

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 70 (Mützendorpsteed)**

Verfahrensstand: Zustimmung zur Feststellung

Stand: 29. April 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	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	Artenschutz.....	5
3.2.6	Baumschutz.....	5
3.2.7	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4	Angaben zum Bestand	7
4	Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1	Vorhabenbeschreibung.....	8
4.2	Allgemeines Wohngebiet	9
4.2.1	Art der Nutzung	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.3	Reines Wohngebiet	12
4.3.1	Art der Nutzung	12
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12

4.4	Verkehrsflächen	13
4.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	14
4.4.2	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
4.4.3	Ruhender Verkehr/ Tiefgarage	15
4.5	Technischer Umweltschutz.....	15
4.6	Wasser.....	18
4.6.1	Regenwasser	18
4.6.2	Schmutzwasser	19
4.7	Grünflächen.....	19
4.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz.....	20
4.8.1	Baumschutz.....	20
4.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	21
4.8.3	Artenschutz	23
4.8.4	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts	25
4.8.5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	26
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	28
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	28
7	Flächen-und Kostenangaben	28
7.1	Flächenangaben	28
7.2	Kostenangaben	28

1 Anlass der Planung

Für den derzeit überwiegend brach liegenden, zum Teil gärtnerisch als Grabeland genutzten Innenbereich des Baublocks zwischen Mützendorpsteed im Osten, Trittauener Amtsweg im Süden, Bramfelder Chaussee im Westen und Hildeboldtweg im Norden strebt ein Vorhabenträger eine Wohnbebauung an. Angesichts der weiterhin dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau stehen im Hinblick auf eine Schonung der Freiräume im Außenbereich bereits erschlossene Flächen im baulichen Zusammenhang wieder stärker im Fokus.

Das Baukonzept des Vorhabenträgers sieht die Anordnung von vier drei- bis viergeschossigen Baukörpern parallel zur südlichen Grundstücksgrenze vor. Diese werden von Norden her erschlossen und verfügen über nach Süden orientierte Freibereiche. Die Erschließung des Blockinnenbereichs soll über eine neue öffentliche Planstraße mit Wendekurve von der Straße Mützendorpsteed aus erfolgen.

Auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt herrscht ein Mangel an kostengünstigem Wohnraum. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl. 2018, S. 215); eine Änderung dieser Situation ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Bei dem geplanten Vorhaben sollen alle etwa 67 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Bramfeld und damit im Bezirk Wandsbek geleistet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kann auch die Planung einer im Landschaftsprogramm vorgesehenen, jedoch bislang nicht realisierten „grünen Wegeverbindung“ zwischen Bramfelder Chaussee und Mützendorpsteed im Plangebiet umgesetzt werden.

Weiterhin soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine im geltendem Bebauungsplan Bramfeld 23 festgesetzte, jedoch nie umgesetzte Stellplatzanlage auf den Flurstücken 1665, 1671 (teilweise), 1672 (teilweise) und 8091 (teilweise) überplant werden. Die vorhandene Wohnbebauung soll bestandsgemäß planungsrechtlich gesichert werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 03/19 vom 04.03.2019 (Amtl. Anz. S. 216) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach Bekanntmachungen vom 21.02.2017 (Amtl. Anz. S. 319) und 08.03.2019 (Amtl. Anz. S. 216) stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festsetzt. 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), zu-

letzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

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). Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden jedoch in die Abwägung eingestellt.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 1673, 4803 (teilweise), 10572, 8005 (teilweise) und 3943 (Mützendorpsteed, teilweise) der Gemarkung Bramfeld. Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB werden die Flurstücke 1665 (teilweise), 1671 (teilweise), 1672 (teilweise) und 8091 (teilweise) der Gemarkung Bramfeld in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Die hier festgesetzte Stellplatzanlage ist nie umgesetzt worden, stattdessen ist eine Bebauung mit Reihenhäusern erfolgt. Eine Stellplatzanlage ist an dieser Stelle städtebaulich nicht mehr gewünscht, so dass die Fläche für eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung einbezogen wird. So kann im Falle eines Ersatzes der Reihenhäuser durch eine Neubebauung deren Lage auf dem Grundstück besser gesteuert werden. Zudem soll durch den Einbezug der Flächen der Rechtsschein einer noch wirksamen Festsetzung einer Stellplatzfläche beseitigt werden. Neben der Verordnung und der Planzeichnung wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zum geförderten Wohnungsbau und zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“, im westlichen Teil des Plangebiets an der Bramfelder Chaussee das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Durch das Plangebiet verläuft darüber hinaus eine „grüne Wegeverbindung“, die den Bramfelder See mit dem Teich südlich des Friedhofs Bramfeld verbindet.

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ für das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg (Stand April 2018) ist die vorgenannte „grüne Wegeverbindung“ als Bestandteil des „Verbindungswegenetzes des Freiraumverbunds“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für das Plangebiet überwiegend „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ sowie im westlichen Teil des Plangebiets an der Bramfelder Chaussee „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bramfeld 23 vom 14. März 1966 (HmbGVBl. S. 67) setzt den weit überwiegenden Teil des Plangebiets (Flurstücke 1673, 4803) als öffentliche Grünfläche fest. Das Flurstück 10572 sowie die Flurstücke 1671, 1672 und 8091 sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Flurstück 1665 ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Straße Mützendorpsteed (Flurstück 3943) und das Flurstück 8005 sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Teile der in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke 1665, 1671, 1672 und 8091 sind als Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Flurstücke 1690 bis 1692 sowie 1668 bis 1672 festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Es sind keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet bekannt.

3.2.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte 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), zu beachten.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der hamburgischen 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 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 70 wurde am xx.xx.2019 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungs-

plan mit Stand vom 18.12.2018 der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bramfeld 70 ist.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.1.1 Artenschutz

Für das Vorhabengebiet liegt eine faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung mit Stand vom Februar 2018 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.8.3 dargestellt.

3.3.1.2 Baumaufmaß

Im November 2016 wurde für das Vorhabengebiet ein Aufmaß mit Standorten und Angaben zu den Stamm- und Kronendurchmessern des vorhandenen Baumbestands erstellt, das als Grundlage für das folgende Baumgutachten dient.

3.3.1.3 Baumgutachten

Für die Bäume im Vorhabengebiet liegt eine baumgutachterliche Bestandserfassung und Zustandsbeurteilung mit Stand vom Juni 2017 vor. Dieses Baumgutachten ist durch die Beurteilung des Eingriffs im Bereich einer Stieleiche mit Stand vom April 2018 ergänzt worden.

3.3.1.4 Baugrundgutachten

Für das Vorhabengebiet liegt eine Gründungsbeurteilung mit Stand August 2017 vor. Diese wurde auf der Grundlage von insgesamt 14 Rammkernsondierungen erstellt. Im Oktober 2018 wurde eine weitere Baugrundbeurteilung zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit im Bereich der geplanten Rigole erstellt.

3.3.1.5 Entwässerungskonzept

Für das Vorhabengebiet wurde im November 2017 ein Entwässerungskonzept für die privaten Flächen erarbeitet. Das Gutachten wurde im März 2019 aktualisiert. Im Januar 2019 wurde ein Entwässerungskonzept für die öffentliche Erschließungsstraße erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.6 zusammengefasst.

3.3.1.6 Schalltechnische Untersuchung

In Bezug auf eine mögliche Geräuschbelastung durch das umliegende Gewerbe am Trittauer Amtsweg sowie den umgebenden Straßenverkehr wurde im November 2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die um eine schalltechnische Stellungnahme zur Betrachtung möglicher Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrt auf die Nachbarschaft ergänzt wurde.

Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.5 zusammengefasst.

3.3.1.7 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Dezember 2017 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Bewertung der Abwickelbarkeit der durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre – auch während der Bauphase – erstellt. Untersucht wurde auch die Situation des ruhenden Verkehrs im Umfeld zwischen Bramfelder Chaussee und Mützendorpsteed. Das Gutachten wurde im August 2018 aktualisiert. Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.4 zusammengefasst.

3.3.1.8 Verschattungsstudie

Für die geplante Bebauung im Vorhabengebiet wurde im Juni 2017 eine Verschattungsstudie angefertigt, die die Auswirkungen auf die Besonnung der benachbarten Bestandsbebauung begutachtet. Dabei wurde, da es keine rechtsverbindliche Vorschrift zum Anspruch auf Besonnung gibt, auf die DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen" Bezug genommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es (ohne Berücksichtigung der bereits bestehenden Verschattung durch den umfangreichen Baumbestand) zu einer gewissen Reduzierung der Besonnungsdauer insbesondere an der Nachbarbebauung Hildeboldtweg Nr. 10a-h kommt. Die Mindestbesonnungsdauer nach o.g. DIN von einer Stunde am 17. Januar und von vier Stunden am 21. März wird jedoch an allen Fassaden in der Umgebung eingehalten.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Vorhabengebiet, eine Freifläche im Blockinnenbereich mit einer Fläche von insgesamt etwa 9.800 m², ist fußläufig an die Bramfelder Chaussee und die Straße Mützendorpsteed angeschlossen. Das Vorhabengebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich.

