

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Langenhorn 80 – Kiwittdmoor**

Verfahrensstand: Zustimmung zur Feststellung

Entwurf, Stand: April 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.1.3 Senatsbeschlüsse .....	4
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2 Denkmalschutz .....	5
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.4 Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.5 Schutzgebiete .....	5
3.2.6 Baumschutz .....	6
3.2.7 Artenschutz .....	6
3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	6
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	6
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	6
3.3.2.1 Schalltechnische Untersuchung .....	6
3.3.2.2 Entwässerungskonzept .....	6
3.3.2.3 Baumgutachten .....	6
3.3.2.4 Artenschutzfachliche Untersuchung .....	7
3.3.3 Städtebauliches Entwurfsgutachten .....	7
3.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
5.1 Allgemeines Wohngebiet .....	8
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	8
5.1.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.2 Verkehrsflächen .....	13
5.3 Ruhender Verkehr/ Tiefgaragen .....	13
5.4 Abwasserbeseitigung .....	14
5.5 Denkmalschutz .....	14
5.6 Technischer Umweltschutz .....	14
5.6.1 Lärmimmissionen .....	14
5.6.2 Bodenschutz .....	15

5.7	Wasser (Gewässer, Oberflächenentwässerung).....	15
5.8	Grünflächen.....	16
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz.....	17
5.9.1	Baumschutz, Landschaftsschutz.....	17
5.9.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	20
5.9.3	Grundwasserschutz.....	21
5.9.4	Besonderer Artenschutz.....	22
5.9.5	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung .....	26
5.10	Abwägungsergebnis .....	28
5.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	29
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....</b>	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>30</b>
8.1	Flächenangaben.....	30
8.2	Kostenangaben .....	30
<u>Anlage:</u>	.....	31
Plan Externe Ausgleichsfläche (zu § 2 Nummer 17 der Verordnung) .....		31

## 1. Anlass der Planung

Den Verfügungen des Schröderstifts entsprechend befindet sich seit 1971 eine Seniorenwohnanlage in der Nähe zum U-Bahnhof Kiwittsmoor, nördlich des Krankenhauses Ochsenzoll. Dort entstand in einem parkähnlichen Gelände eine Wohnanlage mit einem Hochhaus und fünf kleineren Häusern sowie einer Kapelle, in der 256 kostengünstige Wohnungen für Senioren untergebracht sind. Die Wohnungen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sie werden den heutigen Standards und üblichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Um den Fortbestand der Stiftung und damit den bezahlbaren Wohnraum für Senioren an diesem Standort für die Zukunft zu sichern, soll ein privater Investor die Bestandswohnungen abreißen und sie in einer zeitgemäßen Bebauung ersetzen. Die Wirtschaftlichkeit dieses Vorhabens wird durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien, der im geförderten Wohnungsbausegment errichtet werden soll, gewährleistet.

Für die Region Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einer weiterhin zunehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Darum soll im Zusammenhang mit solchen baulichen Entwicklungen der Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der dazu beiträgt, den im Bezirk Hamburg-Nord bestehenden dringenden Wohnbedarf zu befriedigen.

Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht den Bau von etwa 6.000 Wohneinheiten pro Jahr vor, um dem Bevölkerungszuwachs zu begegnen. Im sogenannten Bündnis für das Wohnen wurde die Zahl im Jahr 2016 auf 10.000 Wohneinheiten erhöht, wobei 3.000 geförderte Mietwohnungen entstehen sollen. Das Bauvorhaben kann auf den Bezirk Hamburg-Nord bezogen einen großen Beitrag leisten.

Da das Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Langenhorn 9 widerspricht, muss für die Planung neues Bauplanungsrecht geschaffen werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Langenhorn 80 - Kiwittsmoor soll auf der Fläche des Schröderstifts die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau von Wohnungen geschaffen werden.

Die Realisierung der Bebauung soll in aufeinander folgenden Etappen erfolgen. Im ersten Bauabschnitt werden bisher unbebaute Freiflächen des Stiftsgeländes bebaut, so dass nach deren Fertigstellung die Bewohner der Bestandsgebäude umziehen und die alten Gebäude abgebrochen werden können. Dabei können die randlichen vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben. Ein Großteil der vorhandenen Bäume wird jedoch von der im Vergleich zum Gebäudebestand verdichteten Neubebauung überplant. Die vorhandenen Gehölze werden durch umfängliche Neupflanzungen ergänzt. Die bereits im Bestand qualitativ hochwertigen Freianlagen werden insgesamt neu gestaltet und um zusätzliche Funktionen - z.B. Kinderspielflächen - ergänzt.

Zur Prüfung alternativer Entwurfsansätze wurde ein konkurrierendes Entwurfsverfahren durchgeführt. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf bildet die städtebauliche Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Bebauungsplan.

## 2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N2/17 vom 20.04.2017 (Amtl. Anz. S. 695) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2015 (Amtl. Anz. S. 1837) am 19. November 2015 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 04. August 2017 (Amtl. Anz. S. 1321) in der Zeit vom 21. August 2017 bis einschließlich 22. September 2017 stattgefunden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar.

Östlich und südlich angrenzend an die Wohnbaufläche ist im FNP eine Grünfläche dargestellt. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend ist aufgrund der Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Kiwittdorf ein P+R-Parkplatz als Symbol eingetragen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg (LAPRO) vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans die Milieus „Etagenwohnen“ und in der nordöstlichen Ecke „Parkanlage“ sowie die milieübergreifenden Funktionen „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ dar.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume „Städtisch geprägte Bereiche teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und 10a „Parkanlage“ dargestellt.

Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

##### **3.1.3 Senatsbeschlüsse**

Das Landschaftsschutzgebiet gemäß der „Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel, Klein Borstel“ vom 31.05.1960 (HmbGVBl. 1960, S. 325) verläuft innerhalb des Plangebiets durch das Wohnungsbaugrundstück. Dieser Bereich des Landschaftsschutzgebiets kann aufgegeben werden. Die dazu erforderliche Teil-Aufhebung des Landschaftsschutzgebiets durch Senatsbeschluss wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Behörde für Umwelt und Energie veranlasst. Sobald der Teilbereich aus dem Landschaftsschutz entlassen ist, kann die entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan entfallen.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der am 01.02.1967 festgestellte Bebauungsplan Langenhorn 9, der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altersheim (Johann Heinrich Schröders mildthätige Stiftung) festsetzt. Der Bebauungsplan weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 aus.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist flächenhaft mit einer Baugrenze festgesetzt, die zur Straßenverkehrsfläche im Norden und Westen sowie zur öffentlichen Grünfläche im Osten und Süden einen Abstand von 5,00 m bis 15,00 m einhält. Durch das Plangebiet verläuft von Süden nach Nordost die Grenze des Landschaftsschutzgebiets.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Süden des Plangebiets befindet sich die Kapelle mit Mausoleum der Familie Schröder (Kiwittsmoor Nr. 24a), die als Denkmal gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen ist. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des geschützten Denkmals.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Es sind zwei Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten vorhanden. In der Nordhälfte des Grundstücks wurde eine Grundwasserverunreinigung festgestellt, die durch Pflanzenschutzmittel verursacht wurde. Die Kontrollmessungen der letzten Jahre konnten jedoch keine Verunreinigung mehr feststellen. Auf einer Fläche in der Südwestecke des Plangebiets soll ehemals ein holzverarbeitender Betrieb ansässig gewesen sein. Eine historische Erkundung ergab jedoch keine Hinweise auf eine altlastenverdächtige Nutzung.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Es bestehen keine Hinweise auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg.

### **3.2.5 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des ausgewiesenen Wasserschutzgebiets (WSG) Langenhorn/ Glashütte. Durch die Festsetzungen des WSG ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten als Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung. Die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Langenhorn/ Glashütte vom 18. Januar 2000 ist zu beachten. ([www.hamburg.de/wasserschutzgebiete/151916/langenhorn-start/](http://www.hamburg.de/wasserschutzgebiete/151916/langenhorn-start/))

Die östliche Hälfte des Plangebiets unterliegt derzeit dem Landschaftsschutz. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Langenhorn, Fuhlsbüttel, Klein Borstel verläuft etwa mittig und soll parallel zum Bebauungsplanverfahren angepasst werden.

### **3.2.6 Baumschutz**

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der in verschiedenen Gutachten untersucht und bewertet wurde (s. Kap. 3.3.3.2).

Für vorhandene 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).

