegenden Gebäudebestand und am Bebauungsplan Ohlsdorf 12 orientierten Unterschreitungen erfolgen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. In Anpassung an die Gesamtstruktur des Wohnquartiers berücksichtigt sie einen höheren Freiflächenanteil und eine geringere Baumasse. Dies kommt der Grün- und Freiflächengestaltung im Plangebiet zugute.

Südlicher Bereich der drei Baufelder

Die südlichen Bereiche der drei Baufelder erhalten eine zweigeschossige Flächenausweisung als Höchstmaß. Im Gegensatz zum nördlichen Bereich erfolgt hier kein Ausschluss von Staffelgeschossen, da hier die zuvor beschriebene Höhenentwicklung hin zum Friedhof aus stadtbildgestalterischen Gründen erwünscht ist. Im Bereich der zweigeschossigen Flächenausweisungen können ca. 19 Reihenhäuser, davon ca. 8 förderfähige und am östlichen Plangebietsrand 2 Geschosswohnungsbauten mit ca. 8 Wohnungen errichtet werden. Die zweigeschossigen Reihenhäuser, teilweise mit einem Staffelgeschoss, orientieren sich an ihrem Pendant, der bestehenden zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss am Sodenkamp. Die zwei geplanten zweigeschossigen freistehenden Wohngebäude mit Staffelgeschossen nehmen die städtebaulichen Bezüge des östlich angrenzenden Wohngebiets mit seinen überwiegend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus den Jahren 1925 – 1932 auf.

Außerdem erfolgen im Süden der allgemeinen Wohngebietsfläche dreigeschossige Baukörperausweisungen als Höchstmaß. Im westlichen und im mittleren Baufeld können so je ein Mehrfamilienhaus mit ca. 9 förderungsfähigen Wohnungen errichtet werden, im mittleren Baufeld zudem ein Mehrfamilienhaus mit ca. 18 förderungsfähigen Wohnungen.

Im östlichen Baufeld ist im Bereich der dreigeschossigen Baukörperfestsetzungen die Realisierung von ca. 20 förderungsfähigen Seniorenwohnungen und einer Kindertagesstätte für ca. 60 Kinder möglich. Es besteht ein Bedarf an Kita-Plätzen, der sich aus dem Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten ergibt. Die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte sollen im Erdgeschossbereich nach Süden ausgerichtet werden und einen Außenspielbereich von 6 m² pro Kind, also mindestens 360 m², südlich der Baugrenze hin zum Wanderweg und der Kehre Große Horst erhalten. Von Norden her wird

die Kindertagesstätte fußläufig erreichbar sein. Seniorenwohnungen können oberhalb der Kindertagesstätte bzw. in Richtung Norden angeordnet werden, mit einem separaten Garten im Innenhofbereich.

Der Parkfriedhof Ohlsdorf mit seinem alten, beeindruckenden Baumbestand bildet eine landschaftlich deutliche Zäsur. Die Ausweisung von dreigeschossigen Gebäuden entlang der öffentlichen Parkanlage und der raumprägenden Baumkulisse des Ohlsdorfer Friedhofs nimmt die städtebaulichen Bezüge dieser Raumkante auf. Den hohen Bäumen des Friedhofs stehen entsprechende Gebäudefassaden gegenüber.

Einen städtebaulichen Akzent setzt im Südwesten des östlichen Baufeldes das dreigeschossige Gebäude, das mit einem Staffelgeschoss für Seniorenwohnungen hergerichtet werden kann. Das höchste Gebäude im Plangebiet befindet sich in einem weitläufigen Freibereich, im Eckbereich des keilförmig aufgeweiteten attraktiven Gemeinschaftsbereichs und der öffentlichen Parkanlage. Das Gebäude reagiert stadtbildgestalterisch auf die große prägnante alte Eiche, die schräg gegenüber in der öffentlichen Parkanlage am Friedhofszaun steht.

Es soll möglich sein, Terrassen und Balkone nach Süden zur Parkanlage und dem parkartigen Friedhof mit seiner prächtigen Baumkulisse auszurichten. Hierzu regelt **§ 2 Nummer 3** der Verordnung, dass im allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der südlichen Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig sind.

Balkone und Terrassen können zudem im östlichen Randbereich zum Weg Am Anzuchtgarten entstehen. Hierzu regelt **§ 2 Nummer 6** der Verordnung, dass im allgemeinen Wohngebiet an den mit „ (f) “ bezeichneten Fassaden Überschreitungen der Baugrenze für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig sind.

Damit auch für die dreigeschossigen Baukörper innerhalb der Bauflächen ein gestalterischer Spielraum besteht wird in **§ 2 Nummer 4** der Verordnung geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet für die dreigeschossig ausgewiesenen Baukörper Überschreitungen der Baugrenzen zu den Blockinnenhofbereichen für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig sind.

In den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen zwischen den Baufeldern befinden sich die Wegeverbindungen vom Erna-Stahl-Ring zur öffentlichen Parkanlage. Hier sind bis auf eine Ausnahme im Bereich der geplanten Seniorenwohnungen im östlichen Baufeld, keine Balkone vorgesehen, um die lichte Höhe der Erschließungswege nicht einzuschränken. In **§ 2 Nummer 5** der Verordnung wird geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet an der mit „ (e) “ bezeichneten Fassade des dreigeschossig ausgewiesenen Baukörpers eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig ist, wenn der Erschließungsweg nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen allein aus städtebaulichen Gründen: Für die südlichen Bereiche der drei Baufelder werden GRZ von 0,3 und 0,4 sowie GFZ von 0,7 und 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung am Sodenkamp. Die höhenmäßige Gliederung der bestehenden Gebäude, vom Erna-Stahl-Ring zum Sodenkamp hin ansteigend, wird durch die Festsetzungen im Plangebiet gespiegelt. Zudem orientieren sich die Festsetzungen

an dem dort geltenden Bebauungsplan Ohlsdorf 12 (GRZ 0,4 und GFZ 0,8). Obwohl die festgesetzte GFZ von 1,0 den Wert der GFZ von 0,8 des Bebauungsplans Ohlsdorf 12 übersteigt, fügt sich das geplante Bauvolumen stadtbildgestalterisch in die vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen ein.