Die Flächen im Vorhabengebiet werden derzeit teilweise durch Anwohner angrenzender Grundstücke als Grabe- bzw. Gartenland genutzt. Aufgrund der extensiven Nutzung hat sich ein nicht unerheblicher Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern entwickelt. Eine visuelle Baumkontrolle hat ergeben, dass der Vitalitätszustand der Bäume sehr unterschiedlich ist und der Baumbestand in großen Teilen aus baumgutachterlicher Sicht wenig erhaltungsfähig bzw. -würdig ist.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten von ca. +23.2 m über Normalhöhennull (üNHN) auf ca. +25.9 m üNHN um ca. 2.7 m an.

Das Flurstück 10572, das für die geplante Erschließungsstraße vorgesehen ist, dient heute zusammen mit den südlich direkt angrenzenden Flächen als private Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen und Garagen für die südlich angrenzende Wohnbebauung Mützendorpsteed Nr. 37-39 und ist größtenteils gepflastert.

Auf den nordwestlichen Flächen des Plangebiets hat sich entgegen der Festsetzung im geltenden Bebauungsplan Bramfeld 23 keine Gemeinschaftsstellplatzanlage entwickelt, sondern eine vom Hildeboldtweg erschlossene, eingeschossige Reihenhausbebauung mit vorgelagerten Carports. Die im Bebauungsplan Bramfeld 23 auf dem Flurstück 8091 festgesetzte Zufahrt zur Gemeinschaftsstellplatzanlage dient heute nur noch als Zufahrt zu den eigenen Stellplätzen des Flurstücks 8091.

An der Straße Mützendorpsteed befinden sich derzeit vorwiegend Wohnnutzungen. Entlang des Trittauer Amtsweges herrschen ebenfalls überwiegend Wohnnutzungen vor, im westlichen Teil sind vier Handwerksbetriebe mit Betriebswohnungen sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen vorhanden. Die Bramfelder Chaussee zeichnet sich durch ein Nebeneinander verschiedener Einzelhandels-, gewerblicher und Wohnnutzungen aus. Auf der nördlichen Seite des Hildeboldtweges, der überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt wird, befindet sich eine größere Seniorenpflegeeinrichtung. Im Blockinnenbereich nördlich des Hildeboldtweges befinden sich darüber hinaus zwei Kfz-Werkstätten sowie ein Discountermarkt.

Das Plangebiet liegt ca. 9 km Luftlinie vom Stadtzentrum Hamburg entfernt. Das Stadtteilzentrum Bramfeld als Nahversorgungszentrum liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Bramfelder Chaussee, etwa zwischen Bramfelder Dorfplatz im Süden und Anderheitsallee im Norden.

Kindertagesstätten sind u.a. westlich der Bramfelder Chaussee am "Bramfelder Dorfgraben", in ca. 450 m Entfernung, sowie an der Osterkirche (ca. 850 m südlich an der Bramfelder Chaus-

see), an der Ellernreihe (ca. 820 m Entfernung) sowie im Norden an der Anderheitsallee und an der St.-Wilhelm-Kirche in 450 m bzw. 850 m Entfernung vorhanden. Südlich in etwa 250 m Entfernung liegt die Stadtteilschule Bramfeld, das Johannes-Brahms-Gymnasium befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m Fußweg) südöstlich des Plangebiets. Eine weitere Grundschule ist in der Straße Fahrenkrön, in etwa 1,4 km Entfernung, vorhanden.

Das Naherholungsgebiet rund um den Bramfelder See und der Friedhof Ohlsdorf sind in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m nordwestlich des Plangebiets) erreichbar. Die Grünflächen im Bereich Neusurenland am Rand der Gartenstadt Farmsen befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie südöstlich des Plangebiets. Ein großer öffentlicher Spielplatz befindet sich am Nordrand der Siedlung Steilshoop, unmittelbar am Bramfelder See.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen "Bramfelder Dorfplatz (Heukoppel)" im Süden (ca. 250 m Entfernung) und "Berner Chaussee" im Norden (ca. 300 m Entfernung) an fünf Buslinien angebunden. An der Haltestelle "Bramfelder See" in ca. 380 m Entfernung ist die Anbindung an zwei weitere Buslinien gegeben. Im Jahr 2021 ist voraussichtlich der Baubeginn für das erste Teilstück der künftigen U-Bahnlinie U5 zwischen der Endhaltestelle "Bramfelder Dorfplatz" und "Sengelmannstraße". Künftig wird das Plangebiet demnach auch eine leistungsfähige Anbindung an das Schienennetz erhalten. Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der U5 Ost steht allerdings bisher noch nicht fest.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sieht auf den Flurstücken 1673 und 4803 eine Bebauung mit fünf Wohngebäuden in vier Baukörpern parallel zu der südlichen Grundstücksgrenze vor. Dabei wird das östliche Gebäude, das aus zwei selbstständigen Gebäuden besteht, zugunsten der öffentlichen Erschließungsflächen etwas weiter südlich als die übrigen Gebäude auf dem Grundstück angeordnet. Die Wohngebäude werden von Norden her erschlossen, sodass alle Wohnungen über nach Süden orientierte Freibereiche verfügen. Die Gebäude sind mit jeweils drei bis vier Geschossen geplant, wobei das vierte Geschoss zu zwei Seiten zurückgestaffelt vorgesehen ist.

Die Gestaltung der Wohngebäude soll mit Klinkerfassaden und extensiv begrünten Flachdächern erfolgen. Die Gebäude sollen dem höheren Energieeffizienzstandard KfW 40 entsprechen. Die Dachflächen der Staffelgeschosse sollen mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

Insgesamt sind 67 geförderte Wohneinheiten vorgesehen.

Die Erschließung soll von der Straße Mützendorpsteed her erfolgen. Hierzu muss die Grundstückszuwegung des Flurstücks 1673 auf die südlich angrenzenden Flurstücke 10572 und 8005 (teilweise) verbreitert werden, um eine ausreichend dimensionierte, öffentliche Erschließungsstraße realisieren zu können. Die öffentliche Planstraße, an der auch 14 öffentliche Parkstände für Besucher angeordnet werden, endet innerhalb des Plangebiets mit einer Wendekehre.

Die privaten Stellplätze der Neubebauung sollen vollständig in einer Tiefgarage untergebracht werden, die über eine Zufahrt parallel zur östlichen Grundstücksgrenze von der öffentlichen Planstraße erschlossen wird. Dabei wird die Tiefgarage so auf dem Grundstück angeordnet, dass alle Wohnungen über ihr Untergeschoss an diese angeschlossen werden können.

Durch das Vorhabengebiet wird entsprechend der Darstellung im Landschaftsprogramm und der Fachkarte „Grün Vernetzen“ eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung vom Mützendorpsteed zur Bramfelder Chaussee geführt.

Am Nordrand des Vorhabengebiets wird eine private Kinderspielfläche angeordnet.

Westlich der geplanten Bebauung werden Freiflächen unter Berücksichtigung von erhaltenswertem vorhandenem Baumbestand als private Grünflächen gesichert und hergerichtet.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

4.2.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Ziel der Vorhabenplanung ist die Umsetzung eines Bauvorhabens im geförderten Wohnungsbau. Die Bauflächen werden daher als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Um angesichts eines darüber hinaus relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird die folgende Festsetzung getroffen:

„In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit 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 bedarf, sofern diese Nutzungen nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. So wird weiterhin ein Spielraum für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung erhalten, um bei Bedarf oder entsprechender Nachfrage auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen zu ermöglichen.

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umzusetzen ist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum.

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, im Vorhabengebiet ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Stadtteil Bramfeld und im Bezirk Wandsbek geleistet.

Gemäß § 4 der BauNVO eröffnet ein allgemeines Wohngebiet die Möglichkeit, neben einer Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zuzulassen.

Während sich Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke in das geplante Bau- gebiet einfügen, haben Anlagen für sportliche Zwecke in der Regel einen erheblichen Flächen- bedarf, der sich im Rahmen dieses kleinen Plangebiets nicht sinnvoll umsetzen lässt. Auch Schank- und Speisewirtschaften stellen aufgrund der introvertierten Lage des Blockinnenbereichs und der mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehre keine sinnvolle Nutzungen des Plangebiets dar. Die Erschließungssituation über eine Stichstraße mit Wendekehre, die von einer Sammel- straße abzweigt, ist für die vorgenannten Nutzungen nicht geeignet. Sie sollen daher im Vorha- bengebiet unzulässig sein. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden aufgrund der Lage des Vorhabenge- biets und der mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehre nicht Bestandteil des Bebauungs- plans.