### **3.2.7 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

### **3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Langenhorn 80 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens. Darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung verbundenen Kosten sowie die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Langenhorn 80 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

- nicht bekannt -

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### **3.3.2.1 Schalltechnische Untersuchung**

Im März 2016 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die durch den Schienenverkehr der südlich gelegenen U-Bahnstrecke sowie auf der Straße Kiwittdamm verursachten verkehrsbedingten Schallimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten.

#### **3.3.2.2 Entwässerungskonzept**

Im Juli 2016 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser erstellt.

#### **3.3.2.3 Baumgutachten**

Für das Plangebiet wurden verschiedene Baumgutachten erstellt:

- Gutachten a) zum Baumerhalt von vier Bäumen im Zuge der geplanten Baumaßnahme auf dem Grundstück Kiwittdamm 26 in Hamburg (Blutbuche im Zentrum, Rotbuche Nähe Kapelle, Pappel am Bach, Wäldchen), Büro Scheel 06/2015;

- Gutachten b) zur Ermittlung der Gehölzwerte für 116 Bäume auf dem Grundstück Kiwittdsmoor 26 in Hamburg, Büro Scheel 07/2015;
- Gutachten c) für die Gehölzwertermittlung von 113 Bäumen auf dem Grundstück Kiwittdsmoor 26 in Hamburg, Büro Scheel 04/2016;
- Gutachten d) zur Beurteilung der Wurzelentwicklung für eine Stieleiche (Nr. 66) auf dem Grundstück Kiwittdsmoor 26 in Hamburg, Büro Scheel 08/2016.

#### **3.3.2.4 Artenschutzfachliche Untersuchung**

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung vom November 2016 für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse vor (Dipl.-Biologe K. Lutz, Hamburg). Diese wurde im März 2017 um Greifvögel, Eulen und Amphibien ergänzt.

#### **3.3.3 Städtebauliches Entwurfsgutachten**

Für die vorgesehenen Wohnbauflächen wurde im Jahr 2015 ein konkurrierendes städtebauliches Entwurfsgutachten mit drei eingeladenen Büros durchgeführt. Der städtebauliche Entwurf des Siegers bildet die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplans, den Vorhaben- und Erschließungsplan. Aus diesem werden die Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleitet.

#### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das parkartig durchgrünte Grundstück beherbergt in seiner westlichen Hälfte straßenbegleitend drei Zeilenbauten in dreigeschossiger Bauart und in der östlichen Hälfte zweigeschossige Baukörper. Im Norden steht ein neugeschossiges Gebäude, dessen drei Gebäudeflügel T-förmig um einen gemeinsamen Erschließungskern angeordnet sind. Im südlichen Bereich steht eine denkmalgeschützte Kapelle mit einem Mausoleum der Familie Schröder, die 1971/72 nach einem Entwurf von Hansgünther Kadereit errichtet wurde. Östlich der Kapelle besteht ein Wohnhaus und westlich ein Verwaltungsgebäude. Die Wohnanlage bietet kostengünstigen Wohnraum für Senioren in Form von Kleinstwohnungen. Der Gebäudebestand mit 256 Wohneinheiten weist einen deutlichen Sanierungsstau auf und entspricht nicht den heutigen Standards.

Für den ruhenden Verkehr bestehen im Plangebiet zwei Stellplatzanlagen, eine kleine an der nördlichen Grenze östlich des Hochhauses und eine weitere im Süden westlich der Kapelle. Die Freiflächen des Grundstücks sind geprägt durch einen teils dichten und parkähnlichen Baumbestand. Der zur Straße Kiwittdsmoor orientierte Teilbereich des Grundstücks stellt sich als Rasenfläche mit wenigen Einzelbäumen dar. Der nördliche, östliche und südliche Randbereich des Grundstücks ist durch einen dichten Baumbestand gesäumt, der einen grünen Übergang zum angrenzenden Naherholungsgebiet mit dem Stadtteilpark Kiwittdsmoor bildet. Der Gehölzbestand auf dem Grundstück setzt sich aus mehr als 200 Bäumen unterschiedlichen Alters und Art zusammen.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden im Wesentlichen durch den offenen Entwässerungsgraben Tweeltenbek begrenzt, welcher heute das anfallende Regenwasser nach Süden in ein Regenrückhaltebecken ableitet.

In der Straße Kiwittdsmoor verlaufen Leitungen zur Strom- und Wasserversorgung, ein Schmutz- und Regenwassersiel und eine Fernwärmeleitung. Der vorhandene Anschluss des Grundstücks an das Regenwassersiel ist außer Betrieb und wird nicht genutzt. Im

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

#### **4. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB aufgestellt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, denn die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, zudem liegen Natura-2000-Gebiete nicht in planungsrelevanter Nähe.

Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) 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).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich; für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Langenhorn 80 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Die notwendigen artenschutzfachlichen und baumschutzfachlichen Erfordernisse wurden in entsprechenden Gutachten erarbeitet (s. Kap. 3.3.2.3 und 3.3.2.4) sowie die Ergebnisse in den Planungsprozess eingestellt (s. Kap. 5.8).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

###### **5.1.1 Beschreibung des Vorhabens, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der städtebauliche Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der dem Bebauungsplan als Funktionsplan zugrunde liegt, wurde im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfsgutachtens ermittelt.

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit vier- bis siebengeschossigen Zeilenbauten vor. Das Grundstück wird hierbei in zwei Bereiche gegliedert:

Im westlichen Bereich entlang der Straße Kiwitte Moor richten sechs Baukörper mit fünf bis sieben Geschossen ihre Giebelseiten zur Straße aus. Hier sind ca. 268 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungstypen vorgesehen.



Im östlichen Bereich sollen fünf Baukörper mit vier bis fünf Geschossen und etwa 209 neuen Wohnungen für Bewohner des Schröderstifts entstehen. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleine Ein-Personen-Wohnungen, ergänzt um größere Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte, so dass die Anzahl der Bewohner im Bereich des Stiftswohnens etwa beibehalten werden kann. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude ermöglichen eine gute Belichtung aller Wohnungen.

Die denkmalgeschützte Kapelle bildet zusammen mit dem bestehenden Wäldchen den südlichen Abschluss der zentral gelegenen gemeinschaftlich genutzten Freifläche, die zwischen den geförderten Familienwohnungen und der Stiftswohnanlage liegt. Der Entwurf sieht Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten vor. Den Wohnungen im Erdgeschoss soll ein privater Außenbereich vorgelagert werden.

Im Norden des Grundstücks ist eine oberirdische Stellplatzanlage für die Stiftswohnanlage vorgesehen, die parallel zum Weg Tweeltenmoor erschlossen werden soll. Eine weitere Stellplatzanlage besteht im Süden westlich der Kapelle, diese wird in ihrer Lage, unmittelbar an den Kapellenvorplatz anschließend, beibehalten und neu gestaltet. Die Stellplätze zu den Wohnungen entlang der Straße Kiwitteemoor sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze sollen an der Straße Kiwitteemoor entstehen. Dafür soll der Straßenraum der Straße Kiwitteemoor verbreitert werden. Im Zuge dieser Umplanung soll auch der Fußweg normgerecht ausgebaut werden.

Das Quartier ist durchweg fußläufig erschlossen. Die vorgesehenen Wege dienen in Teilbereichen gleichzeitig als Erschließungsflächen für Feuerwehr, Müllabfuhr, Krankenwagen.

Die städtebaulichen Inhalte des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details, wie z.B. die Freiraumgestaltung, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, festgelegt sowie ergänzend über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen sein wird.

### **5.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebiets für Geschosswohnungsbau, es wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt. Die Festsetzung nimmt damit die bestehende und angrenzende Art der baulichen Nutzung auf.

Der Vorhabenträger wird über den mit Hamburg geschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtet, die Neubauwohnungen am Kiwitteemoor als öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt zu errichten. Damit wird in der Umsetzung des Bebauungsplans ein bedeutender Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Bezirk Hamburg-Nord und im Stadtteil Langenhorn sichergestellt.

Zusätzlich werden im östlichen Plangebietsteil geförderte Seniorenwohnungen realisiert, deren Anzahl dem heutigen Bestand entspricht und damit die Erfüllung der sozialen Aufgaben des Schröderstifts langfristig sichert.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, sodass langfristig auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung bestehen und im Gebiet wohnungsnahe Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können, wenngleich diese derzeit nicht konkret Bestandteil des umzusetzenden Vorhabens sind.

Da vorhandene Kapazitäten an Kitaplätzen in der Umgebung des Plangebiets erschöpft sind, ist gemäß der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) für die geplante Wohnbebauung eine Kita vorzusehen, die eine Kapazität von bis zu 100 Plätzen aufweisen sollte, um gleichzeitig der gestiegenen Nachfrage im Umfeld Rechnung tragen zu können.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Vgl. § 2 Nummer 2: „Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), ausgeschlossen.“*

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die häufig insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der ausgeschlossenen Nutzungen auftreten können.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfte, sofern diese nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der Nutzung für das Plangebiet einerseits im Bebauungsplan, andererseits im Durchführungsvertrag geregelt.

*Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“*

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Durch das kompakte städtebauliche Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit eingehalten, so dass ein für allgemeine Wohngebiete in Randlage zum Siedlungskörper angemessener Grad der Überbauung sichergestellt ist.

Der städtebauliche Funktionsplan sieht elf Einzelgebäude mit vier bis sieben Geschossen vor. Als zulässiges Höchstmaß wird für jedes Baufeld die jeweils zulässige Anzahl

an Vollgeschossen festgesetzt. Oberhalb der festgesetzten Geschosse sollen keine weiteren Geschosse, d.h. auch keine Dach- oder Staffelgeschosse, zulässig sein.

*Vgl. § 2 Nummer 3: „Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig.“*

Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Solaranlagen etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der betreffenden Dachfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 14, Kapitel 4.6). Die Festsetzung ermöglicht die Unterbringung notwendiger technischer Anlagen auf dem Dach, wie Haustechnik/ Lüftung oder Anlagen zur Solarenergienutzung.

Die Geschossfläche des Vorhabens wurde aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ermittelt. Sie beträgt in der Summe ca. 39.400 m<sup>2</sup>. Rechnerisch wird damit eine GFZ von 1,25 erreicht.

Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze einer GFZ von 1,2 wird damit geringfügig überschritten.

Die rechnerische Überschreitung begründet sich im Wesentlichen dadurch, dass Teile des Grundstücks, namentlich das „Wäldchen“ im Zentrum des Plangebiets und die randlichen Gehölze, als private Grünflächen und nicht als Baugebiet festgesetzt werden, um die Bedeutung dieser Flächen für die Freiraumfunktion und den Naturhaushalt zu betonen und dauerhaft zu sichern, indem diese Flächen jeglicher baulichen Nutzung entzogen sind. Sie schließen den in diesen Bereichen erhaltenswerten Baumbestand ein.

#### **5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten städtebaulichen Konzepts. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus diesem Grund baukörperbezogen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Planung sieht vor, dass jeder Wohnung ein Balkon oder eine Terrasse zugeordnet wird. Die für Balkone vorgesehenen Flächen dürfen die überbaubare Grundstückfläche bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Weiterhin wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig ist. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Zum Wetterschutz der Eingangsbereiche werden an den Hauszugängen Vordächer erforderlich, deren genaue Lage derzeit noch nicht feststeht. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Vordächer ausnahmsweise um bis zu 1,5 m Tiefe überschritten werden dürfen.

*Vgl. § 2 Nummer 4: „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume.“*

Die festgesetzten überbaubaren Flächen stellen im Zusammenhang mit den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans baukörperähnliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), dar.

Die Abstandsflächen nach der HBauO werden für die rückwärtige Bebauung vollständig und zwischen den straßenseitigen Baukörpern untereinander größtenteils eingehal-

ten. Zu einer geringfügigen Überlagerung der Abstandsflächen kommt es lediglich auf einer Fläche von 1,4 m<sup>2</sup> zwischen den beiden sechs- bzw. siebengeschossigen Gebäudeteilen, die der Einmündung der Solferinostraße gegenüberliegen. Aus städtebaulichen Gründen (Umsetzung des in einem Wettbewerbsverfahren entwickelten städtebaulichen Entwurfs) ist es erforderlich, dass die nach § 6 HBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen in diesem Bereich geringfügig unterschritten werden. Die Belichtung und Belüftung der Wohnungen wird durch die Überschneidung nicht beeinträchtigt, da bei dem siebengeschossigen Gebäude nur die Gebäudekante und bei dem sechsgeschossigen Gebäude nur das Treppenhaus betroffen ist. Der Brandschutz kann ebenfalls sichergestellt werden.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Schaffung eines qualitätsvollen großen Grünanteils auf den Grundstücken, wird der überwiegende Teil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Die Stellplätze für die Stiftswohnanlage müssen ebenerdig und wohnungsnah geschaffen werden. Die Stellplätze des Seniorenstifts und deren Erschließung sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Stellplätze für die Wohnungen in den Gebäuden entlang der Straße Kiwitte Moor dürfen nur in hierfür festgesetzten Tiefgaragen untergebracht werden, so dass damit der Anteil der Freiflächen so groß wie möglich gehalten wird. Nicht baulich genutzte Flächen des Grundstücks sollen gärtnerisch gestaltet werden. Die Tiefgaragen werden unter den Gebäuden am Kiwitte Moor errichtet, wobei eine Unterbauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erforderlich ist. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche Anordnung der Tiefgaragenplätze.

Um den Erhalt der prägenden Bestandsbäume im Plangebiet zu sichern, ist die genaue Lage der Tiefgaragen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen müssen inklusive Bodenauftrag unter Erdgleiche liegen. Durch diese Festsetzung sollen gravierende Höhenversprünge in den Außenanlagen vermieden werden.

*Vgl. § 2 Nummer 5: „Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen müssen inklusive Überdeckung unter der Erdgleiche liegen.“*

Planungsziel ist die Schaffung eines ruhigen, kinderfreundlichen und seniorengerechten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eines freundlichen und ansprechend gestalteten Wohnumfelds unter Einbindung in das natürliche Gelände. Daher sollen die Freiflächen weitestgehend von Stellplätzen freigehalten und ausreichend barrierefreie Wegeverbindungen zwischen den Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Unterbauung durch Tiefgaragen in Zusammenhang mit notwendigen Wegeführungen und oberirdischen Stellplätzen führt über die festgesetzte GRZ hinaus zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Insgesamt beläuft sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche auf ein Maß von ca. 62 Prozent des Baugrundstücks.

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,4 für bauliche Anlagen über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung von Tiefgaragen, um ein ruhiges, vom ruhenden Verkehr frei gehaltenes Wohnquartier zu schaffen.

*Vgl. § 2 Nummer 6: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.“*

Das Verwaltungsgebäude des Schröderstifts und die Pfarrerwohnung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kapelle und Mausoleum der Familie Schröder sollen langfristig zurückgebaut werden. Bis dahin unterliegen diese Gebäude dem Bestandsschutz, sollen jedoch nicht über Baugrenzen dauerhaft gesichert werden.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Straße Kiwitte Moor an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Die bisher im Bebauungsplan Langenhorn 9 festgesetzte Verkehrsfläche ist in Hinblick auf die Nebenflächen (Gehweg, Parkplätze) nicht ausreichend dimensioniert und wird daher um 2,75 m zu Lasten des privaten Vorhabengrundstücks verbreitert.

Die gegenüber dem Bestand erhöhte Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet erfordert zusätzliche öffentliche Parkplätze im Straßenraum der Straße Kiwitte Moor. Die bestehenden straßenbegleitenden Längs-Parkstände werden in senkrecht zur Fahrbahn angeordnete Parkplätze umgewandelt. Somit kann die Anzahl der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum auf insgesamt 50 Parkstände, also etwa 0,1 Parkplätze je Wohneinheit, erhöht werden.

Des Weiteren soll im Zuge der Baumaßnahmen der Gehweg normgerecht verbreitert werden. Zur Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume wird der Gehweg dabei an zwei Stellen leicht verschwenkt.

## **5.3 Ruhender Verkehr/ Tiefgaragen**

Zur Sicherung eines ruhigen, seniorengerechten und gleichermaßen kinderfreundlichen Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität werden die privaten Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau in zwei Tiefgaragen (ca. 110 Stellplätze) und die Stellplätze für die Stiftswohnanlage in zwei kleineren oberirdischen Stellplatzanlagen angeordnet.

Die Lage der zwei bestehenden Überfahrten vom Kiwitte Moor zu den Stellplatzanlagen, die bereits heute von der Stiftswohnanlage bzw. als Zufahrt zur Kapelle genutzt werden, wird beibehalten. Über diese Zuwegungen werden gleichermaßen die zwei Tiefgaragen und die beiden Stellplatzanlagen erschlossen. Aufgrund der Größe der südlichen Tiefgarage ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt notwendig. Dabei muss die Ausfahrt zum Kiwitte Moor neu geschaffen werden. Die Zufahrt erfolgt über die bereits heute bestehende Überfahrt (Zufahrt zur Kapelle). Die Anordnung und bauliche Ausgestaltung der Überfahrten wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage des Durchführungsvertrags geregelt.

Die Stellplätze für die Stiftswohnanlage sind oberirdisch angeordnet. Sie befinden sich im nördlichen Bereich des Grundstücks (12 Stellplätze) sowie im Süden (wie im Bestand) westlich der Kapelle (20 Stellplätze), sodass eine einfache und barrierefreie Erreichbarkeit der Stiftswohnungen ermöglicht wird.

Es ergibt sich ein Stellplatzschlüssel im Bereich des geförderten Wohnungsbaus am Kiwitte Moor von 0,4 und im Bereich der Stiftswohnungen von 0,15.

Weiterhin sind für die Bewohner etwa 550 Fahrradstellplätze vor den Hauseingängen und in der Tiefgarage vorgesehen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wegeverbindungen im Plangebiet dienen der fußläufigen Erschließung und werden wegen der z.T. vorgesehenen temporären Nutzung durch Feuerwehr, Müllabfuhr und Krankentransporte in ausreichender Breite und Tragfähigkeit hergestellt. Der Bereich östlich des Wäldchens und der Kapelle wird vollständig von motorisierten Verkehren freigehalten, was in diesem Bereich den überwiegenden Erhalt des Baumbestands ermöglicht.

Die verbleibenden nicht-überbauten Flächen sollen zur Begrünung und für Spiel- und Freiflächen genutzt werden.

#### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Das Regenwasser darf nicht in die vorhandenen Siele abgeleitet werden. Die Entwässerung von Garagenzufahrten wird per Hebeanlage und Einleitung in oberirdische Mulden mit Vorreinigung durch Leitung über die belebte Bodenzone vorgesehen (siehe Kapitel 5.7).

#### **5.5 Denkmalschutz**

Die Kapelle mit Mausoleum der Familie Schröder, die 1971/72 nach einem Entwurf von Hansgünther Kadereit im Süden des Plangebiets errichtet wurde, steht unter Denkmalschutz. Sie ist gemäß § 5 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz unter der Nummer 24401 in die Liste der denkmalgeschützten Bauten eingetragen und unterliegt daher unmittelbar den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

Das denkmalgeschützte Gebäude der Kapelle erhält zur Sicherung eine bestandsgemäße Baugrenze.

#### **5.6 Technischer Umweltschutz**

##### **5.6.1 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet liegt in einem ruhigen Siedlungs- und Landschaftsbereich. Mit der Lage an der Straße Kiwitte Moor und der Nähe zur U-Bahn Strecke U1 im Nordwesten treten an wenigen der geplanten Gebäudefassaden geringe Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) auf.

In der Bebauungsplanung sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die gutachterliche Prüfung der lärmtechnischen Verhältnisse und die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, zu untersuchen, welche Auswirkungen aus dem Verkehrslärm zu erwarten sein werden und mit welchen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden können. Gewerbliche Nutzungen sind in der Umgebung nicht vorhanden, Untersuchungen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen waren daher nicht erforderlich.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung bestehen nicht. Da im Plangebiet vor allem Wohnnutzungen geplant sind, erfolgte die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte

Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV)“. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohnge-biete betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die lärmtechnischen Berechnungen zeigen, dass im Nachtzeitraum am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allge-meine Wohngebiete von 49 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten werden kann. Hier ist der schalltechnische Einfluss der südwestlich des Plangebiets gelegenen Schienen-strecke erkennbar.

Grundsätzlich trägt die Ausrichtung der beiden südlichen durch Lärmimmissionen be-einträchtigten Gebäude bereits zur Minderung des Lärmkonflikts im Plangebiet bei, in-dem die Baukörper senkrecht zur Straße Kiwitte Moor angeordnet sind und hierdurch eine ruhigere, lärmabgewandte Seite gegenüber den Immissionen durch die U-Bahn im Süden geschaffen wird: Während an den lärmzugewandten Seiten der südlichsten drei Gebäude teilweise Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) in der Nacht berechnet wur-den, können aufgrund der Ausrichtung der Gebäude an den lärmabgewandten Gebäu-deseiten die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Über die Grundrissgestaltung, die über den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert wird, kann sichergestellt werden, dass die Schlaf- und Aufenthaltsräume entlang der Straße Kiwitte Moor überwiegend zu dieser ruhigen Seite angeordnet werden.

### **5.6.2 Bodenschutz**

Das Bodeninventar des Plangebiets enthält empfindliche, schützenswerte Böden. Die Böden im Plangebiet sind Moorböden mit Grundwasserständen um 0,6 m bis 1 m unter Gelände, sie sind stark verdichtungsgefährdet und im nassen Zustand nicht befahrbar.

Eine Beeinträchtigung der örtlichen Böden erfolgt nicht nur durch die geplante Bebau-ung selbst, sondern insbesondere durch die Gefahr der Herstellung von Bodenschad- verdichtungen auf den umgrenzenden Flächen durch nicht sachgerechte Durchführung der Bauarbeiten. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass die Befahrbarkeit der Baustelle auf vorbereitete Fahrwege beschränkt bleibt. Dies gilt auch für Abbrucharbeiten, Baueinrichtungsflächen, Materiallager, Bodenmieten und Kranaufstellflächen. Das Anlegen von befestigten Baustraßen kann durch mineralische Schüttungen über durch Geotextil geschützte A-Horizonte (auf der Geländeoberfläche) erfolgen oder aber mit Plattensystemen aus Baggermatratzen, Stahl- oder Aluminium-platten, Verbundplattensystemen. Die Implementierung einer bodenkundlichen Baube-gleitung ist im Durchführungsvertrag zu sichern.

Altlasten sind nicht bekannt. Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaus-hub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **5.7 Wasser (Gewässer, Oberflächenentwässerung)**

Das Gewässer der Tweeltenbek wird als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

Aufgrund des fehlenden Versickerungspotenzials, das in der Versickerungspotenzialkar-te als „unwahrscheinlich“ dargestellt wird und wegen der oberflächennah anstehenden Torfe sowie den geringen Grundwasserflurabständen, die teilweise weniger als 1,0 m un-ter der Geländeoberkante anzutreffen sind, kann überwiegend keine örtliche Versicke-rung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets erfolgen. Nur auf

kleinen Grünstreifen und begrünten Randbereichen könnte Regenwasser anteilig frei versickern.

Aus den genannten Gründen wird eine verzögerte Abgabe von Regenwasser in die Tweeltenbek vorgesehen, wobei die Einleitmenge durch Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung auf 17 l/s\*ha zu beschränken ist. Bei der Berechnung des Speichervolumens ist von einer Wiederkehrzeit von a = 30 Jahren unter Berücksichtigung der ungünstigsten Dauerstufe auszugehen.

*Vgl. § 2 Nummer 7: „Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der zuständigen Stelle in die Tweeltenbek einzuleiten.“*

Um eine verzögerte Regenableitung zu erzielen, sollen die Dachflächen der obersten Geschosse vollständig extensiv begrünt und Dachterrassenflächen vollständig bekiest werden.

Die Dachfläche der Tiefgarage soll eine ca. 50-60 cm starke durchwurzelbare Substratschicht und eine Gefälleausbildung auf der Rohdecke hin zum Außengelände erhalten. Hierüber wird auch das Wasser aus den Abläufen der Gründächer über die Tiefgarage hinweg abgeleitet. Alle vorgenannten Flächen bewirken zusammen eine entsprechende Verzögerung der Regenwasserableitung.

Das Regenwasser von Freiflächen wird wie folgt aufgeteilt und abgeleitet:

a) (teil-) befestigte Wegeflächen: Wegeflächen werden mit Fugenpflaster (teil-) versiegelt ausgeführt, Regenwasser über oberflächlich ausgestaltete Rinnen in punktuelle Hofabläufe eingeleitet und über Grundleitungen bzw. das zuvor beschriebene Tiefgaragendach weiter zur Regenwasserrückhaltung geführt.

b) Grün- und Pflanzflächen: Die abzüglich der Gebäude und Wegeflächen verbleibende Netto-Geländefläche wird als Grün- bzw. Pflanzfläche ausgeführt und unterliegt damit weitgehend der freien Versickerung bzw. anteilig wiederum der zuvor beschriebenen Weiterleitung vom darunter befindlichen Garagendach in das Grundleitungssystem.

Die Ableitung von Regenwasser hart befestigter Flächen des Kapellengeländes wird nach Vorreinigung gedrosselt in die Tweeltenbek eingeleitet.

Das Regenwasser soll zunächst vollständig dem Rückhalteverbund aus vier miteinander verbundenen Füllkörperriegeln zugeführt werden, bevor eine Einleitung in die Tweeltenbek erfolgt.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird für die Herstellung der Gehwege und Terrassen im Plangebiet folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 8: „Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“*

## **5.8 Grünflächen**

Das zentral im Plangebiet liegende Wäldchen sowie die Grundstücksflächen östlich der Tweeltenbek werden als private Grünfläche festgesetzt und damit dauerhaft in ihrem Bestand gesichert (vgl. auch Kap. 5.9).



## **5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz**

### **5.9.1 Baumschutz, Landschaftsschutz**

#### Baumbestand:

Das Plangebiet wird durch einen teils dichten und parkähnlichen Baumbestand geprägt. Im Zentrum hat sich ein sog. Wäldchen entwickelt, das die grüne Mitte des Wohngebiets bildet und in einer Senke liegt. Parallel zur Straße Kiwitte Moor liegen offene Rasenflächen mit wenigen Einzelbäumen. Die nördlichen, östlichen und südlichen Randbereiche des Grundstücks werden durch einen dichten Baumbestand gesäumt, der einen grünen Übergang zu den angrenzenden Naherholungsbieten und Landschaftsräumen bildet.

Der Gehölzbestand auf dem Grundstück setzt sich aus mehr als 310 Bäumen unterschiedlichen Alters und Art zusammen, die in mehreren Baumgutachten bewertet wurden (s. Kap. 3.3.2.3). Alle vermessenen Bäume sind im „Technischen Lageplan Freiflächen“ verzeichnet. Die im Plan angegebenen Baumnummern beziehen sich auf den ersten Teil der umfassenden Baumbewertung in 2015. Die Baumnummern des zweiten Teils der Baumbewertung in 2016 sind im Freiflächenplan nicht dargestellt, da sie nur in der Örtlichkeit mit einer Nummer gekennzeichnet worden sind. (Die Zählung beginnt rechts an der Zufahrt zum Kiwitte Moor 26 und verläuft dann an der Grundstücksgrenze entgegengesetzt zum Uhrzeigersinn bis auf den mittleren Bereich des Grundstücks. Hier endet die Zählung mit der Nummer 20. Die weiteren Bäume mit den Baumnummern 21 bis 113 stehen in dem Wäldchen mittig auf dem Grundstück.)

Zusammenfassend beschreiben die Baumgutachten einen gemischten Gehölzbestand aus überwiegend Bäumen mittleren Alters. Sie sind i.d.R. mittelwüchsig verzweigt und haben teilweise Trockenholz ausgebildet. Bei den Rosskastanien zeichnet sich ein Bakterienbefall ab einschließlich der schon ersichtlichen Folgeerscheinungen wie sich lösende Rinde. Bei den Fichten handelt es sich um bereits sterbende Bäume, die meist bis auf den letzten Jahreszuwachs ausgenadelt sind. Wundstellen, Höhlungen oder einfallende Schadensstellen waren nur an einzelnen Birken erkennbar.

Neben den gängigen Baumarten (Hainbuchen, Birken, Eichen, Kirschen, Erlen, vereinzelt Weide und Esche) kommen auch einige mehrstämmige Maulbeeren und Trompetenbäume vor.

Die Bäume im sog. Wäldchen im Zentrum des Plangebiets stehen in einem engen Bestand, so dass sie relativ hochwachsend sind, dafür haben sie aber im Randbereich nur einseitige Kronen ausgebildet. Die mittig im Bestand wachsenden Bäume besitzen eine hohe, dafür aber kleine Krone.

#### Geplante Eingriffe:

Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung sowie der erforderlichen Erschließungsanlagen muss ein nennenswerter Teil des Baumbestands entfernt werden. Dabei wurde im Rahmen des Planverfahrens und aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis versucht, durch Baukörperverschiebungen und Erschließungsoptimierungen möglichst viele Bäume zu halten. Dies ist jedoch bei der angestrebten Dichte der Bebauung und im Zusammenhang mit den erforderlichen Flächen für die Erschließung (Zufahrten, Tiefgaragen, Ver- und Entsorgungstrassen, Feuerwehrtrassen etc.) nur bedingt möglich.

Von den Rodungen betroffen sind insbesondere die Gehölzbestände in den zentralen Bereichen des Grundstücks und Teile des sog. Wäldchens in der Mitte des Plangebiets.

Zudem müssen einige Bäume an der Straße Kiwitte Moor weichen, da hier parallel zur Straße ein Parkstreifen in Senkrechtaufstellung ergänzt sowie der vorhandene Fußweg verbreitert werden soll. Insgesamt sind ca. 126 Bäume von der Überplanung betroffen.

In Gänze erhalten bleiben können die Einzelbäume und Baumgruppen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebiets, die die Übergänge zu den angrenzenden Landschaftsräumen darstellen. Es handelt sich um ca. 90 Bäume, die überwiegend im Nahbereich der Tweeltenbek stehen. Darüber hinaus können auf dem Grundstück auch einige Bäume zwischen den geplanten Baukörpern erhalten bleiben (Baum-Nr. 22-25, 66, 69-71, 75, 92, 93, 100, 110).

Eine Birke (Baum Nr. 68) kann aufgrund notwendiger Flächen für die Feuerwehr nicht erhalten werden. In der Abwägung wird den Belangen der Feuerwehr hier ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Baumerhalt. Als Ersatz wird eine Baumpflanzung vorgesehen, die die ökologische und gestalterische Funktion der zu erhaltenden Baumgruppe (östlich von Baum 69, 70) langfristig sichert.

Für den Baum-Nr. 26 (Rotbuche) hinter der Kapelle gilt, dass ein langfristiger Baumerhalt im Hinblick auf die Baumart und die durch die Baumaßnahme entstehende Änderung des Standraums trotz Baumschutzmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann. Aus benannten Gründen in Folge der Freistellung des Baums wird die Fällung vom Fachgutachten empfohlen.

Im Zentrum des Plangebiets kann ein großer Teil des o.g. Ortsbildbestimmenden Wäldchens erhalten bleiben, sodass dieses auch in Zukunft den grünen Kern der Wohnsiedlung bilden wird. Das Wäldchen muss auf der westlichen Seite für die erforderliche Tiefgarage verkleinert werden. Gutachterlich (06/2015) wird ein selektives Fällen von Teilen des Wäldchens trotz des geschlossenen Bestands für möglich eingeschätzt, da die vielen vorhandenen Jungbäume als Schutz- und Pufferzone für den hochwachsenden anliegenden Restbestand genutzt bzw. aufgebaut werden können. Ggf. sind ausgleichende Schnittmaßnahmen an den benachbarten Bäumen sowie an den Bäumen in 2. und 3. Reihe erforderlich. Vom Wäldchen können somit 67 Bäume erhalten bleiben, 26 müssen gerodet werden.

Sechs Bäume weisen lt. Baumgutachten (07/2015) eine Ortsbildprägende Erscheinung auf: Baum-Nr. 57 (Blutbuche), 66 (Stieleiche), 101 (Stieleiche), 107 (Hainbuche), 110 (Hainbuche), 111 (Pyramideneiche). Der Erhalt dieser Bäume wird empfohlen, was jedoch für drei der Bäume nicht erfüllt werden kann:

- Baum-Nr. 57 (Blutbuche) liegt im Bereich einer geplanten Verkehrsfläche mit einem Wendehammer für die Müllfahrzeuge. Trotz Reduzierung der Verkehrsflächen und der Wenderadien auf das erforderliche Mindestmaß kann dieser Baum nicht erhalten bleiben.
- Baum-Nr. 107 (Hainbuche) und Baum-Nr. 111 (Pyramideneiche) können wegen der unmittelbaren Nähe zum Gebäude bzw. der Lage direkt im Baufeld nicht erhalten bleiben.
- Baum-Nr. 66 (Stieleiche) kann erhalten bleiben, obwohl der Kronenrandbereich die geplante Bebauung tangiert. Das entsprechende Gutachten (08/2016) zeigt mittels Suchgrabenschachtungen auf, dass in dem entsprechenden Bereich des geplanten Gebäudekörpers keine tragenden Eichenwurzeln nachgewiesen werden konnten. Somit ist ein Bestandserhalt der Eiche auch bei Bautätigkeit im Kronenrandbereich möglich, wenn entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden (Ausbildung

eines Wurzelvorhangs, Freihalten des Traufbereichs von jeglichen Lagerflächen, Bauzaun etc.).

- Baum-Nr. 101 (Stieleiche), Baum-Nr. 94 (Feldahorn) und Baum-Nr. 110 (Hainbuche) können erhalten bleiben, wenn der geplante Fußweg an der Straße Kiwitte Moor wie geplant in den Parkstreifen verschwenkt wird.

Für erhaltenswerte und geschützte Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung.

Für alle begutachteten Bäume wurden Gehölzwertermittlungen gem. „Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO der Hansestadt Hamburg“ vorgenommen. Im Ergebnis stehen für jeden Einzelbaum der Baumwert in Punkten, die Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume bzw. die entsprechende Ersatzzahlung fest. Die Verpflichtung zu Ersatzbaumpflanzungen bei Baumfällungen wird im Rahmen der Fällgenehmigung geregelt. Die von der Rodung betroffenen Bäume sind im o.g. „Technischen Lageplan Freiflächen“ gekennzeichnet.

#### Baumerhalt:

Der Baumbestand, der erhalten bleiben kann, wird zur Erhaltung festgesetzt. Dies betrifft folgende Bereiche:

- die Gehölze in den Randbereichen des Plangebiets entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet (Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern),
- einen Teil des sog. Wäldchens nördlich der Kapelle (Festsetzung als private Grünfläche aufgrund seiner ortsbildprägenden Wirkung, seiner artenschutzfachlichen Wertigkeit und seiner Bedeutung für das Denkmal sowie Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern),
- prägende und erhaltenswerte Einzelbäume, die den parkähnlichen Charakter der Wohnanlage und ein grünes Wohnumfeld sicherstellen (Festsetzung der Erhaltung von Einzelgehölzen).

Zur Sicherung des Erhalts dieser Bäume bzw. Flächengehölze sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

*Vgl. § 2 Nummer 10: „Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“*

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen (Art des Verbaus, Schutzabstände etc.) werden im Durchführungsvertrag sowie im Rahmen des Bauantragsverfahrens verbindlich festgelegt.

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein Ersatz gepflanzt werden muss, der die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernimmt. Des Weiteren dient die Festsetzung dem Schutz des Wurzelraums festgesetzter Bäume gegen Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung, Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Sie sichert den dauerhaften Erhalt der Bäume.

## 5.9.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

### Neupflanzung von Bäumen:

Im Zuge der Umsetzung der Planung müssen wie oben dargestellt zahlreiche Bäume innerhalb des Plangebiets gefällt werden. Zur Kompensation der durch die Baumaßnahmen entfallenen Gehölze erfolgen Ersatzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Gehölzen. Die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Gehölzarten dient dem Schutz heimischer Tierarten und sichert deren Nahrungs- und Lebensraum.

Das Begrünungskonzept sieht die Neupflanzung von rund 77 Bäumen und etwa 2.725 m<sup>2</sup> Hecken vor.

*Vgl. § 2 Nummer 11: „Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 77 Bäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.“*

*Vgl. § 2 Nummer 12: „Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Als Strauch- und Heckenpflanzen sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze, mit einer Höhe von mindestens 125 cm, zu verwenden.“*

Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand wird damit der grüne und parkähnliche Charakter der Wohnanlage langfristig gesichert. Die Freianlagenplanung und die Verortung der Ersatzpflanzungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt. Die Neupflanzungen erfolgen über das gesamte Plangebiet verteilt, d.h. im Vorgartenbereich der neuen Wohngebäude am Kiwittsmoor, in Form von Ergänzungspflanzungen im zentralen Innenhofbereich, zur Eingrünung der Stiftswohnungen und zur Ergänzung des randlichen Gehölzbestands im Osten und Süden des Plangebiets.

Für die zu fällende Birke (Baum Nr. 68) wird als Ersatz eine Einzelbaumfestsetzung zur Pflanzung einer Stieleiche mit höherer Qualität getroffen, die die zu erhaltende Baumgruppe (östlich von Baum 69, 70) ergänzt. Zur Sicherung der langfristigen Qualität wird für den zu pflanzenden Baum folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 13: „Für festgesetzte Anpflanzungen von Einzelbäumen sind großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.“*

### Tiefgaragenbegrünung:

Im allgemeinen Wohngebiet werden zwei großflächige Tiefgaragen errichtet, die teilweise nicht überbaut sind (vgl. Kap. 5.3). Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die Auswirkungen der Bodenversiegelung, trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen sowie zur Regenwasserrückhaltung bei und schafft neue Vegetationsflächen.

*Vgl. § 2 Nummer 14: „Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss*

*die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m sowie für Sträucher und Hecken mindestens 0,80 m betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen.“*

Eine Bestimmung der Mindeststärken des Substrataufbaus ist erforderlich, um Rasen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode hinweg geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Für Bäume ist eine Mindestflächengröße mit entsprechender Substratstärke vorgeschrieben, um ausreichend Wurzelraum für die Verankerung und die dauerhafte Entwicklung des Baumes sicherzustellen.

#### Extensive Dachbegrünung:

Als weitere Maßnahme zur Begrünung und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sollen die Dachflächen der Gebäude extensiv begrünt werden.

*Vgl. § 2 Nummer 15: „Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) dienen. Technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der betreffenden Dachfläche zulässig.“*

Eine extensive Dachbegrünung der Gebäude wirkt durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung und -verdunstung stabilisierend auf das Kleinklima und bildet einen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere für Insekten und Vögel. Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der extensiven Dachbegrünung kompatibel. Von einer Begrünung darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Einzelheiten zu der Ausgestaltung der Freiflächen auf dem Grundstück sowie zur Lage der gemäß § 10 Hamburgische Bauordnung (HBauO) erforderlichen Kinderspielflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag geregelt.

### **5.9.3 Grundwasserschutz**

Aufgrund des sehr hohen Grundwasserspiegels sind bei Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bau von Tiefgaragen besondere Maßnahmen zu treffen. Im Zuge der Bauvorbereitung wird angeraten, eine Grundwasseruntersuchung durchzuführen, um eine notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit planen zu können. Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands führen, daher wird festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nummer 9: „Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“*

#### **5.9.4 Besonderer Artenschutz**

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 die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter eine artenschutzfachliche Prüfung zu möglichen Vorkommen potenzieller Arten vorgenommen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebiets kann von einer möglichen Betroffenheit für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien ausgegangen werden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können für das Plangebiet durch Ausschluss ausgeschlossen werden: Die vorhandenen Gewässer sind offene Entwässerungsmulden, die von der Planung nicht berührt werden. Durch einen Schutzbereich für Sträucher und Bäume wird gleichermaßen der Artenbestand geschützt. Es können Lebensstätten von Fischen, Libellen und Muscheln, zumal solchen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie Breitrandkäfer ausgeschlossen werden. Die weiteren wirbellosen Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitats (z.B. Moore, sehr alte Bäume, Heiden, Trockenrasen). Solche Habitats sind hier nicht vorhanden. Das Vorkommen von speziellen Pflanzenarten der hier zu berücksichtigenden Kategorie kann aufgrund der Standortverhältnisse ausgeschlossen werden.

Es wurde am 27.08.2015 eine Begehung des Geländes durchgeführt. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung sind. Die Gebäude wurden auf ihre Eignung für Fledermaus-Habitats hin eingeschätzt.

#### **Artengruppe Vögel**

Insgesamt besteht im Plangebiet ein Potenzial für das Vorkommen von 26 Vogelarten, davon 23 mit Brutplätzen. Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgte einerseits nach ihren Lebensraumsprüchen (ob die Habitats geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Hamburg-Langenhorn. Maßgeblich ist dabei für die Brutvögel der aktuelle Brutvogelatlas Hamburgs (MITSCHKE 2012). Das zu erwartende Artenspektrum entspricht dem der „grüneren“ Wohnblockzone im Übergang zur Gartenstadt. Wertbestimmend ist der schon ältere Baumbestand aus einheimischen Arten. Die Bäume sind zwar relativ höhlen- und nischenarm, da sie im Sinne der Wegepflicht intensiv gepflegt werden, der Mangel an potenziellen Bruthöhlen wird vorliegend jedoch durch ein Angebot an Nistkästen ausgeglichen.

Alle potenziell vorkommenden Arten (außer Mauersegler) brüten potenziell in den Gehölzen, die Gebäude und die Grasflächen bieten keine Brutplätze. Die Reviere erstre-

cken sich aus dem Untersuchungsgebiet heraus in benachbarte Gehölz- und Gartenbereiche. Die Grasfläche ist nur Nahrungsbiotop für einige Arten.

Nach Brutvogelatlas (MITSCHKE 2012) kommen in der Umgebung einige Greifvogel- und Eulenarten vor, deren Hauptlebensraum allerdings in den großflächigeren Gehölzen oder Schutzgebieten liegt. Ein Vorkommen des Uhus im Bereich des ehemaligen AK Ochsenzoll ist bekannt. Der Uhu breitet sich zurzeit in Schleswig-Holstein und Hamburg stark aus und kann deshalb auch hier erwartet werden. Vorkommen in der Nähe des Plangebiets sind nicht mehr auszuschließen. Er ist hinsichtlich seines Jagdgebiets sehr anpassungsfähig und jagt sowohl im Offenland als auch im Wald. Er kann kurzfristig auch im Untersuchungsgebiet auftreten, hat hier jedoch nur einen kleinen, in seiner Funktion wenig bedeutenden Teillebensraum, der zur Nahrungssuche oder zum Durchflug gelegentlich aufgesucht werden kann. Die Grasflächen und Gehölzsäume des Untersuchungsgebiets bilden maximal einen kleinen Teil des potenziellen Jagdgebiets. Für ihn gilt, dass das Untersuchungsgebiet nur einen sehr kleinen Ausschnitt aus seinem Jagdrevier darstellen kann. Der gleiche Sachverhalt gilt auch für Habicht und Sperber, die in Hamburg inzwischen fast flächendeckend vorhanden sind.

#### **Artengruppe Fledermäuse**

Aufgrund der Verbreitungsübersichten in SCHÄFERS et al. (2016) können im Raum Hamburg-Langenhorn alle in Hamburg vorkommenden Arten vorkommen. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Die Artenschutzprüfung berücksichtigt somit die Anforderungen aller Arten.

#### **Artengruppe Amphibien**

Der Grabenlauf der Tweeltenbek quert randlich das Plangebiet. Im Plangebiet gibt es keine Stillgewässer, die als Laichgewässer in Frage kommen. Fortpflanzungsstätten von Amphibien sind somit ausgeschlossen. Im Vorhabenbereich können nur Landlebensräume vorkommen. Die Rasenflächen des parkartigen Geländes sind als Landlebensraum kaum geeignet. Es verbleiben die Gehölzgruppen, die hier nicht besonders feucht sind und der relativ feuchtere Streifen des Grabens an der Ost- und Südseite. Südlich der Vorhabenfläche ist in etwa 100 m Entfernung ein Stillgewässer vorhanden, das von Amphibien potenziell als Laichgewässer genutzt wird. Das Untersuchungsgebiet liegt in einer Entfernung, die es möglich macht, dass es für die dort laichenden Arten als Winterquartier in Frage kommt.

Potenziell könnten die Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch und Teichmolch vorkommen. Alle Amphibienarten sind nach Bundesartenschutzverordnung (Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (BArtSchV)) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99) besonders geschützt. Die hier potenziell vorhandenen Arten sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet, damit nicht streng geschützt und nicht vom § 44 BNatSchG erfasst.

Da kein Laichgewässer vorhanden ist, wird keines beeinträchtigt. Als potenziell geeignete Standorte für Winterquartiere kommen die kleinen Gehölze mit Unterwuchs in Frage. Der Landlebensraum der Erdkröte wird mit dem Verlust von Gehölzen verkleinert. Da der

Graben am Ost- und Südrand erhalten bleibt, wird er bei den übrigen potenziell vorkommenden Arten nicht verkleinert. Im Allgemeinen ist für die Erdkröte der Landlebensraum nicht der quantitativ limitierende Faktor. Bisher gibt es keine Hinweise, dass der Landlebensraum dieser Art regelmäßig zu den bestandlimitierenden Bereichen gehört. Die größeren, zusammenhängenden Lebensräume in der Umgebung (Tweeltenmoor) bleiben erhalten, so dass nicht mit einer Verkleinerung der Population zu rechnen ist. Bei Erdbewegungen sind Tötungen von Amphibien im Tagesversteck oder Winterquartier nicht zu vermeiden. In den Landlebensräumen sind Amphibien praktisch nicht auffindbar. Bei jeder Baumaßnahme besteht daher die Gefahr der Tötung von im Boden eingegrabenen Tieren. Diese Tötungen sind unvermeidbar, denn Amphibien lassen sich nicht wirksam vom Baufeld fernhalten und sind dort nicht auffindbar.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt.

Nach der gültigen Fassung des BNatSchG ist klargestellt, dass für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, gelten. Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten. Die potenziell vorhandenen Amphibienarten sind nicht europäisch geschützt.

#### Prüfung des Verbots der Tötung oder Verletzung von Individuen

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet (01. März – 30. September; allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Eine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September – allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG) ist verboten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt.

Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, darf der Abriss von Gebäuden mit Dachfalz nicht zwischen dem 01. Oktober und 31. März geschehen. Die Maßgabe ent-



fällt, wenn unmittelbar vor Abriss bei Gebäuden mit Dachfalz eine Überprüfung auf Vorkommen durchgeführt wird und Vorkommen ausgeschlossen werden können.

Die vorstehend genannten Bauzeitenregelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### Prüfung des Verbots der erheblichen Störung

Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) vor der Brutzeit der Vögel (s.o.) beginnen.

Der Baubetrieb selbst führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um wenig störungsempfindliche Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde.

Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.

#### Prüfung des Verbots der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Fledermäuse verlieren potenzielle Quartiere beim Abriss der Gebäude und Beseitigen der Nistkästen. Hier kann mit künstlichen Quartieren Ausgleich unkompliziert hergestellt werden.

Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Gebäudebrütern (Mauersegler) werden nicht zerstört, wenn der Verlust der Nistkästen und Mauerseglerhöhlen im Dachfalz durch künstliche Nisthilfen ausgeglichen wird. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 16: „Im Plangebiet sind je Hauseingang zwei Nisthilfen für Mauersegler zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Im Plangebiet ist je Gebäude eine Nisthilfe für Haussperlinge und an allen nach Süden und Osten gerichteten Fassaden je eine winterquartierstaugliche Nisthilfe für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.“*

Potenzielle Fortpflanzungsstätten der anspruchsvolleren Vogelarten Gartenrotschwanz und Grauschnäpper und eventuell Grünspecht können beschädigt oder zerstört werden. Bei einer Verwirklichung der Planung kann es demnach zum Eintreten von Verboten nach § 44 (1) BNatSchG kommen. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (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)<sup>1</sup> bezeichnet. Sie sind in der Regel zeitlich vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam

---

<sup>1</sup> CEF = vor Beginn des Verlustes wirksame Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality). Nicht vorgezogen: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme oder FCS = Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (favourable conservation status), die erst nach dem Verlust wirksam werden.

sein zu können. Bei nicht gefährdeten Arten, wie hier im Falle der Vögel vorliegend, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätten hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen also im hier vorliegenden Fall nicht vorgezogen verwirklicht werden.

Mit der Schaffung und Gestaltung von neuen strukturreichen Hecken und Feldgehölzen auf einer rund 7.000 m<sup>2</sup> großen Kompensationsfläche bei Itzstedt/ Nienwohld, Kreis Segeberg, werden die ökologischen Funktionen der Brutvögel, speziell Gartenrotschwanz und Grauschnäpper, und gleichzeitig aller anderen Gehölzvogelarten erhalten. Im Ausgangszustand handelt es sich aktuell um eine Grünlandfläche, die bisher ohne Nutzungsaufgaben bewirtschaftet wird. Randlich sind in Teilen Knicks ausgebildet. Auf der Fläche soll durch Pflanzung initialer Gehölzinseln aus standortheimischen, standortgerechten Gehölzarten ein lockerer Gehölzbestand entwickelt werden. Dem Bebauungsplan Langenhorn 80 werden dann 7.000 m<sup>2</sup> der vorgeschlagenen Fläche zugeordnet. Das naturschutzfachliche Ziel für die Fläche ist die Entwicklung einer sog. halboffenen Weidelandschaft, d.h. ca. 50 % der Fläche werden mit Feldgehölzen bepflanzt, der Rest entwickelt sich sukzessive. Es wird festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nummer 17: „Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flurstück 499 die außerhalb des Bebauungsplan-gebiets in der Gemeinde Itzstedt, Kreis Segeberg auf dem Flurstück 25/1 der Flur 6 der Gemarkung Itzstedt („Kompensationsfläche 45-5 Nienwohlder Moor 5“) liegende Fläche zugeordnet.“*

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Bereitstellung von Nisthilfen für Vögel (s.o.) können die ökologischen Funktionen für die betroffenen Vogelarten (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Mauersegler) insgesamt erhalten werden. Der Verlust von Fledermausquartieren wird durch die Installation künstlicher Quartiere ersetzt (s.o.).

### **5.9.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes einschließlich der von Natur und Landschaft folgende Auswirkungen:

#### Boden und Bodenfunktionen

Die Gebäude der Stiftswohnanlage sollen bis zum Bau neuer Wohnungen für Bewohner des Schröderstifts auf den derzeit unbebauten Flächen des Grundstücks erhalten und bewohnt bleiben. Anschließend kann der Bestand abgebrochen werden. Vorhandene unterirdische Versorgungskanäle werden zurückgebaut.

Mit der Umsetzung der Planung wird ca. die Hälfte des Plangebiets durch Gebäude, Tiefgaragen und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Geh- und Fahrwegen mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

#### Wasser und Grundwasserhaushalt

Der Boden im Plangebiet ist durch die oberflächennah anstehenden Torfe und die geringen Grundwasserflurabstände, die teilweise nur 1,0 m unter Geländeoberfläche angetroffen werden, geprägt und damit für eine Versickerung ungeeignet.

Durch die zusätzlichen Bodenversiegelungen durch die bauliche Verdichtung (s.o.) entstehen potenziell negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Grundwasser.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt betreffen die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser.

Indem dauerhafte Grundwasserabsenkungen für unzulässig erklärt werden, wird eine Beeinträchtigung bzw. Schädigung des Wasserhaushalts im Plangebiet vermieden.

Durch die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Regenwasser sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen, die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge und die Begrenzung der zulässigen Bauflächen werden negative Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet gemindert.

#### Klima und Lufthygiene

Das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit dem dichten Gehölzbestand sowie die dicht bewachsenen Grundstücksgrenzen besitzen einen hohen Wert für das Klima und die Lufthygiene. Auch die Wasserfläche im Südosten angrenzend leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Plangebiets wird durch die Neubebauung und Flächenbefestigung verringert.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer höheren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und damit potenziell zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima.

Mögliche Aufheizungseffekte, die durch neue Versiegelungen und Dachflächen entstehen können, werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemindert. Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wirkt ebenfalls stabilisierend auf das Kleinklima. Auch die Neuschaffung von Versickerungsgräben und -mulden kann das Klima positiv beeinflussen.

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und der Lufthygiene sind durch die Planung daher weitgehend reduziert.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Auf dem Baugrundstück selbst finden sich großzügige Rasenflächen und teils hochwertiger Baumbestand. Nahe der Kapelle der Familie Schröder ist ein Wäldchen entstanden. Östlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet mit waldartigen und parkartigen Strukturen mit einem teils dichten Baum- und Gehölzbestand an. Die nördlichen, östlichen und südlichen Ränder des Plangebiets sind von einem dichten Baum- und Strauchbestand gesäumt.

Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben, die Tweeltenbek, mit typischer Ufervegetation wechselfeuchter Standorte.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insbesondere die Gehölzsäume und Großbäume bilden Lebensräume für typische Vogelarten und Kleinsäugetiere wie Igel, Eichhörnchen und Wildkaninchen. Durch die geplante bauliche Verdichtung gehen Lebensräume für die heimische Tierwelt teilweise verloren.

Wichtige Lebensräume entlang der Grundstücksgrenze und somit am Rande des Landschaftsschutzgebiets werden nicht gestört und sind von Baumaßnahmen ausgeschlossen.

Der Ausgleich für entfallende Gehölze, die für die Baumaßnahmen entnommen werden, wird durch Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken erfolgen. Durch die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Gehölzarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt sind aufgrund der genannten Maßnahmen zur Begrünung des Plangebiets, der festgesetzten externen Ausgleichsfläche und den festgesetzten Maßnahmen zur Anbringen von Nisthilfen nicht zu erwarten.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Prägendes Element des Stadt- und Landschaftsbilds der Wohnanlage am Kiwittsmoor ist der parkartige durchgrünte Charakter des Gebiets. Durch die Verdichtung der Bebauung wird sich der Charakter des Plangebiets in Richtung einer städtischen Bebauung ändern. Die Wohnanlage soll jedoch durch Grünflächen und Baumpflanzungen parkähnlich gestaltet werden und im Zusammenhang mit dem dichten Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen den Charakter annähernd beibehalten. Die offene Bebauungsstruktur wird durchzogen von Spielflächen, Rasenflächen, Privatgärten und einer zentral gelegenen und gemeinschaftlich nutzbaren Grünanlage. Durch die Stellung der Gebäude entlang der Straße werden Freiflächen zwischen den Gebäuden geschaffen.

### **5.10 Abwägungsergebnis**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Langenhorn 80 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendige Ersatzbauten für das Stiftswohnen des Schröderstifts sowie neuen familiengerechten, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen.

Zur Umsetzung der Planung müssen die bestehenden Baulichkeiten abgerissen werden. Da in etwa eine Verdoppelung der Anzahl der Wohnungen im Plangebiet gegenüber dem Bestand geplant ist, verursacht dies einen Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen. Zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden diese in Tiefgaragen untergebracht. Durch die Neubebauung und die vorgesehene Unterbauung des Baugebiets durch Tiefgaragen wird in den bestehenden parkartigen Baumbestand eingegriffen. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung und auch der real bestehenden Situation nicht. Es wird ein neues Stadt- und Landschaftsbild geschaffen. Teile des Baumbestands müssen entfernt werden. Die strukturreichen Gehölze am Rand des Plangebiets bleiben erhalten. Dennoch ist mit dem Verlust von Brutrevieren für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper zu rechnen. Die ökologischen

Funktionen können weiterhin erhalten bleiben, indem bisher für Vögel nicht zur Verfügung stehende, strukturreiche Gehölz- und Brachesäume im Umfang von ca. 0,7 ha neu geschaffen werden. Hierfür wird auf einer bisherigen Grünlandfläche mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> aus einer bevorrateten Kompensationsmaßnahme im Bereich des Nienwohlder Moores, Kreis Segeberg auf dem Flurstück 25/1 der Flur 6 der Gemarkung Itzstedt („Kompensationsfläche 45-5 Nienwohlder Moor 5“) durch Pflanzung initialer Gehölzinseln aus standortheimischen, standortgerechten Gehölzarten ein lockerer Gehölzbestand entwickelt, welcher insbesondere für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper Ausgleich schafft. Der Baumbestand wird teilweise durch Neupflanzungen auf dem Gelände ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Schaffung neuer Lebensräume für die benannten Arten werden in der Verordnung zum Bebauungsplan geregelt. Vor Abriss der Bestandsgebäude werden diese auf Dachfalzen, beziehungsweise Fledermauspotenziale und Fledermausbesatz geprüft, sollte der Abriss in der Zeit zwischen März bis Oktober erfolgen. In der Zeit zwischen Mai und Juli dürfen keine Einrüstungen der Gebäude in den oberen beiden Stockwerken der Fassade vorgenommen werden (Brutzeit des Mauerseglers). Diese Maßnahme entfällt, wenn vor Aufbau des Gerüsts nachgewiesen wird, dass keine Mauersegler vorhanden sind. Für die verloren gehenden Gebäude mit Dachfalzen oder Nistkästen werden neue künstliche Höhlen für Fledermäuse an den neu zu bauenden Gebäuden an oder in der Fassade bereitgestellt. Weiterhin ist die Installation von Mauerseglerkästen sowie Sperlingskolonien festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und reduzieren somit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere.

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen, sofern Bauzeitenregelungen getroffen und für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden.

Die Verkehre und die Erschließung sind über die bestehende Straße Kiwittsmoor abwickelbar. Um einen normgerechten Ausbau der Nebenflächen zu sichern, wird die Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Vorhabengrundstücks um ca. 2,75 m nach Südosten erweitert.

Die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Ergebnis sollten bei den zwei im Südwesten des Plangebiets geplanten Wohngebäuden Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden oder, wo dies nicht möglich ist, besondere bauliche Maßnahmen des Schallschutzes angewendet werden. Durch diese Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden, können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

### **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

Die denkmalgeschützte Kapelle des Schröderstifts im Süden des Plangebiets wird nachrichtlich als Denkmal übernommen.

Die östliche Hälfte des Plangebiets liegt derzeit im Landschaftsschutzgebiet Langenhorn, Fuhsbüttel, Klein Borstel. Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wird nachrichtlich übernommen. (siehe Kapitel 3.1.3)

Die Wasserfläche der Tweeltenbek wird nachrichtlich übernommen.

In die Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet in der Schutzzone III des ausgewiesenen Wasserschutzgebiets (WSG) Langenhorn/ Glashütte liegt.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Gestaltung der hochbaulichen Anlagen und der Außenanlagen der Wohnanlage sowie verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden.

Die Durchführungsverpflichtung umfasst nur die Flächen des festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Langenhorn 9 vom 01.02.1967 aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 37.500 m<sup>2</sup>.

Davon werden etwa 2.600 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen und 2.400 m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt. Etwa 1.100 m<sup>2</sup> werden nachrichtlich als Wasserfläche übernommen.

Etwa 31.500 m<sup>2</sup> werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **8.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Anlage:**

**Plan Externe Ausgleichsfläche (zu § 2 Nummer 17 der Verordnung)**