Die festgesetzten GRZ von 0,3 sowie GFZ von 0,7 und 1,0 unterschreiten die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Die am nördlich gegenüberliegenden Gebäudebestand und am Bebauungsplan Ohlsdorf 12 orientierte Unterschreitung erfolgt aus vorgenannten städtebaulichen Gründen. In Anpassung an die Gesamtstruktur des Wohnquartiers berücksichtigt sie einen höheren Freiflächenanteil und eine geringere Baumasse. Dies kommt der Grün- und Freiflächengestaltung des Grundstücks zugute.

Der angrenzende Ohlsdorfer Friedhof wird in der Hamburger Denkmalliste als ein eingetragenes Kulturdenkmal geführt. Für Kulturdenkmale gilt nach dem Hamburgischen Denkmalschutzgesetz ein Umgebungsschutz. Das am Planverfahren beteiligte Denkmalschutzamt erläutert Folgendes: Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Ohlsdorfer Friedhof. Der Hauptfriedhof Ohlsdorf (Friedhofsgelände in seinen heutigen Grenzen, bestehend aus dem alten Teil (Cordes, 1874) und der Erweiterung (Linne, 1920-1933) mit dem Wegenetz, den Grabfeldern, den denkmalwerten Grabmälern, Mausoleen, Denkmälern und dem Museumsfriedhof, der parkartigen Gestaltung und Bodenmodellierung, den Baulichkeiten, den Gebäuden (insbesondere Verwaltungsgebäude, Kapellen, Krematorium, Wassertürme, Funktionsgebäude) und der Einfriedigung mit verschiedenen Toren) ist als Denkmalensemble gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 Denkmalschutzgesetz sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

5.2 Straßenverkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und öffentliche Parkstände

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen, die sich mit der Realisierung des Bebauungsplans Ohlsdorf 30 ergeben, untersucht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Ohlsdorf 30 und der Schaffung neuen Wohnraums als allgemeines Wohngebiet werden neue Verkehre erzeugt, die an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden müssen. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes für den (Kfz)-Verkehr wird über den verkehrsberuhigten Erna-Stahl-Ring und die Straße Große Horst erfolgen. Die Anbindung über den Erna-Stahl-Ring führt weiter über die Straßen Sodenkamp und Schluchtweg zur nächst gelegenen Hauptverkehrsstraße, der Wellingsbütteler Landstraße. Von der Straße Große Horst erfolgt die äußere Erschließung weiter über die Straßen Tornberg, Stübeheide und Kornweg bzw. Borstels Ende ebenfalls zur Wellingsbütteler Landstraße.

Für die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens infolge der neuen Nutzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 30 wurden die zu erwartenden Verkehre nach dem Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung nach „Dr. Bosserhoff“ abgeschätzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohneinheiten, der Einrichtung einer Kindertagesstätte und der Anlage eines Co-Working-Spaces

ist im Mittel mit 546 Kfz-Fahrten/24h zusätzlich zu rechnen, wovon 18-Fahrten/24h auf den Liefer- und Entsorgungsverkehr entfallen werden.

Diese Werte beziehen sich auf die Ausgangslage der Planung nach dem Wettbewerb, als das Gutachten beauftragt wurde. Daher geht das Gutachten von 88 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte für ca. 110 Kinder aus. Zu Beginn der Planungen wurde von einem Bedarf von ca. 110 Kindertagesstätten-Plätzen ausgegangen, der für diesen Standort reduziert werden konnte. Der Bedarf besteht immer noch, kann aber anders verteilt werden, da es eine zusätzliche Kindertagesstätten-Neuplanung an anderer Stelle gibt. Die aktuelle Planung sieht 9 zusätzliche Wohneinheiten und eine um ca. 50 Kinder reduzierte Kindertagesstätte, also 97 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte für ca. 60 Kinder, vor.

Aus fachlicher Sicht ist eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich. Die Reduzierung der Kindertagesstätten-Plätze im Vergleich zur geringfügigen Erhöhung der Wohneinheiten des Plangebietes wird voraussichtlich nur zu sehr geringen Erhöhungen der Verkehrsmengen (abgeschätzt + 26 Fahrten täglich) führen. Die Aussagen des Verkehrsgutachtens zur Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte wird durch die geringfügige Veränderung nicht beeinträchtigt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Anbindungsknotenpunkte an das Hauptverkehrsstraßennetz wird auch zukünftig gewährleistet sein. Infolge der Mehrbelastung im Verkehr steigen zwar die mittleren Wartezeiten geringfügig an, eine Verschlechterung bei den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes ist allerdings nicht zu verzeichnen. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die ca. 600 m Fußweg entfernte S-Bahnhaltestelle „Kornweg (Klein Borstel)“ erfolgen. In nahezu allen Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind straßenbegleitende Gehwege vorhanden. Die Ausnahme bilden die verkehrsberuhigten Bereiche, in denen sich der nicht motorisierte Verkehr und der Kfz-Verkehr die Fahrbahnfläche teilen.

Der ruhende Verkehr entsteht infolge der neuen Wohnnutzungen, der geplanten Kindertagesstätte und des geplanten Co-Working-Spaces. Die privaten Stellplätze sollen in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen, die an den Erna-Stahl-Ring und an die Straße Große Horst angeschlossen werden; und im geringfügigen Ausmaß auch oberirdisch untergebracht werden. Neue öffentliche Parkstände sind in der Straße Große Horst und im Erna-Stahl-Ring vorgesehen.

Die Machbarkeit einer Tiefgaragenzufahrt im verkehrsberuhigten Bereich des Erna-Stahl-Rings kann durch das Treffen von Sicherheitsvorkehrungen, die ausreichende Sichtverhältnisse für eine frühzeitige Orientierung und Verständigung zwischen den Verkehrsteilnehmern schaffen und das Geschwindigkeitsniveau bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage geringhalten, hergestellt werden. Auch die Anbindung eines Co-Working-Space und das Angebot von CarSharing-Möglichkeiten über den verkehrsberuhigten Bereich sind weitestgehend als unkritisch zu sehen. Voraussetzung ist jedoch, dass sie hinsichtlich ihrer Ausdehnung das vorgesehene relativ beschränkte Maß nicht überschreiten.

Die Erreichbarkeit der Müllcontainer durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist unter Ausnutzung der nach § 35 StVO Abs. 6 bestehenden Sonderrechte überall möglich. An ei-

nem der drei Müllcontainerstandorte muss dabei am linken Fahrbahnrand des verkehrsberuhigten Bereiches gehalten werden.

Für das neue Wohngebiet sollten Müllstellplätze mit Unterflurcontainern angelegt werden.