„In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind Schank- und Spei- sewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Der Ausschluss dieser laut BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird festgesetzt, um aufgrund der konkreten Lage des Vorhabengebiets Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können, und um der Erschließungssituation gerecht zu werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine im geltendem Bebauungsplan Bramfeld 23 festgesetzte, jedoch nie umgesetzte gewordene Stellplatzanlage überplant werden. Die vorhan- dene Wohnbebauung soll bestandsgemäß planungsrechtlich gesichert werden. Die als Stell- platzanlage festgesetzten Flurstücke 1671 (teilweise), 1672 (teilweise) und 8091 (teilweise) wer- den der bestehenden Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein- schränkungen der im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich, da diese Teile der Flurstücke unselbständige Teile der Bau- grundstücke an der Bramfelder Chaussee und des Hildeboldtwegs darstellen und für das dortige, im Bebauungsplan Bramfeld 23 festgesetzte allgemeine Wohngebiet (nach BauNVO 1962) keine Einschränkungen in Hinblick auf die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen be- stehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Regelobergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht ausgeschöpft. Dies ist für die Umsetzung des Vorhabens auch nicht erforderlich. Gleichzeitig kann damit ein entspre- chend größerer Anteil an Freiflächen im Baugebiet erhalten werden.

Außerhalb der eigentlichen Baukörper erfolgt teilweise eine Unterbauung des Geländes, um eine Tiefgarage zu errichten. Durch diese Unterbauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bo- dens. Insgesamt beschränkt sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unter- halb der Geländeoberfläche zusammen auf ein Maß von ca. 68 Prozent der als Baugebiet fest- gesetzten Grundstücksflächen. Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,3 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden darf.

„In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für bauliche Anlagen unter der Erdgleiche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Der städtebauliche Funktionsplan sieht die Anordnung von vier Gebäuden parallel zur südlichen Grundstücksgrenze vor. Entsprechend dem Funktionsplan, der Gebäude mit drei und in Teilbereichen vier Geschossen vorsieht, werden innerhalb der Baugrenzen für die entsprechenden Bereiche drei bzw. vier Geschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Oberhalb dieser Geschosse werden weitere Geschosse ausgeschlossen, um die Gebäude in der Höhenentwicklung zu begrenzen.

„In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Zur Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung werden technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen.

„In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Für das WA2 wird aufgrund von §16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Festsetzung einer Vollgeschosshöhe ist nicht erforderlich, da es sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen handelt.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Bauungsstruktur. Dementsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen im WA1 entsprechend den vorgesehenen Gebäuden baukörperbezogen festgesetzt. Dabei werden auch die Bereiche mit drei bzw. mit vier zulässigen Vollgeschossen klar durch Baugrenzen definiert.

An einigen Fassaden sind Balkone bzw. Terrassen vorgesehen. Auch die Anbringung von Vordächern soll bei der Umsetzung des Vorhabens ermöglicht werden. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Balkone, Vordächer und Terrassen überschritten werden dürfen.

„In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Die zulässigen Gebäudelängen und die Abstände zwischen den Gebäuden werden durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig definiert. Die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), werden eingehalten.

Auf Grundlage des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde eine Verschattungsstudie angefertigt, die die Auswirkungen der Neubebauung auf die Besonnung der nördlich und nordöstlich benachbarten Bestandsbebauung begutachtet hat. Im Ergebnis ist die Neubebauung geeignet, im Vergleich zur heutigen, unbebauten Situation – ohne Berücksichtigung der heute aufgrund des umfangreichen Baumbestands gegebenen Verschattung – jahreszeitlich eine geringfügige Mehrverschattung der Bestandsbebauung zu verursachen. Für die betroffene Wohnbebauung am Hildeboldtweg Nr. 10a-h und am Hildeboldtweg Nr. 34a-d sowie am Mützendorpssteed 43b ist nachgewiesen, dass für alle Wohnungen die Zielwerte einer einstündigen Besonnung am 17. Januar / 24. November sowie einer vierstündigen Besonnung am 21. März / 21.

September gemäß DIN 5034-1 sicher erreicht werden. Im Ergebnis ist somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung und der gesunden Wohnverhältnisse für die benachbarte Bestandsbebauung zu erwarten.

Zur Errichtung einer ausreichend großen Tiefgarage und von Abstellräumen ist es erforderlich, das Grundstück auch außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu unterbauen. Um zusammenhängende Bereiche von jeglicher Be- und Unterbauung mit Hauptgebäuden und Tiefgaragen im übrigen Baugebiet freizuhalten, wird die genaue Lage der Unterbauung in der Planzeichnung durch Festsetzung begrenzt.

Beim WA2 handelt es sich um Flächen, die außerhalb von festgesetzten Baugrenzen liegen und damit nicht überbaubare Grundstücksflächen sind.

4.3 Reines Wohngebiet

4.3.1 Art der Nutzung

Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet soll die bestehende Wohnnutzung Hildeboldtweg Nr. 10a-h planungsrechtlich gesichert und insbesondere der ruhige Wohncharakter bewahrt werden. Für die angrenzenden Grundstücke in der Straße Hildeboldtweg sind im geltenden Bebauungsplan Bramfeld 23 ebenfalls reine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung des Großteils des Grundstücks als Gemeinschaftsstellplatzanlage ist nie umgesetzt worden und entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen.

Im reinen Wohngebiet werden die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist erforderlich, um aufgrund der introvertierten Lage der Grundstücke Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können, und um der Erschließungssituation gerecht zu werden.

„Im reinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet wird bestandsorientiert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Bestandsgebäude bestehen aus einem Geschoss mit Satteldach. Im Sinne einer perspektivischen Nachverdichtungsmöglichkeit wird die maximal zulässige Anzahl der Geschosse mit zwei Geschossen festgesetzt. Um sicherzustellen, dass sich zwei Geschosse in das bauliche Umfeld einfügen, wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Geländeoberfläche von 22,5 m über Normalhöhennull.

4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur werden die überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet für die Bebauung Hildeboldtweg 10a-h in enger Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

4.4 Verkehrsflächen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die umgebenden Straßen überprüft. Für das Vorhaben wird ein Verkehrsaufkommen von bis zu 240 Fahrten täglich prognostiziert. Die prognostizierten Verkehrsmengen können an den Knotenpunkten Berner Chaussee / Mützendorpsteed und Bramfelder Dorfplatz / Mützendorpsteed / Heukoppel leistungsgerecht abgewickelt werden. Da die Neuverkehre aus dem Plangebiet einen sehr geringen Anteil im Verhältnis zum Bestandsverkehr (weniger als 1%) ausmachen und für die geplanten Wohneinheiten ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze, öffentliche Parkstände sowie Fahrradstellplätze in der geplanten Stichstraße zur Verfügung stehen (vgl. auch Kap. 4.4.3), ist aus gutachterlicher Sicht keine spürbare oder relevante Veränderung der Verkehrs- und Parkraumsituation durch das Vorhaben zu erwarten.

Die Straße Mützendorpsteed dient als Sammelstraße für die einmündenden kleineren Wohnstraßen; es gilt Tempo 30 km/h. Im Verhältnis zu ihrer Funktion und ihrem Ausbauzustand (Fahrbahn zwischen 4,75 m und 5,30 m, Fahrbahnrandparken auf dem gesamten Straßenverlauf) ist die Straße Mützendorpsteed insbesondere im Teilbereich zwischen Trittauer Amtsweg und Berner Chaussee stark verkehrsbelastet und gilt zusammen mit den angrenzenden Straßen insbesondere in den Abendstunden als Parkdruckgebiet. Aus diesem Grund wurde in der Verkehrsuntersuchung auch der ruhende Verkehr auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass auf der Straße Mützendorpsteed häufig verkehrswidrig geparkt wird, an der Bramfelder Chaussee allerdings insbesondere im Nachtzeitraum freie Parkstände zur Verfügung stehen. Im Ergebnis könnte durch bauliche Maßnahmen (Pflanzkübel, Einbauten u.ä.) verkehrswidriges Parken eingeschränkt werden; dies würde sowohl den Begegnungsfall als auch die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge verbessern. Durch den Einsatz von Einbauten zur Ordnung der Parkstände würde sich die Anzahl der Parkstände im Mützendorpsteed jedoch um ca. 7 Parkstände verringern.

Die ebenfalls untersuchte Maßnahme der Einrichtung einer Einbahnstraße in der Straße Mützendorpsteed würde deutliche Umwegfahrten für die Quartiere zwischen Bramfelder Chaussee und Im Soll mit sich bringen. Darüber hinaus wäre durch die Umverteilung der Bestandsverkehre auf die Knotenpunkte Berner Chaussee / Bramfelder Chaussee und Bramfelder Dorfplatz dort eine höhere Belastung zu erwarten. Daher ist aus gutachterlicher Sicht die Einrichtung einer Einbahnstraße auf der gesamten Länge des Mützendorpsteed nicht empfehlenswert. Mit der Einrichtung einer Einbahnstraße in Richtung Norden nur für den nördlichen Teil des Mützendorpsteed, zwischen Trittauer Amtsweg und Berner Chaussee, wäre es nach Ansicht der Gutachter möglich, Ausweichverkehre insbesondere im morgendlichen Verkehr stadteinwärts zu vermeiden und gleichzeitig den Umfang der Umwegfahrten auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Entsprechende verkehrsbehördliche Maßnahmen müssten ggf. unabhängig vom Bebauungsplan getroffen werden.

Während der Bauphase wird es nach Aussage der Gutachter zur längerfristigen Sperrung von öffentlichen Parkständen im Mützendorpsteed kommen, da aufgrund der Stickerschließung zum Baufeld Sattelzüge in der Straße Mützendorpsteed warten und dort ggf. auch abladen müssen. Die dafür benötigten Flächen müssen durch verkehrsbehördliche Anordnungen freigehalten werden. Die Anzahl der von Sperrungen betroffenen Parkstände ergibt sich aus der Schleppkurvenfahrt des Sattelzugs im Bereich des Mützendorpsteed und in der Stickerschließung und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifiziert werden.

Der Neubau der U5 und der Bau der Haltestelle Bramfelder Dorfplatz werden während der Realisierung des Bauvorhabens keinen Einfluss auf zusätzliche Verkehre oder Einschränkungen im Bereich Mützendorpsteed haben. Der Baubeginn der U5 ist für 2021 avisiert. Zu diesem Zeitpunkt wird die Realisierung des Vorhabens am Mützendorpsteed abgeschlossen sein.

4.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das allgemeine Wohngebiet soll für Kraftfahrzeuge von der Straße Mützendorpsteed aus erschlossen werden. Es ist eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) vorgesehen, die innerhalb des Plangebiets mit einer Wendekurve endet, in der öffentliche Parkstände integriert sind. Die Kurve wird für die Befahrung mit einem dreiaxigen Müllfahrzeug ausgelegt. Um einen normgerechten Ausbau der öffentlichen Planstraße zu sichern, wird das südlich an das Flurstück 1673 angrenzende, etwa 3 m breite Flurstück 10572 sowie eine entsprechend breite Teilfläche des Flurstücks 8005 in die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einbezogen.

Die öffentliche Planstraße soll neben der Erschließung der Wohnungsneubauten auch die Erschließung der rückwärtigen privaten Stellplätze und Garagen der Nachbarbebauung Mützendorpsteed Nr. 37-39 übernehmen, die bisher über eine private Überfahrt von der Straße Mützendorpsteed aus erfolgt. Die Grundstückszufahrten der Nachbarbebauungen Mützendorpsteed Nr. 43 und 43b sollen zukünftig alternativ auch über die öffentliche Planstraße möglich sein, statt wie bisher von der Straße Mützendorpsteed aus.

Die öffentliche Planstraße soll mit einer Breite von ca. 8 m als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Planstraße sollen 14 öffentliche Besucherparkstände angeordnet werden. Bei 67 Wohneinheiten übersteigt dies die im Hamburger Regelwerk für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) empfohlene Quote von 20 Prozent. Damit werden auch die auf der Straße Mützendorpsteed im Bereich der Einmündung der neuen öffentlichen Planstraße entfallenden Parkstände kompensiert. Des Weiteren werden 12 öffentliche Fahrradstellplätze für Besucher eingerichtet.

4.4.2 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch das Plangebiet verläuft eine im Landschaftsprogramm dargestellte „grüne Wegeverbindung“, die in der dazugehörigen Fachkarte „Grün Vernetzen“ als Bestandteil des „Verbindungswegenetzes des Freiraumverbunds“ dargestellt ist. Die Wegeverbindung soll im weiteren Verlauf den Bramfelder See mit dem Teich südlich des Friedhofes Bramfeld verbinden.

Zur Sicherung dieser „grünen Wegeverbindung“ in dem im Plangebiet liegenden Teilabschnitt zwischen der Straße Mützendorpsteed und der Straße Bramfelder Chaussee wird ein öffentliches Gehrecht festgesetzt. Das öffentliche Gehrecht soll grundbuchlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert werden. Die Herstellung einer öffentlich nutzbaren Fußwegeverbindung zwischen der öffentlichen Planstraße und der Straße Bramfelder Chaussee knüpft an bereits bestehendes Planrecht (Bebauungsplan Bramfeld 23) an und trägt zur Verbesserung der Freiraumvernetzung bei. Der Fuß- und Radweg soll eine nutzbare Breite von mindestens 2 m aufweisen. In den Bereichen vor den Eingängen der Wohngebäude und angrenzend an die Spielflächen wird eine Breite von 3 m vorgesehen. Insbesondere ist bis zum Eingangsbereich des westlichsten Gebäudes mit einer Nutzung des Weges durch Radfahrende zu rechnen, da sich vor dem Hauseingang Fahrradstellplätze befinden.

Die für die Barrierefreiheit notwendige Regelbreite von 2,65 m und für einen regelkonformen Rad- und Fußweg nach Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) und Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (RESTR) von mindestens 2,5 m ist für den

westlichen Teil der Wegeverbindung zur Bramfelder Chaussee allerdings nicht umsetzbar. Das Grundstück ist an dieser Stelle lediglich 3 m breit, und durch die Grenzbebauung, Bäume etc. kann eine Wegebreite von 2,65 m technisch nicht hergestellt werden. Die Wegebreite wird in diesem Bereich in ihrer maximal technisch möglichen Breite hergestellt, mindestens jedoch in einer Breite von 2 m. Sicherheitsbedenken bestehen hier nicht, da auch bei geringerer Breite eine Begegnung prinzipiell möglich ist und aufgrund des Wegeverlaufs keine hohen Fahrgeschwindigkeit der Radfahrenden zu erwarten sind.

Außerdem soll unterhalb des Weges für die Entwässerungsleitung von der öffentlichen Planstraße zum Anschluss in der Bramfelder Chaussee der Bau und Betrieb einer öffentlichen Regenwasserleitung mit einem Leitungsrecht und einer Dienstbarkeit gesichert werden. (vgl. Kap. 4.6.1)

„Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 1673 und 4803 der Gemarkung Bramfeld umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

4.4.3 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage

Zur Sicherung eines ruhigen, u.a. kinderfreundlichen Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität sollen sämtliche private Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Tiefgarage mit etwa 44 Plätzen wird von der öffentlichen Planstraße aus erschlossen, die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist über den Bebauungsplan festgelegt. Bei den geplanten 67 Wohneinheiten entspricht dies einer Quote von 0,66 Stellplätzen je Wohneinheit. Die Tiefgarage soll inklusive Überdeckung unter der Erdgleiche liegen, damit die verbleibenden nicht überbauten Tiefgaragen- und Kellerflächen zur Begrünung und als Spiel- und Freiflächen genutzt werden können.

„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen müssen inklusive Überdeckung unter der Erdgleiche liegen.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag Regelungen zur Herstellung von ca. 265 Fahrradstellplätzen sowie zur Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrräder und Elektroautos getroffen. Bei den geplanten 67 Wohneinheiten entspricht dies einer Quote von 3,9 Fahrradstellplätzen je Wohneinheit. Damit soll die Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität unterstützt werden.

4.5 Technischer Umweltschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der umgebenden Straßen prognostiziert. Ergänzend wurden die Immissionen des Tiefgaragenbetriebs geprüft. Zu berücksichtigen waren zudem mögliche gewerbliche Immissionen durch das angrenzende festgesetzte Gewerbegebiet am Trittauer Amtsweg. Verkehrs- und Gewerbelärm sind dabei aufgrund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften und Grenzwerte grundsätzlich getrennt voneinander zu betrachten.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen der Bramfelder Chaussee und der Berner Chaussee ein. Die direkt angrenzenden Anliegerstraßen (Hildeboldtweg, Trittauer Amtsweg, Mützendorpsteed etc.) tragen aufgrund ihres im Verhältnis wesentlich geringeren Verkehrsaufkommens nicht relevant zu Verkehrslärmimmissionen bei und wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.