5.2.2 Erna-Stahl-Ring

Das Straßenflurstück 1856 des Erna-Stahl-Rings der Gemarkung Ohlsdorf ist gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) für einen verkehrsberuhigten Bereich zu groß bemessen. Daher wird ein Streifen des Straßenflurstücks im Bereich der Rasenfläche des südlichen Straßenbegleitgrüns vom Erna-Stahl-Ring dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die neue Grundstücksgrenze wird etwa 30 cm vor der äußeren südlichen Bordsteinkante des Erna-Stahl-Rings liegen. In dieser bisher öffentlichen Straßenverkehrsfläche stehen heute Bäume, die sich dann zukünftig auf privatem Grund befinden. Sie gliedern bereits heute den Stadtraum am Erna-Stahl-Ring und sind deshalb auch auf den privaten Grundstücken zu erhalten. Nur wenn zwingende Gründe vorliegen, können die Bäume zur Fällung beantragt werden. Sie sind dann auf den privaten Grundstücken zum Erna-Stahl-Ring zu ersetzen.

Hierzu regelt **§ 2 Nummer 16** der Verordnung, dass der vorhandene Baumbestand am Erna-Stahl-Ring zu erhalten und in die Vorgartengestaltung der privaten Gärten zu integrieren ist. Können diese Bäume dort aus zwingenden Gründen nicht erhalten werden, sind sie auf den privaten Grundstücken am Erna-Stahl-Ring mit derselben Art unter Berücksichtigung des Zuwachses zu ersetzen.

5.2.3 Große Horst / Anbindung Kindertagesstätte

Die vorhandene Straße Große Horst wird in Richtung Westen verlängert und erhält eine Kehre im südöstlichen Plangebietsbereich, die für Müllfahrzeuge der Stadtreinigung Hamburg ausgelegt ist. Im westlichen Bereich der Straße Große Horst können neue öffentliche Parkstände hergestellt werden. Im Bereich der Kehre ist eine der beiden Tiefgaragenzufahrten vorgesehen. In der Tiefgarage sind u.a. Stellplätze für Mitarbeitende der neuen Kindertagesstätte geplant.

Da die Kindertagesstätte wie zuvor erläutert nur ca. 60 Plätze haben wird, statt ca. 110 Plätze wie noch im Verkehrsgutachten berücksichtigt, reduziert sich der im Gutachten angenommene Hol- und Bringverkehr deutlich. Im Verkehrsgutachten wird der motorisierte Individualverkehr-Anteil (MIV-Anteil) von den Begleitpersonen der Kinder mit einer Bandbreite von 5 % bis 80 % angenommen, je nachdem, ob die Kinder in der Nähe wohnen oder von weiter her gebracht werden müssen. Die Fachbehörde geht davon aus, dass ca. 25 Kinder aus dem Plangebiet selbst kommen werden. Es bleiben ca. 35 Kinder, die aus der näheren Umgebung oder von weiter her kommen können. Die Kinder werden je nach Wegelänge zu Fuß, mit dem Fahrrad oder einem motorisierten Fahrzeug zur Kindertagesstätte gebracht werden. Es ist davon auszugehen, dass sich der motorisierte Hol- und Bringverkehr, der zudem zeitlich verteilt erfolgen wird, in einem akzeptablen Rahmen halten wird. Aus verkehrlicher Sicht kann der Mehrverkehr verträglich und leistungsfähig abgewickelt werden.

5.2.4 Tiefgaragen, private Stellplätze, öffentliche Parkstände

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische private Stellplätze nur für den nördlichen Bereich am Erna-Stahl-Ring vorgesehen. Es soll möglich sein die Fahrzeuge, wie im

Funktionsplan dargestellt, vor den Wohngebäuden abzustellen. Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind die Fahrzeuge in Tiefgaragen unterzubringen. Dadurch sollen qualitätvolle Außenräume und eine hochwertige Freiraumgestaltung sichergestellt werden. Hierzu regelt **§ 2 Nummer 10** der Verordnung, dass in den mit „(b)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Für das Plangebiet sind zwei voneinander getrennte Tiefgaragen vorgesehen. Eine Tiefgaragenzufahrt wird im Nordwesten an den verkehrsberuhigten Erna-Stahl-Ring und eine Tiefgaragenzufahrt wird im Südosten an die Straße Große Horst angebunden. Dadurch wird der Verkehr aufgeteilt, um zum Beispiel eine Durchfahrt innerhalb einer größeren Tiefgarage zu einer der beiden beliebig gewählten Zu- und Ausfahrten zu vermeiden. Hierzu regelt **§ 2 Nummer 11** der Verordnung, dass im allgemeinen Wohngebiet nur zwei voneinander getrennte Tiefgaragen und zwei Tiefgaragenzufahrten zulässig sind: Eine Tiefgaragenzufahrt im Nordwesten des Plangebiets am Erna-Stahl-Ring und eine Tiefgaragenzufahrt im Südosten des Plangebiets an der Großen Horst.

§ 2 Nummer 12 der Verordnung regelt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, da zum Beispiel die am Erna-Stahl-Ring angeschlossene Tiefgarage sich gemäß der Planung bis unterhalb des keilförmigen Freiraumes ausdehnen wird.

§ 2 Nummer 13 der Verordnung regelt, dass im mit „(d)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3787) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf. Im Sinne des § 17 Absatz 2 Satz 1 der BauNVO ist diese Überschreitung aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da für die Herstellung der Tiefgarage im nordwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der oberirdischen Stellplätze vor den geplanten Wohngebäuden am Erna-Stahl-Ring, die auf oberirdische Gebäude bezogene festgesetzte GRZ von 0,3 als Höchstmaß zu gering bemessen ist und eine Überschreitung der GRZ um 50 %, gemäß § 19 Absatz 4 der BauNVO nicht ausreichen würde. Die Überschreitung der GRZ ist vertretbar, da die GRZ auf die gesamte allgemeine Wohngebietsfläche bezogen, inklusive der Tiefgaragen, 0,4 beträgt. Es verbleibt insgesamt eine offene Vegetationsfläche von 60 %.

Für die neue Wohnbebauung sind im öffentlichen Straßenraum Parkstände vorzusehen. In Hamburg liegt die Quote bei 20 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten. Nach bisherigem Planungsstand können im südlichen Bereich Große Horst ca. 15 Parkstände und im Erna-Stahl-Ring durch Anpassungen ca. 5 Parkstände realisiert werden.

5.3 Öffentliche Parkanlage

Die neu festgesetzte öffentliche Parkanlage, die sich am Südrand des Plangebietes von Osten nach Westen erstreckt und an den bereits existierenden öffentlichen Grünzug im Westen anschließt, quert die vorhandene Ausgleichsfläche, die im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist. Die Ausgleichsfläche ist bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ohlsdorf 12 fertig hergestellt worden und bildet einen Bestand aus einheimischen Sträuchern mit einem vorgelagerten Saumbiotop. Die neu ausgewiesene öffentliche Parkanlage weist im Bereich der Querung eine Breite von 8,50 m auf und

wird eine Wegeverbindung aufnehmen. Die eigentliche Wegefläche wird mit wassergebundener Wegedecke in einer Breite von maximal 3,50 m ausgeführt. Die wegebegleitende Grünfläche kann im Bereich der Querung als Saumbiotop ausgebildet werden. Dadurch wird der funktionale Verlust in der Ausgleichsfläche minimiert. Insgesamt betrachtet wird die Funktion der Ausgleichsfläche nicht beeinträchtigt. Auch die Funktion als Lebensraum für die im Gebiet potentiell vorkommenden Tierarten wird nicht durch die Wegequerung beeinträchtigt. Dies hat das Artenschutzgutachten ergeben.

5.4 Technischer Umweltschutz

5.4.1 Altlasten und Bodenschutz

Die Umnutzung der ehemaligen Betriebshofflächen im Plangebiet von einer öffentlichen Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu einem Wohngebiet mit Haus- und Gemeinschaftsgärten erforderte eine Neubewertung aus bodenschutzrechtlicher Sicht.

Für das Plangebiet liegen im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie keine Eintragungen vor, auch sonstige Hinweise auf Bodenverunreinigungen gibt es nicht.

Die bereits im Rahmen der Umnutzung zur Gemeinschaftsunterkunft erfolgten Schadstoffuntersuchungen in Anlehnung an die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zeigten, dass alle ermittelten Schadstoffgehalte zwar unterhalb der Prüfwerte dieser Verordnung für den Wirkungspfad Boden – Mensch lagen, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze zu besorgen sind.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt zu kennzeichnenden Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der Herrichtung von Haus- und Gemeinschaftsgärten ist durch geeignete Maßnahmen (Untersuchung, Bodenverbesserung, Bodenaustausch oder –auftrag) sicherzustellen, dass das Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von 1 m die Vorgaben der BBodSchV einhält. Ist ein Bodenaustausch oder Bodenauftrag geplant, ist sicherzustellen, dass der Neuaufbau der durchwurzelbaren Bodenschicht den bodenkundlichen Anforderungen genügt.

Sind solche Maßnahmen notwendig, ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Fachgutachter vorzusehen, das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt ist zu beteiligen.

Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Insbesondere im Bereich von Kinderspielplätzen sowie Haus- und Gemeinschaftsgärten sind für extern angeliefertes Bodenmaterial grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ heranzuziehen.

Sollten während der Baugrunderkundung oder Baumaßnahme Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (Verfärbung, Geruch, Ausgasungen), ist das Bezirksamt

Hamburg-Nord, zu benachrichtigen Technischer Umweltschutz (Umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de).

Außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) Tel.: 040/428 40-2300 zu informieren (§ 1 Abs. 1 Hamburgisches Bodenschutzgesetz).

5.4.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine ruhige Lage aus. Im Süden befindet sich der Parkfriedhof Ohlsdorf, von dem im Winterhalbjahr gelegentlich tagsüber Häcksel- und Sägearbeiten am Gehölzbestand zu hören sind. Im Westen befindet sich ein öffentlicher Grünzug, im Norden der Erna-Stahl-Ring als verkehrsberuhigter Bereich mit einem angrenzenden Wohngebiet, im Osten ein angrenzendes Wohngebiet und im südöstlichen Eckbereich der Anschluss an die Straße Große Horst. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich weder Sport- noch Gewerbeanlagen, so dass ohne weitergehende Fachuntersuchungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

5.5 Entwässerung / Grundwasser – Regelungen des Wasserabflusses

Im Rahmen der Untersuchungen des Baugrund- und Gründungsgutachtens für die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft wurden die Baugrundsichtungen ermittelt. Vom geologischen Landesamt liegen 4 Altbohrprofile vor. Zusätzlich wurden Bodenproben aus 11 Kleinrammbohrungen gewonnen.

Es wurde folgender grundsätzlicher Baugrundaufbau in den Aufschlüssen (Bohrungen) vorgefunden: Auffüllung aus Oberboden, Auffüllung aus Sand, Geschiebelehm, Geschiebemergel und Sand.

Die Mächtigkeit der Auffüllung (u.a. Oberboden, Kies, Schluff, Sand mit teilweisen Bauschuttanteilen) liegt zwischen 0,5 m und 1,1 m. Sand wurde örtlich in 4 Aufschlüssen (Bohrungen) angetroffen. Die Schichtdicke wurde max. mit 1,2 m erkundet. Geschiebelehm wurde in allen Bohrungen angetroffen und eine Schichtdicke von 0,6 m bis 4,0 m erkundet. Überwiegend wird der Geschiebelehm von Geschiebemergel unterlagert. Die Schichtdicke wurde max. mit 2,3 m erkundet.

Die angetroffenen bindigen Geschiebeböden sind Wasserstauer, so dass ein Stauwasseranstieg niederschlagsmäßig bis zur Geländeoberfläche möglich ist. Der freie Grundwasserspiegel liegt nach dem Geoportal Hamburg bei max. 8 mNHN (Normalhöhennull). Die Geländehöhe des Baugrundstücks liegt im Mittel bei ca. 26,0 mNHN. Bei den Bohrarbeiten wurden 2 Schichtwasserstände bei 20,9 mNHN und 22,0 mNHN gemessen. Diese sind durch lokal aufgestauten Wasser in feinen Sandbändern innerhalb des Geschiebebodens bedingt. Sie bilden nicht den Grundwasserstand ab.

Für eine teilweise Niederschlagswasserversickerung können die unterhalb des Geschiebebodens anstehenden Sande nur mit starken Einschränkungen genutzt werden. Sickerschächte müssten bis unter den Geschiebemergel reichen. Von einer Regenwasserversickerung auf dem Gelände wird abgeraten.