Der Straßenverkehrslärm wurde mit Bezug auf das Jahr 2030 prognostiziert. Für das Prognosejahr 2030 wurde eine tägliche Verkehrsstärke von 40.550 Fahrzeugen auf der Bramfelder Chaussee (Schwerlastanteil 4 %) und 13.870 Fahrzeugen auf der Berner Chaussee (Schwerlastanteil 3 %) angenommen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), für allgemeine und reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an den Immissionsorten im Vorhabengebiet (Neubauten) durchgängig um mindestens 5 dB tags bzw. 2 dB nachts unterschritten. Die in das Plangebiet einbezogene Bestandsbebauung Hildeboldtsweg 10a-h wurde in den gutachterlichen Berechnungen nicht betrachtet. Auch dort sind allerdings keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten, da die Bestandsbebauung eine vergleichbare Abschirmung durch die geschlossene Bebauung entlang der Bramfelder Chaussee erfährt. Zudem erfolgt hier lediglich eine bestandsorientierte Festsetzung, es werden demnach keine neuen Immissionsorte geschaffen, sondern die vorhandene städtebauliche Situation planungsrechtlich nachvollzogen.

Das Plangebiet soll für Kfz ausschließlich über eine neue, von der Straße Mützendorpsteed abzweigende öffentliche Straße mit Wendekurve erschlossen werden. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmemissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage und den zugehörigen Zu- und Abfahrtsverkehren auf der Planstraße modelliert. An allen untersuchten Immissionsorten werden die zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm eingehalten (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts). Im Nachtzeitraum werden maximale Beurteilungspegel von 34 dB(A) nordöstlich der Tiefgarageneinfahrt erreicht. Im Ergebnis sind durch die durch das Planvorhaben induzierten Verkehre keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Die geplante öffentliche Planstraße dient einzig der Erschließung der Baugrundstücke im Vorhabengebiet. Es sind allenfalls sehr geringe gebietsfremde Verkehre zu erwarten, sodass auch hier davon auszugehen ist, dass sich keine schalltechnischen Konflikte mit der bestehenden oder neu geplanten Wohnbebauung ergeben.

Die Steigerung des Verkehrslärms auf den angrenzenden öffentlichen Straßen, verursacht durch das Planvorhaben, ist im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nach TA Lärm (Kapitel 7.4) beurteilt worden. Die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf die Nachbarschaft („anlagenbezogener Verkehrslärm“) sind in der schalltechnischen Stellungnahme zu den durch die Tiefgarage ausgelösten Immissionen und dem anlagenbezogenen Verkehr durch das Bauvorhaben im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bramfeld 70 in einem Abstand von bis zu 500 Metern berücksichtigt worden. Laut TA Lärm sollen die Auswirkungen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sobald...

- a) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- b) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- c) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Eine relevante Lärmbelastung der Nachbarschaft durch planinduzierte Mehrverkehre ist demnach nicht gegeben: Die Zu- und Abfahrten auf dem Plangebiet erfolgen ausschließlich über die vom Mützendorpsteed abzweigende Plan- bzw. Erschließungsstraße. Die Analyse der Verkehrsdaten durch ein Verkehrsplanungsbüro ergab eine Erhöhung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) an der Einmündung Mützendorpsteed / Berner Chaussee durch das Planvorhaben

um rund 1,6 %. Auf dem Mützendorpsteed selbst führt der mit dem Vorhaben verbundene Neuverkehr zu einer Erhöhung der Gesamtverkehrsbelastung von unter 1%. Erst bei einer Erhöhung des DTV um 100 % führt diese zu einer Erhöhung des Geräuschpegels an der Bestandsbebauung um 3 dB. Eine Erhöhung der Verkehrsmenge um 1 % bzw. um 1,6 % lässt damit keine spürbare Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an der umgebenden Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets erwarten.

Tiefgaragenbetrieb

Aus gutachterlicher Sicht sind durch den Betrieb der Tiefgarage keine schalltechnischen Konflikte auch in der unmittelbaren Nachbarschaft zu erwarten. Es werden an allen untersuchten Immissionsorten die zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und für reine Wohngebiete nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), eingehalten.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken potenziell Lärmimmissionen gewerblicher Betriebe ein.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke am Trittauer Amtsweg sind im geltenden Bebauungsplan Bramfeld 23 vom 14. März 1966 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Entwicklung zu einem reinen Gewerbegebiet hat sich nicht vollständig vollzogen. Lediglich auf vier von neun Grundstücken sind heute Handwerksbetriebe ansässig, die restlichen Grundstücke werden durch Büro- und Verwaltungsgebäude oder wohnbaulich genutzt. Es handelt sich um drei Tischlereibetriebe (Trittauer Amtsweg Nr. 9, 11 und 15) sowie einen Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus (Trittauer Amtsweg Nr. 17). Alle vier genannten Betriebe weisen Betriebswohnungen auf. Durch den beauftragten Schallgutachter wurden im September 2017 Betriebsbefragungen zu den Betriebsabläufen und Schallquellen durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Befragungen und der Bestandsaufnahme vor Ort wurden im schalltechnischen Modell für jeden der Betriebe die ihm zuzuordnenden, mit dem gewerblichen Betrieb in Verbindung stehenden Emissionen innerhalb der Baukörper (Innenpegel) und auf dem Betriebsgelände modelliert und die sich daraus ergebenden Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt. In das schalltechnische Modell wurden weiterhin eine bestehende Einzelhandelsnutzung an der Bramfelder Chaussee sowie zwei Autowerkstätten und eine weitere Einzelhandelsnutzung am Hildeboldtweg als Flächenschallquellen eingestellt.

An den Immissionsorten im Plangebiet sind demnach Beurteilungspegel zwischen 34 dB(A) und 55 dB(A) am Tage durch Gewerbelärm zu erwarten. Damit wird an allen Immissionsorten der geplanten Gebäude der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten. Im Nachtzeitraum ist mit Beurteilungspegeln zwischen 6 dB(A) und 26 dB(A) zu rechnen, damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts sicher eingehalten. Auch die Immissionsrichtwerte für das reine Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags um maximal 30 dB und nachts um maximal 20 dB überschreiten. Daraus folgt, dass die beurteilten Spitzenschallpegel an den Gebäudefassaden tagsüber maximal 85 dB(A) und nachts maximal 60 dB(A) betragen dürfen. Die schalltechnische Untersuchung berechnet an zwei Immissionsorten einen maximalen Spitzenschallpegel von 83 dB(A) tags, an den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum in der Regel um 20-25 dB unterschritten. In der Nacht gehen keine Emissionen mit Spitzenschallpegeln von den Gewerbebetrieben aus. Damit wird an allen untersuchten Immissionsorten das Spitzenpegelkriterium im Tag- wie auch im Nachtzeitraum sicher eingehalten.

Für die Zukunft sind keine Steigerungen der Immissionen aus gewerblichen Nutzungen am Trittauer Amtsweg zu erwarten, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Sich dort ggf. neu ansiedelnde Betriebe unterliegen aufgrund des südlich des Trittauer Amtswegs festgesetzten reinen Wohngebiets bereits gewissen Einschränkungen ihres Emissionsverhaltens, so dass dort nur mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen realisierbar sind.

Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schallschutz sind im Ergebnis nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen

Von den am Trittauer Amtsweg ansässigen Betrieben - drei Tischlereien und ein Gartenbaubetrieb - sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Stäube oder Gerüche für das Plangebiet nicht zu erwarten. Betriebe, die sich im Gewerbegebiet zukünftig neu ansiedeln, müssen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens neben der Einhaltung des Standes der Technik auch Rücksicht auf die unmittelbar südlich des Trittauer Amtswegs angrenzenden Wohnnutzungen nehmen. Eine gutachterliche Betrachtung von möglichen Erschütterungen, Stäuben oder Gerüchen ist nicht erforderlich.

4.6 Wasser

4.6.1 Regenwasser

Das im Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll rückgehalten und der Versickerung zugeführt werden. Hierzu wird eine zentrale unterirdische Versickerungsanlage (Füllkörperrigole) installiert.

Das Versickerungspotenzial ist laut Versickerungspotenzialkarte der zuständigen Fachbehörde im südöstlichen Teil des Plangebiets als gut einzustufen, ein weiterer Bereich mit relativ gutem Versickerungspotenzial liegt im westlichen Bereich des Plangebiets. Im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus August 2017 wurden insgesamt 14 Rammkernsondierungen bis in Tiefen zwischen 2 m und 10 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Oberflächennah stehen humose Oberböden an, die im Mittel bis 0,8 m unter Geländeoberkante reichen. Darunter wurden gemischtkörnige Sande und örtlich Beckenschluff sowie im mittleren Bereich Geschiebelehm, im östlichen Bereich Geschiebemergel angetroffen. Die Basis der Geschiebeböden liegt im Mittel bei 4,0 m unter Geländeoberkante. Darunter folgen in allen Aufschlüssen Sande. Die Grundwasserstände sind mit Flurabständen von ca. 6,8 m bis 8,8 m ermittelt worden und weisen ein leichtes Gefälle in Richtung Osten auf.

Auch um eine verzögerte Regenableitung zu erzielen, sollen die Hauptdachflächen vollständig extensiv begrünt werden (vgl. Kapitel 4.8.2). Die Decken der obersten Geschosse sollen gemäß Vorhabenplanung statisch so ausgeführt werden, dass eine Einstauhöhe zur Rückhaltung eines hundertjährigen Regenereignisses erreicht werden kann. Die Tiefgarage soll mit einer mindestens 50 cm starken vegetationsfähigen Substratsicht unter Erdgleiche überdeckt werden (vgl. Kapitel 4.8.2). Die Dachflächen der Tiefgaragen erhalten entweder redundant ausgeführte Tiefpunktabläufe oder eine Gefälleausbildung auf der Rohdecke mit einer Ableitung per Drainagesystem. Alle vorgenannten Flächen weisen eine entsprechende Verzögerung der Regenwasserableitung auf.

Regenwasser von Freiflächen wird in einer zentral vorgesehenen unterirdischen Füllkörperrigole mit einem Gesamtnutzvolumen von ca. 474 m³ zugeleitet, rückgehalten und vor Ort versickert (vgl. auch Kapitel 4.8.4). Die Versickerungsrigole ist für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt. Für den seltenen Fall einer Überstauung der Versickerungsrigole ist ein Notüberlauf in die

westlich angrenzende private Grünfläche vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird wie folgt aufgeteilt und abgeleitet:

- (teil-) befestigte Wegeflächen

Wegeflächen werden befestigt mit Pflaster in fugenoffenem Aufbau ausgeführt; überschüssiges Regenwasser über oberflächlich ausgestaltete Rinnen in punktuelle Hofabläufe eingeleitet und über Grundleitungen bzw. das begrünte Garagendach weiter jeweils über Sedimentationsanlagen zur Vorreinigung in die zentrale Versickerungsrigole geführt.

- Grün- und Pflanzflächen

Die abzüglich der Gebäude und Wegeflächen verbleibende Netto-Geländefläche wird als Grün- bzw. Pflanzfläche ausgeführt bzw. vorhandene Bepflanzungen und Baumbestände werden erhalten. Diese Bereiche unterliegen damit weitgehend der freien Versickerung bzw. anteilig wiederum der zuvor beschriebenen Weiterleitung vom darunter befindlichen Garagendach in das Grundleitungssystem. Aufgrund des starken Eigengefälles des Gesamtgeländes wird es auch in Grün- und Pflanzflächen Punkt- und Linien-Entwässerungen geben, die Oberflächenwasser geführt an das Grundleitungssystem abgeben und dem zentralen unterirdischen Stauraum zuführen.

- Zufahrt zur Tiefgarage

Ablaufendes Regenwasser von TG-Zufahrten wird wegen der erforderlicher Reinigung (DWA M-153) in eine oberirdische Mulde auf dem Garagendach überpumpt und nach Durchlaufen der Belebzone in die Versickerungsrigole abgeleitet.

Bei der Gestaltung der Freianlagen wird durch Geländemodellierung oder Hochborde sichergestellt werden, dass auch bei Regenereignissen oberhalb des bemessenen Überflutungsfalls (100-jähriges Regenereignis) keine Ableitung des Niederschlagswassers auf das tiefer liegende Nachbargrundstück erfolgt.

Die konkrete Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Für die Entwässerung der öffentlichen Planstraße soll das Wasser in einer öffentlichen SEA-Leitung abgeführt und über eine Freigefälleleitung gedrosselt (1 l/s) bzw. verzögert in das vorhandene Regenwassersiel in der Straße Bramfelder Chaussee eingeleitet werden. Hierzu wird ein Leitungsrecht im Bereich des öffentlichen Wegerechts eingetragen. Der Nachweis der schadlosen Überflutung für das 20-jährliche Regenereignis als Bemessungsregen wird gewährleistet. Aufgrund fehlender Kapazitäten in Grünflächen und sonstigen schadlos überflutbaren Flächen ist vorgesehen, das erforderliche Volumen für den Überflutungsschutz unterirdisch bereitzustellen.

4.6.2 Schmutzwasser

In den umliegenden Straßen sind Schmutzwassersiele vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in das öffentliche Siel in der Bramfelder Chaussee eingeleitet werden.

4.7 Grünflächen

Der überwiegende Teil der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Bramfeld 23 festgesetzten öffentliche Grünfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 70 mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant. Die Grünfläche ist bislang jedoch nicht hergestellt worden; das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich.

Ein kleiner Teil im westlichen Plangebiet mit umfangreichem Baumbestand wird weiterhin als private Grünfläche festgesetzt und damit dauerhaft in seinem Bestand gesichert (vgl. Kapitel 4.8.1).

Zur Sicherung der „grünen Wegeverbindung“ zwischen der öffentlichen Planstraße und der Straße Bramfelder Chaussee wird ein öffentliches Gehrecht festgesetzt (vgl. Kapitel 4.4.2.)

Mit der Schaffung einer öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegeverbindung, die im Bereich des Wohngebiets von privaten Kinderspiel- und Aufenthaltsbereichen flankiert wird und im westlichen Bereich durch die private Grünfläche verläuft, wird das Plangebiet erstmalig öffentlich zugänglich gemacht. Der Fußweg ist Teil einer überörtlichen Grünverbindung und trägt zur fußläufigen Vernetzung der angrenzenden Quartiere bei.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz

4.8.1 Baumschutz

Baumbestand

Das Plangebiet ist heute durch einen teilweise sehr dichten Baum- und Strauchbestand geprägt.

In einem Baumgutachten wurde der Baumbestand detailliert erfasst und die Vitalität bewertet.

Der Gehölzbestand setzt sich aus Bäumen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Arten zusammen. Dabei handelt es sich um Laub-, Obst- und Nadelbäume. Diese befinden sich in Gruppen, überwiegend sehr eng zusammenstehend mit mangelhafter Kronenausbildung.

Die Nadelbäume sind verkahlt, bei den Laubgehölzen handelt es sich überwiegend um einen vergleichsweise jungen Bestand. Bei den wenigen alten Bäumen handelt es sich oftmals um Weiden, die bereits ausgebrochen sind.

Für den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand gelten die Bestimmungen der hamburgischen Baumschutzverordnung.

Die Verpflichtung zu Ersatzbaumpflanzungen bei Baumfällungen wird im Rahmen der Fällgenehmigung geregelt.

Geplante Eingriffe

Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung sowie der erforderlichen Erschließungsanlagen muss ein nennenswerter Teil des Baumbestands entfernt werden. Bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde versucht, durch Baukörperverschiebungen und Erschließungsoptimierungen möglichst viele Bäume zu erhalten. Dies ist jedoch bei der zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB angestrebten Dichte der Bebauung und im Zusammenhang mit den erforderlichen Flächen für die Erschließung (Tiefgarage und Zufahrt, Ver- und Entsorgungstrassen, Feuerwehrtrassen etc.) nur bedingt möglich.

Von den Rodungen betroffen sind insbesondere die Gehölzbestände in den zentralen Bereichen des Grundstücks, im Bereich der Feuerwehraufstellflächen, der Tiefgaragenzufahrt und der geplanten neuen öffentlichen Erschließungsstraße im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Zudem müssen für die Umsetzung der Fußwegeverbindung, trotz baumschonender Ausbildung in wassergebundener Decke im Bereich der privaten Grünfläche, einige Bäume entfernt werden.

Baumerhalt

Erhalten bleiben können einige Baumgruppen im westlichen Bereich des Plangebiets, der als private Grünfläche festgesetzt wird. Zudem sollen einzelne, prägende Bäume am nördlichen Rand

des Plangebiets, im Bereich der geplanten Grün- und Freiflächen des Wohnungsbauvorhabens, erhalten werden.

„Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Wurzelraums zu erhaltender Bäume und Gehölzgruppen gegen Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung durch Bodenauftrag oder Verletzungen bzw. Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen und sichert damit den dauerhaften Erhalt der Bäume.

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

4.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen wird, werden neben der Ausführung und Gestaltung des Vorhabens in einem abgestimmten Freiflächenplan auch die Begrünungsmaßnahmen einschließlich Anzahl und Qualitäten der Baumanpflanzungen im Plangebiet festgelegt.

Eine intensive Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenbereiche und eine extensive Dachbegrünung der Gebäude wirken durch Verdunstung, Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima. Begrünte Dachflächen bilden Ersatzlebensräume für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft dazu folgende Festsetzungen:

Begrünung der Tiefgarage und Kellergeschosse

Die Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Kellergeschossen, die nicht von Wohngebäuden überbaut sind, führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung dieser unterirdischen Anlagen mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zu einem Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen sind mit Ausnahme von Wegen und Müllstandorten, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und Kellergeschossen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Hecken, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung mit ausreichend verfügbarem Wurzelraum und ausreichender Wasserversorgung bereitzustellen. Gleichzeitig sorgt der Substrataufbau für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses. Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von mindestens 1 m an Baumstandorten ist erforderlich, um auch für Bäume ausreichende Wuchsbedingungen wie bspw. ausreichenden Wurzelraum für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen.

Extensive Dachbegrünung der Wohngebäude

Die nicht in Form von Terrassen oder für technische Anlagen (ausgenommen Solaranlagen) genutzten Dachflächen der Gebäude im Plangebiet sollen vollständig extensiv begrünt werden. Aufgeständerte Anlagen z.B. zur Gewinnung von Solarenergie können bzw. sollen mit einer

Dachbegrünung kombiniert werden. Eine Mindestsubstratstärke von 12 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann.

„In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Solaranlagen – zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Neupflanzung von Bäumen

„Für je angefangene 250 m² der zu begründenden, einschließlich der unterbauten Flächen ist ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Im Zuge der Umsetzung der Planung muss ein hoher Anteil des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebiets gefällt werden. Im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlicher Plandiskussion erfolgte am 18.04.2017 im Planungsausschuss der Beschluss, dass für die im Zusammenhang mit der Umsetzung des baulichen Vorhabens zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen im Verhältnis von 1:1,5 vorzunehmen sind (vgl. Drucksache 20-4218). Damit bemisst sich die erforderliche Ersatzpflanzung im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren nicht wie sonst üblich nach den „Arbeitshinweisen zum Vollzug der Baumschutzverordnung“ der Behörde für Umwelt und Energie (BUE). Bäume, die nach § 2 Nummer 14 der Verordnung gepflanzt werden, können angerechnet werden. Näheres dazu wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Ebenfalls wird mit o.g. politischem Beschluss neben heimischen Laubbäumen auch die Anpflanzung von Obstbäumen (Streuobst) gefordert, um den (ehemaligen) Grabeland-Charakter des Plangebiets aufzugreifen. Die Anzahl der geplanten heimischen Hochstamm-Obstbäume wird bei der Anzahl der festgesetzten zu pflanzenden Bäume mit berücksichtigt. Nicht alle zur Kompensation erforderlichen Ersatzpflanzungen können im Plangebiet aufgrund der räumlichen Enge sinnvoll angepflanzt werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Bei Baumfällungen nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt die Bemessung von Ersatzbäumen nach den o.g. Arbeitshinweisen der BUE.

Bezüglich der Qualitäten der Baumpflanzungen wird Folgendes festgesetzt:

„Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten oder standortgerechte, einheimische Obstbäume (Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Laub- und Obstbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzungen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Heckenpflanzen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze vorzunehmen.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Gehölzarten dient dem Schutz heimischer Tierarten und sichert deren Nahrungs- und Lebensraum.

Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand wird durch die Festsetzung von Neupflanzungen ein grüner Charakter der Wohnanlage langfristig gesichert. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass für die festgesetzten Bäume bei Abgang ein Ersatz gepflanzt werden muss, der die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernimmt.

Die Freianlagenplanung, die Verortung, Anzahl und Qualitäten der Baumpflanzungen sowie die Lage der gemäß § 10 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371) erforderlichen Kinderspielflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

4.8.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter eine artenschutzfachliche Prüfung zu möglichen Vorkommen besonders und streng geschützter Arten der Vögel und Fledermäuse vorgenommen. Alle diese Arten unterliegen dem „besonderen Schutz“ des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit gelten für sie die sogenannten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1: das Tötungsverbot, das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Lebensstätten.

Da das Plangebiet keine entsprechenden Habitate aufweist, wurden Amphibien und Reptilien nicht im Detail untersucht.

Vögel

Die verwilderte und gehölzreiche Struktur des Plangebietes ermöglicht eine reiche Vogelwelt. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass insgesamt 24 Brutvogelarten, davon 20 mit Brutplätzen, im Plangebiet einen Lebensraum finden. Dieses sind in erster Linie typische Gartenvogelarten, aber auch solche, deren Lebensraum eher der Wald ist. Der Bestand aller dieser Arten ist in Hamburg stabil, lediglich die Bestände von Elster und Fitis sind zzt. rückläufig. Unter den hier vorkommenden Vogelarten sind nach einer Prüfliste der Behörde für Umwelt und Energie – Abteilung Naturschutz für zwei Arten, nämlich den Haussperling und den Mäusebussard, die Auswirkungen des Bebauungsplans einzelfallbezogen zu prüfen. Brutplätze des Haussperlings sind im Plangebiet nicht vorhanden, damit ist die Art vom Vorhaben nicht betroffen. Nahrungsreviere unterliegen nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Abgesehen davon wird neben der extensiven Begrünung der Dächer der Gebäude eine Wiederbegrünung des Vorhabengebietes durch die Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken erfolgen. Die Verwendung standortgerechter Gehölzarten und standortgerechter, einheimischer Baumarten stellt dabei sicher, dass heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten wird. Der Brutplatz des Mäusebussards ist dem Gutachten zufolge ohne planungsrelevante Bedeutung.

Die von einem Mäusebussardpaar genutzten Nahrungsreviere erstrecken sich über mehrere Quadratkilometer. Da das Vorhabengebiet aufgrund seiner geringen Größe nur eine unwesentliche Bedeutung als Nahrungshabitat hat, wird das Mäusebussardpaar vermutlich den nahegelegenen Ohlsdorfer Friedhof und weiter gelegene Grün- und landwirtschaftliche Flächen als Nahrungsräume nutzen. Da diese Flächen bereits zu seinem Revier gehören und die Bruthabitate der Art sehr variabel sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Bussard dort auch einen geeigneten Brutplatz findet. Die Anbringung eines Ersatzhorstes im Vorhabengebiet ist fachlich nicht sinnvoll, da die Flächen durch die künftig intensivere Nutzung und damit verbundene Stö-

rungen weniger für einen Brutplatz geeignet sind und die Nutzung des Horstes durch das Mäusebussardpaar daher wenig wahrscheinlich ist.

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) verbietet die Tötung und Verletzung von besonders geschützten Tieren. Dieses Verbot kann eingehalten werden z.B. bei Wahrung der gesetzlich vorgesehenen Rodungsfristen außerhalb der Brutzeiten vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) verbietet die erhebliche Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Dieses Verbot ist im Sinne des Gesetzes nicht betroffen, da die vorkommenden Arten als Stadtbewohner störungstolerant sind, und weil sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen, nicht verschlechtert.

Das Zerstörungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verbietet die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten, in diesem Fall der Nester und des jeweils für den Bruterfolg erforderlichen Umfeldes. Weiterhin bestimmt das Naturschutzgesetz in § 44 Abs. 5, dass ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot für zulässige Eingriffe und Vorhaben nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Der räumliche Zusammenhang wird einerseits von der naturräumlichen Ausprägung, andererseits vom Bewegungsradius der betroffenen Arten bestimmt. Da es sich hier ausschließlich um sogenannte ubiquitäre Vogelarten handelt, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereits in der gut durchgrüneten Siedlungs- und Parklandschaft der umgebenden Stadtteile gewährleistet ist. Eine vorsorgliche Annahme, dass dort bereits alle potenziellen Nestreviere besetzt seien, wäre nicht sachgerecht. Eine Ausgleichsmaßnahme an anderem Ort, z.B. durch die Anlage eines zusätzlichen neuen Vogelschutzgehölzes, ist daher naturschutzrechtlich nicht erforderlich.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind naturschutzrechtlich streng geschützt. Es gelten die gleichen Zugriffsverbote wie bei den Vögeln. Im Gebiet wurden bei fünf durchgeführten Begehungen fünf Fledermausarten festgestellt, wobei außer drei Balzquartieren der ungefährdeten Zwergfledermaus keine dauerhaften Quartiere festgestellt wurden.

Durch das Vorhaben kann es zu einem Verlust von Jagdhabitaten, Balzquartieren und Tagesquartieren einzelner Fledermausindividuen der Zwergfledermaus kommen, aber nicht zu einem Verlust von größeren Fledermaussommerquartieren. Aufgrund der nur geringen Nutzung der Jagdhabitate durch die Zwergfledermaus und da es durch den möglichen Verlust von Nahrungsräumen nicht zu einem Funktionsverlust eventuell vorhandener benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt, stellt dieser mögliche Verlust keine erhebliche Beeinträchtigung für den lokalen Erhaltungszustand dieser Art dar. Während der Untersuchung in 2017 bestanden keine größeren Sommerquartiere in den Bäumen des Plangebiets. Die Bäume besitzen kein Winterquartierpotenzial. Tagesquartiere und Balzquartiere einzelner Fledermausindividuen sind in den Bäumen möglich. Der mögliche Verlust der Balzquartiere kann durch die orts- und zeitnahe Anbringung von Fledermauskästen ausgeglichen werden. Zur Kompensation erscheint die Anbringung von drei Fledermaushöhlenkästen aus gutachterlicher Sicht als ausreichend. In Nähe der Fledermauskästen soll zur Vermeidung des Besatzes der Fledermaushöhlen durch Vögel (z.B. Meisen) je eine Vogelnisthöhle installiert werden. Erhebliche Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren sind ebenfalls nicht anzunehmen, wenn diese im üblichen Rahmen erfolgen.

Eine Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für Vögel und Fledermäuse ist durch folgende Maßnahmen möglich:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Im Falle der Fällung der Bäume außerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) müssen Bäume mit Fledermaustages- oder -balzquartierpotenzial vorher auf einen aktuellen Fledermausbesatz hin kontrolliert werden. Diese Maßnahme wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.
- Ortsnahe Installation von mindestens drei Fledermaushöhlenkästen vor Fällung der Bäume (zumindest vor Beginn der Fledermaussommerquartierzeit (ab 01.03.)). Installation je einer Vogelnisthöhle in der Nähe der Fledermauskästen zur Vermeidung des Besatzes der Fledermauskästen durch Vögel.

Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

4.8.4 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

„Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen sowie in den privaten Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück über vegetationsbedeckte Bodenzonen oder über Rigolen zu versickern.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Diese Festsetzung bewirkt, dass das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser im Plangebiet verbleibt und durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (bspw. Schotterrasen) herzustellen.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Die Festsetzung dient dem Ziel, einen möglichst großen Anteil versickerungsfähiger Flächen zu erhalten, über die das Niederschlagswasser in den Boden gelangen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Durch die Herstellung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird die Versickerungsfähigkeit der betreffenden Flächen für Niederschlagswasser weitgehend erhalten. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasser- bzw. Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für die örtliche Vegetation und Tierwelt, insbesondere für den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand im Vorhabengebiet und auf den benachbarten Grundstücken.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse können im Plangebiet Stauwasserhorizonte ausgebildet sein, auf die sich die vorhandenen Bäume mit ihrem Wurzelwerk eingestellt haben. Durch Haus- bzw. Keller- oder Tiefgaragendrainagen würden die bestehenden Grundwasser bzw. Stauwasser führenden Schichten dauerhaft abgesenkt und somit die Bestandsbäume in ihrer Wasserversorgung beeinträchtigt und dem Plangebiet Wasser entzogen werden. Da Hausdrainagen ausgeschlossen sind, sollten Tiefgeschosse zum Schutz gegen Stauwasser in was-

serdichter Ausführung (z.B. als Weiße Wanne) hergestellt werden. Durch die Festsetzung wird auch sichergestellt, dass insgesamt die vorhandenen Grund- und Stauwasserverhältnisse mit ihren jahreszeitlichen Schwankungen weitgehend erhalten bleiben. Mögliche negative Auswirkungen einer unvermeidbaren Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- bzw. Grundwasserstandes während der Bauzeit auf den Vegetationsbestand sind entsprechend § 14 Absatz 4 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371) zu mindern.

4.8.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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 nach Anlage 1 BauGB entfallen.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

Fläche

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer ca. 1 ha großen, bisher als Grabe- bzw. Gartenland genutzten Fläche im Innenbereich für Wohnungsbau.

Durch das kompakte städtebauliche Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Boden und Bodenfunktionen

Derzeit ist das Plangebiet unversiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung werden etwa 66 % des Vorhabengebiets durch Gebäude, Tiefgaragen und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Eine Überdeckung nicht überbauter Tiefgaragen- und Kellerbereiche mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen und Gehwegen mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teil ausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

Durch Begrünung von Dächern werden Ersatzlebensräume für standortangepasste Tiere und Pflanzen geschaffen und so zumindest teilweise der Verlust offener Bodenfläche kompensiert.

Wasser und Grundwasserhaushalt

Durch die Bodenversiegelung des bisher unversiegelten Plangebiets durch das Vorhaben (s.o.) entstehen potentiell negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/ Grundwasserhaushalt.

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

Das Versickerungspotenzial im Plangebiet ist im östlichen Teil gut, im westlichen Teil gering, mit Ausnahme einer Teilfläche, die gemäß Bodengutachten ebenfalls ein gutes Versickerungspotenzial aufweist. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie von Dachflächen und nicht überbauten Tiefgaragen- und Kellerflächen mindern negative

Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet. Das Entwässerungskonzept sieht u.a. Gründächer und ein Rigolen-Element vor, die einen Teil des Niederschlagswassers rückhalten und der Vegetation im Plangebiet wieder zuführen können.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in das Regenwassersiel in der Bramfelder Chaussee eingeleitet. Dieses Wasser geht kleinräumig dem Wasserhaushalt verloren. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Grundwasserhaushalt sind dadurch nicht zu erwarten.

Klima und Lufthygiene

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 festgesetzten Extensivdachbegrünungen und die Überdeckung von nicht überbauten Flächen der Tiefgarage bzw. des Kellergeschosses mit einer durchwurzelbaren Substratschicht wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima.

Tier- und Pflanzenwelt

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Im Vorhabengebiet befinden sich 156 Bäume, von denen aufgrund der Baumaßnahmen bzw. wegen ihres schlechten Zustands der überwiegende Teil gefällt werden muss. Zur Kompensation der entfallenden Bäume erfolgen Neupflanzungen mit heimischen Laub- und Obstbäumen.

Die artenschutzfachliche Prüfung führt aus, dass der in der deutschen sowie Hamburger Vorwarnliste vorkommende Haussperling das Plangebiet als Nahrungsrevier nutzt. Ein wertvoller Ausgleich für durch die Vorhabensumsetzung beeinträchtigte Nahrungsflächen des Haussperlings kann durch die Begrünung der entstehenden Dachflächen geschaffen werden.

Im Gebiet wurden drei Balzquartiere der ungefährdeten Zwergfledermaus festgestellt. Zur Erhaltung der ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 BNatSchG wird in den Durchführungsvertrag eine Regelung zur Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren an den Neubauten getroffen.

Mit einer Beeinträchtigung von Brutrevieren ubiquitärer Gartenvogelarten ist zu rechnen, denn neben der Quantität verringert sich auch die Qualität, weil gewachsener Baumbestand verloren geht. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der stark durchgrüneten Siedlungs- und Parklandschaft der Umgebung weiterhin erfüllt ist. Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Die Wiederbegrünung des Vorhabengebietes erfolgt durch die Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken. Durch die Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter Gehölzarten und standortgerechter, einheimischer Baumarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

Stadt- und Landschaftsbild

Nach der Errichtung der neuen Bebauung parallel zur südlichen Grundstücksgrenze wird das Grundstück von der Straße Mützendorpede aus nur noch zum Teil einsehbar sein. Zur öffentlichen Planstraße wird sich das Bild einer städtischen Bebauung in einer der Lage angemessenen Höhe und Dichte ergeben.

Durch Anpflanzungen werden die privaten und halböffentlichen Freiflächen hochwertig neu gestaltet. Die offene Bebauungsstruktur wird durchzogen von Spielflächen, Rasenflächen, privaten wohnungsbezogenen Terrassengärten und eine im Westen gelegene Grünfläche mit Gehölzbestand. Durch die Anlage eines öffentlich nutzbaren Weges durch das Plangebiet werden die Durchwegung des Grundstücks und die überörtliche Freiraumvernetzung verbessert.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Die Planung soll zeitnah umgesetzt werden. Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem u.a. Regelungen zum geförderten Wohnungsbau und zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Bramfeld 23 in seiner Fassung vom 14. März 1966 im Plangebiet aufgehoben.

7 Flächen-und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 12.500 m² (davon Vorhabengebiet etwa 9.800 m²). Davon werden etwa 1.500 m² als neue Straßenverkehrsflächen benötigt.

7.2 Kostenangaben

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Über das Vorhaben und seine Erschließung wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die neu herzustellenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden kosten- und lastenfrei an die FHH übertragen.