Regelungen des Wasserabflusses

Im Bereich des Erna-Stahl-Rings ist ein Schmutzwassersiel und in den Straßen Vor dem Berge und Große Horst sind jeweils Mischwassersiele vorhanden. Aufgrund eingeschränkter Kapazitäten im Sielnetz sind die zulässigen Einleitmengen in das Misch-

wassersielnetz im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Das zusätzlich vom Plangebiet anfallende Schmutzwasser sollte möglichst in das Schmutzwassersiel in der Straße Erna-Stahl-Ring eingeleitet werden. Eine bereits vorgenommene sielhydraulische Überprüfung hat ergeben, dass die Niederschlagswassereinleitung von dem Plangebiet in das vorhandene Mischwassersielnetz auf max. 10 l/s zu begrenzen ist. Darüberhinausgehende Zuflüsse sind durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und können nur verzögert in das Sielsystem eingeleitet werden. Für den Fall, dass das Schmutzwasser ebenfalls in das Mischwassersielnetz eingeleitet werden soll, reduziert sich die Einleitmenge für Niederschlagswasser auf max. 5 l/s.

Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Oberflächenwassers kaum möglich ist und durch das Bauvorhaben kein nennenswerter Eingriff in den Boden erfolgen wird, ist nicht von einem Eingriff in das Grundwasser auszugehen. Daher sind keine Maßnahmen zum Grundwasserschutz erforderlich.

Anfallendes Regenwasser sollte zur Entlastung des Sielnetzes und nach Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die anstehenden Böden im Plangebiet sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit jedoch nicht für eine Versickerung von Regenwasser geeignet. Aus diesem Grund soll für das nördliche Plangebiet eine Ableitung des Regenwassers in das vorhandene Oberflächenwasser II. Ordnung am Erna-Stahl-Ring erfolgen. Im Planbild ist für die vorgesehene Oberflächenentwässerung eine Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung in der Straßenverkehrsfläche dargestellt.

In **§ 2 Nummer 8** der Verordnung wird geregelt, dass das Oberflächenwasser der mit „(c)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiete in das Gewässer im Erna-Stahl-Ring zu leiten ist.

Das im nördlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in einer offenen Mulde zusammengefasst und in Richtung der westlichen Plangebietsgrenze geführt werden, um dann nach Norden als Gewässer 2. Ordnung, voraussichtlich in Form einer Kastenrinne über den Erna-Stahl-Ring in das vorhandene Grabensystem (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet zu werden. Die Einleitung in das Gewässer II. Ordnung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der vorhandene Graben (Gewässer II. Ordnung) mündet in einen Retentionsraum (Rückhaltebecken) westlich des Plangebiets, welcher im Zuge der Einleitung um ca. 250 m³ zu erweitern ist.

Das aus dem südlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann gedrosselt mit maximal 10 l/s in das vorhandene Mischwassersiel Große Horst eingeleitet werden. Darüber hinausgehende Niederschlagswassermengen sind durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zurückzuhalten und können nur verzögert in das Sielsystem eingeleitet werden. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers ist durch unterirdische Speicherboxen möglich, welche gedrosselt in das vorhandene Siel entwässern. Die Zuleitung zu den Speicherboxen erfolgt über Mulden. Falls ebenfalls Schmutzwasser in das Mischwassersiel geleitet werden sollte reduziert sich die Einleitmenge für das Niederschlagswasser auf maximal 5 l/s.

Es sind flächige Geländeprofilierungen zur Aufnahme von Regenwasser für ein 100-jährliche Regenereignis vorzunehmen. Bei der Planung sollten die Geländehöhen und

die Ausgestaltung der Mulden insbesondere in Hinblick auf die Erreichbarkeit der Überflutungsflächen und der Fließrichtungen in den Mulden und Rohrleitungen modelliert werden. Die Überflutungsflächen sind im landschaftsplanerischen Konzept zu den Außenanlagen für die Neubebauung zu konkretisieren.

Um die Umsetzung der Entwässerungsmaßnahmen zu gewährleisten, werden die Überflutungsflächen im Planbild als „Flächen für vorgesehene Oberflächenentwässerung“ mit einer Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung dargestellt. Zudem wird in **§ 2 Nummer 9** der Verordnung geregelt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den gemeinschaftlichen Flächen bis zur Einleitung in die Regenrückhalteeinrichtung bzw. bis zur Einleitung in den Graben am Erna-Stahl-Ring oberirdisch abzuleiten ist. Die Mulden müssen in der Nutzungsphase regelmäßig gewartet werden und jederzeit in vollem Umfang nutzbar sein.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.6.1 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Für den Verlust von geschützten Bäumen sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

Auf dem Gelände befinden sich neben einigen wenigen Altbaumbeständen viele neu-gepflanzte Bäume, die im Rahmen der Herrichtung der Flüchtlingsunterkunft für gerodete Bäume als Ersatzpflanzung festgesetzt wurden. Da sie als Ersatz gepflanzt wurden sind sie bei der Umsetzung des Bauvorhabens wo möglich zu erhalten oder entsprechend gleichwertig unter Berücksichtigung des Zuwachses zu ersetzen.

Erhaltungsgebote

Einige gut entwickelte und die Fläche prägende Bäume wurden im Bebauungsplan Ohlsdorf 29 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Dabei handelt es sich am südlichen Rand zum Friedhof um eine große alte Eiche, am vorhandenen Verwaltungsgebäude um einen Amur-Korkbaum und im mittleren Bereich um einen Urwelt-Mammutbaum. Diese Erhaltungsgebote werden für den Amur-Korkbaum und den Urwelt Mammutbaum im Bebauungsplan Ohlsdorf 30 beibehalten, da sie im Bereich des allgemeinen Wohngebietes stehen und dementsprechend mit dem besonderen Schutz des Erhaltungsgebotes dauerhaft abgesichert werden. Gleichzeitig besteht auch eine Nachpflanzpflicht. In der neuen Parkanlage steht eine alte Eiche. Sie bietet vielen potenziell im Gebiet vorkommenden Tieren ein Quartier und hat daher eine besondere Funktion als Habitatbaum. Da sie in der öffentlichen Parkanlage ausreichend abgesichert ist, wird insoweit auf eine Festsetzung als erhaltenswerter Einzelbaum verzichtet.

5.6.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft

Die beiden Flächen am westlichen Rand, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, dienen dazu die dort bereits aus dem Bebauungsplanverfahren Ohlsdorf 12 festgesetzte Ausgleichsfläche auch zukünftig abzusichern. Es handelt sich hierbei um eine freiwachsende Gehölzbepflanzung mit extensivem Saumbiotop. Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.6.3 Artenschutz

Um erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder eine indirekte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, ist das unmittelbare Umfeld der alten Eiche und des südlich an das Plangebiet angrenzenden Großbaumbestands soweit möglich von intensiven baulichen Nutzungen und Baustellentätigkeiten freizuhalten (vgl. § 2 Nummer 18).

Außerdem sind die verbleibenden bzw. neu angelegten Gehölzstrukturen des Plangebietes und die Gehölze südlich des Plangebietes inklusive der dortigen alten Eiche von direkter Beleuchtung freizuhalten. Darüber hinaus sind Leuchtmittel mit UV-freier Beleuchtung mit geringem Farbspektrum um die 590nm entsprechend des Standes der Technik im Hinblick auf den Artenschutz zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 19).

5.6.4 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Textliche Regelungen (Verordnung)

§ 2 Nummer 14: Tiefgaragen sind unter Erdgleiche herzustellen. Ihre Oberkante muss mindestens 50 cm unter Gelände liegen. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Gehölzpflanzungen vorgesehen sind muss die Bodenüberdeckung im Bereich der Gehölze mindestens 80 cm durchwurzelbaren Substrataufbau betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen über Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 1 m betragen. Diese Festsetzung dient dazu zumindest einen Teil der Bodenfunktionen über der baulichen Anlage der Tiefgarage wiederherzustellen. Die Mindestüberdeckungen im Bereich von Gehölzen und Bäumen, sollen gewährleisten, dass die Pflanzen dort auch dauerhaft eine angemessene Entwicklungschance haben, um z.B. Trockenperioden zu überstehen und sich gegen Windwurf tief genug im Boden verwurzeln zu können.

§ 2 Nummer 15: Im allgemeinen Wohngebiet sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens zu reduzieren. Dadurch bleiben auch unterhalb von befestigten Flächen Bodenfunktionen erhalten wie die Oberflächenwasserreinigung, die natürliche Verdunstung, die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und die Bodenaktivität der Bodenlebewesen.

§ 2 Nummer 17: Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dafür sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum und Nahrungsgrundlage bieten. Laubgehölze wirken zudem bei Stadtklimaextremen klein-klimatisch ausgleichend. Die Festlegung der Mindestgröße entspricht den üblichen Anforderungen für Ersatzpflanzungen bei Bauvorhaben und ist notwendig, um ohne lange

Übergangszeit landschaftsplanerisch und ökologisch wirksame Strukturen herzustellen. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume sind unzulässig. Die Bestimmung regelt den Ersatz für den Verlust der zu erhaltenden Bäume auch bei natürlichem Abgang. Die Ersatzpflanzungen sollen die gestalterische Funktion der Gehölze und die Lebensraumfunktion für Tierarten auf Dauer sichern. Die Festsetzung untersagt außerdem Erdarbeiten im Traufbereich der Baumkronen, da diese die Baumwurzeln und damit die Baumgesundheit schädigen.

§ 2 Nummer 20: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die ausgewiesenen Flachdächer als Flachdach oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad auszubilden, wobei mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen ist. Eine Dachbegrünung der Gebäude wirkt durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bildet einen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere für Insekten und Vögel. Zudem sichert die Festsetzung zur Dachbegrünung eine Steigerung der Verdunstung. Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der extensiven Dachbegrünung vereinbar. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, so dass der festgesetzte Flächenanteil von mindestens 80 vom Hundert extensiv zu begrünen ist.

§ 2 Nummer 21: Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass für Stellplätze, soweit sie oberirdisch angeordnet sind, ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Ferner dient die Baumpflanzung der Verbesserung des Kleinklimas. Schattenwurf und Verdunstungskälte sorgen für einen klimatischen Ausgleich und die Staubbindung und Schadstoffabsorption tragen zur Reinhaltung der Luft bei.

Die vorgenannten Regelungen stellen keine Beeinträchtigungen von Art. 14 Grundgesetz dar.

5.7. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.7.1 Naturschutzfachliche Bewertung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist eine Prüfung, ob die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Parkanlage gegenüber dem früheren Planrecht Sondergebiet „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führt, nicht erforderlich und Kompensationsmaßnahmen sind nicht festzusetzen.

Bei Durchführung des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens sind jedoch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit. Die Eingriffsrege-

lung, eine Bilanzierung des Eingriffs und die naturschutzfachliche Abwägung nach der Eingriffsregelung entfallen. Das Vermeidungsgebot ist jedoch anzuwenden.

Zu Beginn des Planverfahrens wurde das Gebiet als Flüchtlingsunterkunft bestehend aus mehreren zweigeschossigen Wohncontainern und dem alten Verwaltungsgebäude genutzt. Die Außenanlagen sind intensiv genutzte Rasenflächen, in die Spielgeräte integriert sind sowie Wegeflächen, die der fußläufigen Erschließung der Flüchtlingsunterkunft dienen. An der Westgrenze des Plangebiets steht eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen, die an die Rasenflächen des benachbarten in Richtung Westen führenden öffentlichen Grünzugs grenzen. Die Hecke ist Teil einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche. Im Gebiet selber gibt es einige Jungbäume, sowie im östlichen Teil einige ältere planrechtlich geschützte Bäume sowie am Ostrand eine Hecke entlang des Weges „Am Anzuchtgarten“. Die ökologische Bedeutung des Bewuchses sowie für das Landschaftsbild ist gering. Lediglich die Hecke am Westrand und die alte Eiche im Südrand haben eine höhere ökologische Wertigkeit für die Tierwelt.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern, sowie in Teilen am Südrand in Form von bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden, davon eins mit möglichem Staffelgeschoss. Außerdem sind Tiefgaragen auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Zwischen den einzelnen Baufenstern sind halböffentliche Freiräume vorhanden. Die Bodenversiegelung wird sich bei einer festgesetzten GRZ bis 0,4 nicht wesentlich vom bisherigen Grad der Versiegelung unterscheiden. Die Freiflächen werden als gestaltete Freiräume größtenteils begrünt mit Gehölzen und Rasenflächen. Die öffentliche Parkanlage, die sich im Süden von Ost nach West erstreckt, wird bis auf einen Weg begrünt. Insgesamt wird sich die Situation im Hinblick auf Bodenversiegelung und Begrünung des Wohngebietes nicht signifikant von dem Ausgangszustand unterscheiden. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung verbessert sich die mikroklimatische Situation. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen die Erhaltungsgebote, die sicherstellen, dass prägende Bäume bestehen bleiben. Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Regelungen zur bebaubaren Grundfläche und zu durchlässigen Befestigungen vermieden. Darüber hinaus mildert die festgesetzte Dachbegrünung negative Effekte der Bodenversiegelung und stellt Ersatzlebensräume für Tiere zur Verfügung

Durch die geplante Bebauung mit 2 bis 3 geschossigen Gebäuden, teilweise mit Staffelgeschossen, in den Baufenstern und den keilförmigen Freiräumen dazwischen, gliedert sich das Gebiet in die umgebende Wohnbebauung ein und komplettiert hier das Landschaftsbild eines durchgrünten Wohngebietes am Nordrand des Friedhofs Ohlsdorf.

Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bewirkt, sondern die Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild in einigen Aspekten verbessert.

5.7.2 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des BNatSchG einer

Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wird eine Analyse und artenschutzfachliche Betrachtung zu möglichen Vorkommen besonders geschützter und / oder streng geschützter Tierarten im Bereich des Plangebietes vorgenommen.

5.7.2.1 Gebietsbeschreibung und mögliche Vorkommen von geschützten Arten

Das Plangebiet umfasst provisorische Wohncontainer, ein Verwaltungsgebäude sowie Rasen und Wegeflächen mit wenigen Einzelbäumen. Am Rand befinden sich kleinere Gehölzbestände. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung aus Einzel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau an. Östlich angrenzend befinden sich ältere Einzelhausbebauungen mit größeren Gärten. Im Süden liegt die weitläufige, parkartige Fläche des Friedhofs Ohlsdorf.

Die vorhandenen Wohncontainer sowie Wegeflächen weisen keine Habitataignung für insbesondere Fledermäuse oder Vögel auf. Das eingeschossige Verwaltungsgebäude im Nordosten besitzt ebenfalls keine erkennbaren Hohlräume und nur einzelne Nischen, in den keine Nester gefunden wurden. Insgesamt weist der Gebäudebestand und die Wegeflächen eine sehr geringe Habitataignung auf.

Die Rasenflächen zwischen den Wohncontainern bestehen aus artenreichem Scherrasen und in den Randbereichen auch in halbruderalen Gras- und Staudenfluren übergehend. Diese Flächen eignen sich als Habitat für wirbellose Tierarten und als Nahrungsflächen für Vögel.

Am Nordrand befindet sich eine Schnitthecke aus Hainbuche, die nur störungsrobusten Vogelarten geeignete Bruthabitate bietet. Am Westrand liegt eine gepflanzte freiwachsende Hecke aus unterschiedlichen Gehölzarten wie Hasel, Rosen, Weißdorn, Salweide, Hainbuche und Stieleiche. Sie ist insbesondere als Lebensraum für Wirbellose und Vögel sowie als Landlebensraum für Amphibien und Nahrungsgebiet für Fledermäuse geeignet. Im Nordosten befindet sich ein Kleingehölz aus verschiedenen Gehölzarten. Es bietet Lebensraum für Vögel und Wirbellose sowie Landlebensraum für Amphibien. Fledermäuse finden hier Nahrung und vereinzelt Tagesverstecke.

Von den Einzelbäumen ist die alte Stieleiche mit einem Kronendurchmesser von ca. 20 m am Südrand des Gebietes und angrenzend an den waldartigen Baumbestand des Friedhofs Ohlsdorf als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Wirbellose geeignet. Größere Höhlungen wurden zwar nicht gefunden, sie können sich aber im oberen belaubten und daher schlecht einsehbaren Kronenbereich befinden. Greifvogelhorste wurden nicht festgestellt.

Artengruppe Fledermäuse

Die Betroffenheitsanalyse zu den Verbotstatbeständen § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zeigt, dass die im Gebiet potentiell vorkommenden Fledermausarten Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr vom Tötungs- und Verletzungsverbot nicht betroffen sind. Es wird empfohlen, beim Abbruch der Gebäude und bei der Rodung von Gehölzbeständen eine ökologische Baubegleitung einzuschalten.

Das Eintreten des Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht besonders im Bereich der alten Stieleiche, die eine Eignung als Wochenstube für den Großen Abendsegler und für die Wasserfledermaus besitzt und entlang des gesamten Südrandes des Plangebietes. Um hier das Eintreten

des Störungsverbotes vor allem während der Wochenstubenzeit von Mai bis Juli zu vermeiden sind intensive Bauaktivitäten im näheren Umfeld der Eiche und des Südrandes verboten. Während der Bauzeit und nach Baufertigstellung sind diese Bereiche von direkter Beleuchtung frei zu halten. Es sind Leuchtmittel mit insekten- und fledermausfreundlicher UV-freier Beleuchtung zu verwenden.

Der direkte Verlust einzelner Tagesverstecke für einige Fledermäuse ist durch den Abriss des Verwaltungsgebäudes und zu rodende Bäume nicht auszuschließen. Doch trotz dieses möglichen Verlustes bleibt die ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten, da durch die Planung lediglich gering geeignete Tagesverstecke verloren gehen.

Brutvögel

Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Im Plangebiet können insgesamt 37 im Artenschutzgutachten aufgeführte Brutvogelarten vorkommen. Um das Eintreten des Tötungs- und Verletzungsverbots sowie von erheblichen Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BNatSchG zu vermeiden sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfristen einzuhalten. Bei Gebäudeabrissarbeiten, Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der Schutzfristen ist eine ökologische Baubegleitung hinzuziehen.

Um eine erhebliche Störung oder eine indirekte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogelvorkommen zu vermeiden ist das unmittelbare Umfeld der alten Eiche sowie des Südrandes des Plangebietes zum angrenzenden Großbaumbestand von intensiven baulichen Nutzungen und Baustellentätigkeiten freizuhalten.

Auch die Prüfung des Verbots der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergab, dass es aufgrund der Planung zu keinen Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommt.

Sonstige Arten

Für ein Vorkommen anderer besonders geschützter Arten gibt es mangels spezieller Biotop keine Anhaltspunkte.

5.7.2.2 Auswirkungen der Planung

Insgesamt bleiben die wichtigen Habitatstrukturen am Westrand des Plangebietes sowie die alte Stieleiche im Gebiet erhalten. Bauzeitliche Auswirkungen auf mögliche Wochenstuben und Ruhestätten von besonders und streng geschützte Arten, die im Gebiet vorkommen können, können durch die Einhaltung der oben aufgeführten Auflagen vermieden werden oder sind nach Prüfung für den Erhalt der ökologischen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht von Bedeutung.

Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung durch Beleuchtung wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan zum Schutz der dort potentiell vorkommenden Tiere getroffen.

§ 2 Nummer 18 der Verordnung: Um erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz oder eine indirekte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, ist das unmittelbare Umfeld der alten Eiche und des südlich an das Plangebiet angrenzenden Großbaumbestands soweit möglich von intensiven baulichen Nutzungen und Baustellentätigkeiten freizuhalten.

§ 2 Nummer 19 der Verordnung: Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Beleuchtung der privaten und öffentlichen Außenflächen nur Beleuchtungsanlagen wie zum Beispiel

Niederdrucklampen oder LED-Lampen zulässig, die ein für Insekten und Fledermäuse wirkungsarmes Spektrum entsprechend des Standes der Technik aufweisen. Die Lichtquellen sind zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

5.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport, gemäß § 12 Abs. 3, Nr. 1b Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. April 2020 (BGBl. I S. 840, 842). Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt, durchdringen. Für den in Rede stehenden Bereich mit einer Geländehöhe von ca. 26 m über NHN heißt das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 30 m (im westlichen Bereich) bzw. von 36 m (im östlichen Bereich) überschreiten soll, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dieses gilt insbesondere auch für bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz gelangendes Baugerät (Mobil, bzw. Baukräne), selbst wenn das Bauvorhaben an sich nicht vorlagepflichtig ist.

Der äußerste westliche Bereich liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3, Nr. 1a LuftVG. Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 36 m über NHN überschreiten. Bei der Geländehöhe von ca. 25 m wäre dort schon bei einer Höhe von 11 m über Grund eine Beteiligung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

5.9 Abwägungsergebnis

Der § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch besagt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Die Planausweisungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 30 orientieren sich städtebaulich an der bestehenden Nachbarbebauung und den Ausweisungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 12. Die Höhenentwicklung der nördlichen Nachbarbebauung wird aufgenommen. Aus stadtbildgestalterischen Gesichtspunkten erfolgt die Höhenstaffelung vom Erna-Stahl-Ring aus gegenläufig, so dass sich am Erna-Stahl-Ring niedrige ein- und zweigeschossige Wohngebäude ohne Staffelgeschoss gegenüberstehen. Die rückwärtigen Bereiche hierzu steigen höhenmäßig an, im Plangebiet zur Parkanlage und zum Friedhof und im bestehenden Wohngebiet zum Sodenkamp. Das Plangebiet erhält außerdem noch ein höheres Gebäude, dreigeschossig mit einer Staffel, um einen städtebaulichen Akzent in Richtung der keilförmigen Aufweitung am Eckbereich zur Parkanlage und Friedhof mit der prägnanten alten Eiche und dem wertvollen Baumbestand des Friedhofs zu setzen.

Grundlage für die Planausweisungen ist der überarbeitete und von der Bezirkspolitik gutgeheißene Funktionsplan des Wettbewerbssiegers. Der Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass er sich städtebaulich in das bestehende benachbarte Wohnquartier einfügt.

Es wurden eine Bürgerbeteiligung vor Ort und digital, eine öffentliche Entwurfswerkstatt und das kooperative, diskursive Werkstattverfahren Große Horst in zwei Phasen durchgeführt. Der überarbeitete Funktionsplan des Wettbewerbssiegers bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Ohlsdorf 30.

Die festgesetzten niedrigen GRZ- und GFZ-Werte unterschreiten zwar die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 / GFZ 1,2), sind aber vertretbar, da die Festsetzungen viele Vorgaben, Anforderungen und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung berücksichtigen.

Ebenso verhält es sich mit dem § 1 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Deshalb ist es vertretbar, dass hier eine verhältnismäßig niedrige Baudichte, unterhalb der möglichen Baudichte gemäß Baunutzungsverordnung, festgesetzt wird.

Die geplante mögliche Kindertagesstätte für ca. 60 Kinder ist im Südosten des Plangebiets mit einer Ausrichtung nach Süden und zur Straßenkehre Große Horst vorgesehen. Dieser Standort und die Ausrichtung zur öffentlichen Parkanlage und zum Friedhof, abgewandt vom Innhofbereich der Wohnbebauung, sorgen für eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen. Die Anbindung an die Straße Große Horst soll den Individualverkehr aus dem verkehrsberuhigten Bereich Erna-Stahl-Ring fernhalten. Vom Erna-Stahl-Ring ist die Kindertagesstätte fußläufig erreichbar.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegesystem. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven für die Aufnahme des durch die Neubebauung erzeugten Verkehrs. Hinzu kommt die neue Wegeverbindung, entlang des Friedhofs, in der neuen Parkanlage, die eine Lücke im bestehenden Streckennetz schließt.

Fazit:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 30 kann die geplante Wohnnutzung realisiert werden.

Die Festsetzungen für das Plangebiet ermöglichen die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers, das sich städtebaulich maßstäblich und qualitativ in die umgebenden Bau- und Freiraumstrukturen einfügt. Es werden die räumlichen Bezüge der örtlichen Gegebenheiten durch Wege- und Sichtbeziehungen aufgenommen und die Wohngebiete mit dem Parkfriedhof Ohlsdorf verknüpft.

Verkehrliche Belange stehen der Umsetzung der Planungen nicht entgegen.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme ist die Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen dargestellt.

Es handelt sich um einen Graben als Gewässer II. Ordnung.

5.11 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung sind die vorhandenen Gebäude, die Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung) sowie die Straßenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN) gekennzeichnet.

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

Für den Bereich des Plangebietes werden folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Ohlsdorf 29 festgestellt am 20. April 2017
- Teilbereich des Bebauungsplans Ohlsdorf 12 festgestellt am 31. März 2005

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 23.770 m² groß. Davon entfallen auf:

- Allgemeines Wohngebiet etwa 16.365 m²
- Öffentliche Parkanlage etwa 2.220 m²
- Straßenverkehrsflächen etwa 3.680 m² (davon neu etwa 570 m²)
- Wasserflächen etwa 570 m²
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 935 m²

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten u. a. durch:

- Straßenbau,
- Sielbau,
- Erweiterung Rückhaltebecken,
- Herrichtung öffentliche Parkanlage

Quellenangaben:

Karten und Luftbilder: FHH Atlas (LGV) / Archiv Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung