



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GRZ 0,35
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NN
- z.B. GH 9,5
- Offene Bauweise
- Doppelhäuser
- nur Einzelhäuser zulässig
- Rh** Reihenhäuser
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Firstrichtung
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St., Ga, GA** Stellplätze, Garagen Gemeinschaftsanlagen
- Umgrenzung der Grundstücke für die GA bestimmt sind
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R** Fuß- und Radweg
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Straßenbegrenzungslinie
- Entsorgungsfläche
- RRB** Regenrückhaltebecken
- Grünfläche
- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung / Zufahrt
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen

Kennzeichnung

- Bestandsgebäude

Hinweise

Maßstab ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 25. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1549, 1551). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für die Festsetzungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2012.

Stand 29.04.2014 SL (Fassung vor kommunaler Fälligkeit)



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Bllstedt 105

Maßstab 1 : 1000 (im Original A2)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 130

Entwurf

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Billstedt 105

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), § 9 Abs. 4 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Billstedt 105 für den Geltungsbereich zwischen Möllner Landstraße, Oststeinbeker Weg, der vorhandenen Wohnbebauung an der Wegkoppel und den Endpunkten der Straßen Wittdüner Weg und Landjägerstieg (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

West-, Nord-, West-, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1168 der Gemarkung Kirchsteinbek - über das Flurstück 3613 (Möllner Landstraße), Ost-, Nord-, Ost-, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1168 der Gemarkung Kirchsteinbek

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans der Innenentwicklung und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
 2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im reinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.
2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Für jedes Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 3 m.
4. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 10 begrünt werden.
5. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen, Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.
6. Bauliche Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig.
7. Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken vollständig zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.
8. In Bereichen, die über offene Rinnen entwässert werden, ist das anfallende Niederschlagswasser dem festgesetzten Regenrückhaltebecken oberirdisch zuzuleiten.
9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
10. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 50 v. H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
11. Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis 35 Grad zulässig. Als Dachdeckung sind, mit Ausnahme der Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad, rote, braune oder schwarze Ziegel oder eine nicht glänzende Metalldeckung zu verwenden.

12. Dacheindeckungen mit hochglänzenden und glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.
13. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und Reihenhäusern muss einheitlich sein.
14. Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von durchbrochenen Zäunen oder in Form von Hecken zulässig. Zu den Straßen müssen Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Arten erstellt werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche mit Erhaltungs- und Anpflanzgeboten sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken. Zulässig ist auch eine Kombination von Hecken und durchbrochenen Zäunen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Entwurf

**Begründung
zum
Bebauungsplan
Billstedt 105**

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziel der Planung.....	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	
3.2.2	Umweltprüfung	4
3.2.3	Baumschutz	4
3.2.4	Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz	4
3.2.5	Altlastverdächtige Flächen	4
3.2.6	Kampfmittelverdacht.....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.3.1	Entwicklungskonzept Billstedt- Horn	5
3.3.2	Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2012.....	5
3.4	Angaben zum Bestand	6
3.4.1	Lage / Anbindung	6
3.4.2	Derzeitige Nutzung	6
4	Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1	Reines Wohngebiet	8
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Ausschluss von Nebenanlagen....	9
4.2	Fläche für den Gemeinbedarf	10
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3	Bauweise, Gestaltung	11
4.4	Straßenverkehrsflächen, Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Leitungsrecht	12
4.5	Stellplätze, Gemeinschaftsmüllstandplätze.....	13
4.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspfleg	13
4.6.1	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	13
4.6.2	Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes	16
4.7	Private Grünfläche	18
4.8	Oberflächenentwässerung, Entsorgungsfläche	18
4.9	Maßnahmen zum Immissionsschutz	19
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	20
6	Aufhebung bestehender Pläne	20
7	Flächen- und Kostenangaben	20

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan Billstedt 105 dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung und Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche ermöglicht. Planungsziel ist insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) unter 20.000 m² liegt und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Der Bebauungsplan Billstedt 105 bereitet keine konkreten Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756) des Bundes oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 369), unterliegen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/ 14 vom 06. Mai 2014 (Amtl. Anz. Nr. 38 S. 894) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 12. April 2013 (Amtl. Anz. Nr. 29 S. 594). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 16. Mai 2014 (Amtl. Anz. S. 895) in der Zeit vom 26. Mai 2014 bis einschließlich 27. Juni 2014 stattgefunden.

2 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist im Stadtteil Hamburg-Billstedt zwischen der Möllner Landstraße und dem Oststeinbeker Weg gelegen. Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Schulgelände. Infolge von Umstrukturierungen ist der Standort für die Schulbehörde, (vgl. SEPL 2012) entbehrlich geworden, so dass die Fläche für eine Überplanung zur Verfügung steht.

Die räumliche Nähe zum Billstedter Zentrum, die herausgehobene Lage zu angrenzenden Grünzügen sowie die Wohnnutzungen im Umfeld prädestinieren die Fläche für eine Entwicklung zu Wohnzwecken. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts Billstedt-Horn und des bezirklichen Wohnungsbauprogramms, eine Stärkung und einen Ausbau des Wohnens durch Nachverdichtung und Neubau zu betreiben. Ebenfalls kann die Schaffung von neuem Wohnraum einen wichtigen Beitrag zur gesamtstädtischen

Wohnungsbauentwicklung leisten. Vor diesem Hintergrund besteht die Zielsetzung, am Standort Möllner Landstraße primär familiengerechtes Wohnen in Form von Eigentumsmaßnahmen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) zu ermöglichen.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Billstedt 14 aus dem Jahr 1966, der die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festsetzt. Um das Vorhaben umsetzen zu können, bedarf es daher einer Änderung des Planrechts.

Der Bebauungsplan Billstedt 105 ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzes (BauGB) einzustufen: Ziel der Planung ist die Entwicklung einer brachliegenden Fläche in zentraler Lage im Stadtgebiet. Bereits bebaute Flächen werden wieder nutzbar gemacht und Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft. Planungsziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Durch das kompakte städtebauliche Konzept und die verträgliche bauliche Dichte wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Die dort bestehende Aula im Süden des Plangebiets soll bestandsgemäß als Gebäude für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke erhalten werden und die Fläche als Gemeinbedarfsfläche für die genannten Nutzungen festgesetzt werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird weitgehend durch Gebote zu dessen Erhalt sowie durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 6 Stichen und 3 platzartigen Erweiterungen soll zur Erschließung geschaffen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbauflächen" dar. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" dar.

Zudem sind 2 „Grüne Wegeverbindungen“ von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum "offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen" dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Billstedt 14 vom 4. Juli 1966 (HmbGVBl. S. 170) setzt für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

3.2.2 Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Billstedt 105 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der vorgesehene Gebietscharakter eines Wohngebiets ermöglicht grundsätzlich nicht die Errichtung von Vorhaben mit möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen, wie sie in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756), aufgeführt sind.

3.2.3 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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).

3.2.4 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) zu beachten (vgl. 4.5.2).

3.2.5 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet ist im Altlasthinweiskataster keine altlastverdächtige Fläche vorhanden. Bei der historischen Recherche, die 1997 durchgeführt wurde, wurden keine Verdachtsflächen entdeckt. Außerdem sind für den Altstandort der ehemaligen Schule orientierende Untersuchungen zur Schadstofferkundung durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Schadstoff-

funtersuchungen sind hinsichtlich des wasserwirtschaftlichen Gefährdungspotentials sowie des Oberbodenpfades insgesamt unauffällig gewesen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher für die untersuchte Fläche kein Handlungsbedarf. Auch für die gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu betrachtenden Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ergeben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten in Bezug auf die untersuchten Schadstoffe.

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nummer 3 BauGB ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

3.2.6 Kampfmittelverdacht

Die Schule wurde von 1966 bis 2006 betrieben. Die Analyse der historischen Karten zeigt, dass sich die Situation auf dem Grundstück bis auf zwei Neubauten (Pavillons) nicht grundsätzlich verändert hat.

Trotzdem kann im nördlichen und westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine Sondierung ist hier weiterhin erforderlich. Diese wurde bereits für den südöstlichen Teil vorgenommen, der 2 Verdachtsflächen beinhaltet. Ein registrierter Verdachtspunkt befindet sich östlich des Verbindungsbaus zwischen dem Verwaltungstrakt und den Klassenraumtrakt und ein allgemeiner Bombenblindgängerverdachtspunkt samt Bombenkrater südlich der kleinen Turnhalle.

3.3 Andere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Entwicklungskonzept Billstedt- Horn

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Entwicklungsraums Billstedt- Horn vom Dezember 2005 (Senatsdrucksache 2005/1368). Dieses sieht für diesen Bereich die Konversion der Fläche für den verdichteten Einfamilienhausbau mit ca. 70 WE und den Standort für eine freie Kirchengemeinde vor. Grundlage hierfür ist der § 171e BauGB, Maßnahmen der Sozialen Stadt.

3.3.2 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2012

Die Fläche ist Teil des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2012 und dessen Fortschreibung von 2013 und sie soll gemäß dem Beschluss der Bezirksversammlung „Familienfreundliche Stadtteilentwicklung in Billstedt – Überplanung des ehemaligen Schulgeländes Oststeinbeker Weg“ (Drs. 18/160/05) entwickelt werden.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage / Anbindung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Billstedt, in unmittelbarer Nähe zum Orts-
teilzentrum Merkenstraße (Papyrus- Center). Im Süden befindet sich die Parkanlage „Glinger
Au“, die als Stadtteilpark der Naherholung dient.

Für den Individualverkehr ist die Erschließung derzeit nur über den Oststeinbeker Weg gesi-
chert. Über die Möllner Landstraße, sowie über den Landjägerstieg besteht eine fußläufige
Verbindung. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
über die U-Bahnhaltestellen Merkenstraße und Steinfurther Allee sowie über verschiedene
Buslinien sichergestellt. Davon befinden sich 3 Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum
Plangebiet.

3.4.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1168. Es ist rund 3 ha groß. Auf dem Flurstück befin-
det sich heute die ehemalige Schule Oststeinbeker Weg. Die zu beplanende Fläche wurde
bis 2006 als Schule genutzt. Das Plangebiet weist gegenwärtig einen ein- bis zweigeschos-
sigen Klassenraumtrakt, eine Aula, zwei Sporthallen sowie ein eingeschossiges Verwal-
tungs- und einen zweigeschossigen Fachraumtrakt auf. Die Aula sowie die Turnhallen wer-
den weiterhin von verschiedenen Vereinen genutzt. Alle Gebäude sind noch erhalten. Die
sich im südwestlichen Teil des Grundstücks befindliche Aula und der Vorschulpavillon wer-
den voraussichtlich an ihrer Stelle erhalten bleiben. Der Verwaltungstrakt wird temporär als
Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Das Grundstück ist teilflächig versiegelt. Es ist nur vom Oststeinbeker Weg aus anfahrbar.

Das Gelände fällt leicht von Ost nach West und Süd nach Nord von durchschnittlich 20,5 auf
19,5 m über Normalnull (ü.NN) ab.

Die Bebauung des Grundstücks stellt sich insgesamt als relativ offen dar. Die o.g. Gebäude
bilden in der Summe eine relativ geringe Grundfläche. Prägend sind große Frei- und Grün-
flächen. Hinsichtlich des prägenden Grünbestands kann das Grundstück in vier Teilbereiche
unterteilt werden:

1. Östlicher Gehölzsaum (ca. 0,6 ha), dichter Bestand aus älteren und mittelalten Bäumen
aus heimischen Arten (überwiegend Linde, Ahorn, Hasel).
2. Westlicher Gehölzsaum (ca. 0,2 ha), Gehölzreihe aus jüngeren Bäumen.
3. Zentraler Bereich des Schulgeländes (ca. 1,7 ha) überwiegend versiegelt, Schulgebäude,
Pflasterflächen, Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern.
4. Sportplatz im Westen (ca. 0,5 ha), durchgewachsener Sportrasen, Ruderalfluren auf be-
festigten oder verdichteten Böden (Aschenbahnen).

Die angrenzende Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in Form
von Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise mit Kleinsiedlungsdoppelhäusern entlang der

Möllner Landstraße, des Oststeinbeker und des Wittdüner Wegs, der Wegkoppel und des Landjägerstiegs. Nördlich der Möllner Landstraße schließt sich Geschosswohnungsbau mit bis zu 7 Geschossen an.

4 Planinhalt und Abwägung

In Bezug auf das vorhandene Umfeld soll durch die Entwicklung von Wohnnutzungen auf der bisherigen Schulfläche die Wohnfunktion gestärkt werden. Weiterhin soll eine örtliche Kirchengemeinde unterstützt werden, indem eine ortsnahe und bezüglich deren Entwicklungsmöglichkeiten angemessene Grundstücksausweisung zur Verfügung gestellt werden soll.

Diese Planungen stehen im Kontext mit den Zielen des Entwicklungskonzepts Billstedt- Horn (vgl. 3.3.1) und des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms (vgl. 3.3.2).

4.1 Reines Wohngebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Diese Festsetzung passt sich dem durch kleinteilige Wohnnutzung geprägten Umfeld an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen. Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets sind schon geringe Belästigungen und Störungen der Wohnruhe, durch beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, ausgeschlossen, wodurch in diesem Baugebiet die besondere Wohnruhe sichergestellt wird. Wegen seiner Lage in einem bestehenden Wohngebiet, der vorhandenen Infrastruktur und der Nähe zu Naherholungsgebieten ist dieser Standort sehr gut für Wohnnutzungen geeignet.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung setzt sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit insgesamt ca. 67 Wohneinheiten zusammen. Die Neubauten können max. 2 Vollgeschosse plus Staffel- oder Dachgeschoss aufweisen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 bei den Reihenhäusern, von 0,35 bei den Doppelhausflächen und von 0,30 bei den Flächen für Einzelhäuser festgesetzt. Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltende Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im Reinen Wohngebiet eingehalten bzw. ausgeschöpft.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ermöglicht insgesamt eine angemessene Verdichtung im Gebiet. Dadurch, dass sich das städtebauliche Konzept in die kleinteilig bebaute Umgebung einfügt, werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossflächen nach § 17 BauNVO überwiegend unterschritten. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird bei diesem Vorhaben durch die geplante Dichte der Baukörperstellung berücksichtigt.

Um eine zu hohe Einwohnerdichte inkl. der aufkommende Verkehre zu vermeiden und eine qualitätsvolle Wohnnutzung zu ermöglichen, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 2 begrenzt. Damit wird dem Siedlungsumfeld und dessen Dichte Rechnung getragen.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Ausschluss von Nebenanlagen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich raumbildend an den Verkehrsflächen. Zur Baumkulisse in den Randbereichen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können die Gebäude errichtet werden.

Zwischen den Bauzeilen wird ein Mindestabstand von 15 bis 16 m eingehalten, um eine verträgliche Dichte (Sozialabstände, ausreichende Besonnung) bzw. nutzbare Vor- und Gartenzonen für jedes Grundstück darstellen zu können. Vorgartenflächen weisen jeweils eine Tiefe von 3 bis 5 m auf. Die Baufelder erhalten Tiefen von 9, 10 und 12 m. Terrassen und Zugewegungen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig entsprechend der allgemeinen Überschreitung der Grundflächenzahl im hier ausgewiesenen reinen Wohngebiet nach § 19 (4) BauNVO.

Vgl. § 2 Nummer 1: Im reinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.

Um die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser für jedes Grundstück zu sichern, ist jede weitere Form der Überbauung und Versiegelung zu vermeiden.

Vgl. § 2 Nummer 3: Für jedes Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 3 m.

Die Abstandsflächen nach § 6 HBauO werden im Plangebiet eingehalten. Um die Bäume zu schützen, gleichzeitig ausreichend Freiräume in Form von Wegen, Anpflanzungen und Spielflächen für die Bewohner zu schaffen und angemessene Übergänge in die Umgebung herzustellen, wird die Neubebauung im Zentrum des Plangebiets durch die Reihenhausbauung stärker konzentriert, während an den Rändern und somit im Übergang zu dem bestehenden Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im südwestlichen Bereich ist zur Gliederung der Reihenhausstruktur eine offene Bauweise vorzunehmen.

Außerdem werden die Firstrichtungen entlang der Haupteerschließung als trauf- bzw. giebelständig definiert, um den zentralen Straßenraum baulich zu fassen.

Alle Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden in diesen Bereichen in den Vorgärten ausgeschlossen. Damit sollen Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke und der Straßenraumes durch eine ungeordnete Unterbringung dieser Anlagen geschützt werden. Ausgenommen hiervon sind die gemeinschaftlichen Abfallsammelstandorte, die sich jeweils an den Ausgängen der Stichstraße entlang der Haupteerschließung befinden sowie die im Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze.

Vgl. § 2 Nummer 2: Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Um ein ruhiges, kinderfreundliches Wohnumfeld ohne durchquerenden Kfz-Verkehr (Ausnahme Einsatz- und Sonderfahrzeuge) mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird festgesetzt, dass zwischen den neuen nördlichen und südlichen Zufahrten ein abgepollerter Bereich zu internen Erschließung nur für Fußgänger und Radfahrer erstellt wird. Die Flächen für die Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang der Haupteerschließung vorgesehen.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebäude der ehemaligen Schulaula und dem ehemaligen Vorschulpavillon sollen zukünftig für eine die Wohnruhe der benachbarten Wohngebiete berücksichtigende Nutzung aufnehmen. Hier soll eine Kirchengemeinde mit verschiedenen Angeboten, wie z. B. Jugendarbeit, untergebracht werden. Um die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke“ festgesetzt. Mit der Ausweisung wird der Bedarf an entsprechenden Gemeinbedarfsnutzungen entsprochen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für die Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die in Anlehnung an das Maß der baulichen Nutzung für das reine Wohngebiet geltende Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) eingehalten.

Statt der Festsetzung einer Geschossigkeit wird für diese bauliche Nutzung eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben. Für den Bereich des ehemaligen Vorschulpavillons ist dies maximal 7,5 m, für den Teil der ehemaligen Aula max. 9,5 m. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die festgesetzten Straßenhöhen.

In Bezug auf die mögliche Höhenentwicklung des kleinteiligeren Umfelds und der angrenzenden neuen Wohngebäude, zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffel- oder Dachgeschoss mit einer Dachneigung von bis zu 35° bei einer max. Baufeldtiefe von 12,0 m, entspricht diese Baukörperausweisung den neu zu erstellenden Baumassen und fügt sich städtebaulich ein.

Die festgelegten Baugrenzen bieten bauliche Gestaltungsspielräume innerhalb des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den bestehenden Außenkanten der ehemaligen Aula und des Pavillons und hält die heutigen Außenanlagen weitge-

hend von Bebauung frei, lässt jedoch insbesondere nach Norden Raum für angemessene bauliche Erweiterungen. Der westliche Bereich des Pavillons wird als Baufeld an das Baufeld der Aula adaptiert. Der Verlauf der Baugrenze nimmt Bezug auf die Kubatur der Aula auf und führt diese fort.

4.3 Bauweise, Gestaltung

Zur Einfügung des Neubaugebietes in die umgebene Bebauungsstruktur, werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Die städtebauliche Grundfigur verbindet die vorhandenen Zuwegungsmöglichkeiten des Areals von Nord und Süd über eine leicht diagonal eingefügte Hupterschließung, die durch drei kleine Platzräume untergliedert ist. Von diesen Platzraumerweiterungen gehen jeweils zwei Sticherschließungen nach Ost und West ab. Die Hauptschließungsachse wird von zweigeschossigen, zeilenartigen Bebauungen (Reihenhäusern) giebel- bzw. traufständig gefasst. Zu den Randbereichen nimmt die Bebauung hinsichtlich der angrenzenden Nachbarschaft in seiner Volumina ab; hier sind nur noch Doppel- und Einfamilienhäusern zulässig. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zur Nachbarbebauung erreicht und der Randbereich von einer Bebauung frei gehalten. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Straßenräumen werden Nebenanlagen im Vorgarten überwiegend ausgeschlossen. Um die notwendigen Stellplätze abbilden zu können, sind diese innerhalb der Baufelder, in deren seitlichen Abstandsflächen und in besonders ausgewiesenen Bereichen zulässig. Dabei sind in den Vorgartenflächen ausschließlich nicht überdachte Stellplätze möglich.

Die bestehende ehemalige Aula wird als eigenes Baufeld ausgewiesen.

Entsprechend der Siedlungsstruktur von Kleinsiedlungs-, Einfamilien- und Doppelhäusern, zumeist mit geneigten Dächern, ist die Dachlandschaft dem Umfeld anzupassen.

Vgl. § 2 Nummer 11: Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis 35 Grad zulässig. Als Dachdeckung sind, mit Ausnahme der Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad, rote, braune oder schwarze Ziegel oder eine nicht glänzende Metalldeckung zu verwenden.

Dies gilt auch für die Verwendung von zeitgemäßen Entwicklungen in dem bestehenden Siedlungskontext der hier meist kleinteiligen bestehenden Einfamilienwohnhäuser.

Vgl. § 2 Nummer 12: Dacheindeckungen mit hochglänzenden und glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.

Entsprechend der Quartierstruktur ist ein ruhiges Erscheinungsbild durch den Städtebau nebst der Baumassen durch die Fassadengestaltung zu gewährleisten. Ein vielschichtiger, freier Gestaltungskanon ist bei der erhöhten Bebauungsdichte abträglich. Zudem sollen die einzelnen Stichstraßen mit deren Wohnhöfen und frei zu haltenden Vorgartenflächen ein homogenes Bild inkl. der Dachflächen darstellen.

Vgl. § 2 Nummer 13: Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und Reihenhäusern muss einheitlich sein.

4.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Leitungsrecht

Im Bebauungsplan werden die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche und im Mittelteil sowie den Anbindungen an die Straßen Wittdüner Weg und Landjägerstieg als Bereich mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln. Um ein ruhiges, kinderfreundliches Wohnumfeld ohne durchbindenden Kfz-Verkehr (Ausnahme Einsatz- und Sonderfahrzeuge) mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, soll zwischen der neuen nördlichen und südlichen Zufahrt ein abgepollerter Bereich zur internen Erschließung nur für Fußgänger und Radfahrer erstellt werden.

Die Kfz-Zufahrt erfolgt im Süden über die bestehende Erschließung am Oststeinbeker Weg und im Norden des Plangebiets über eine neue Zuwegung von der Möllner Landstraße aus. Entlang der neuen Erschließung werden die Besucherparkstände vorgesehen. Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet außer vom Oststeinbeker Weg und der Möllner Landstraße auch vom Wittdüner Weg und dem Landjägerstieg im Westen aus. Die neue Haupteerschließung folgt in ihrem Verlauf und dem als Verbindung den Vorgaben aus dem Landschaftsprogramm. Die neue Haupteerschließung folgt in ihrem Verlauf und als Verbindung den Vorgaben aus dem Landschaftsprogramm („Grüne Wegeverbindung“, vgl. 3.1.2). Damit diese Wegeverbindung als „grüne Wegeverbindung“ gestärkt wird, werden in ihrem Verlauf drei vorhandene Bäume mit Erhaltungsgeboten belegt und sechs neue Bäume als eine Baumreihe im Rahmen der Erschließung gepflanzt.

Die mittlere 4 m breite Erschließungsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient der Trennung der Wohnverkehre in einen nördlichen und einen südlichen Bereich und ist nur für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zu nutzen. Dazu wird dieser Bereich über Poller abgegrenzt. Dies vermeidet unnötige große Verkehrswendeflächen von z. B. Müllfahrzeugen innerhalb der Wohnstraßenstiche.

Die fußläufige und radverkehrsmäßige Anbindung in die westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiete wird über die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zum Wittdüner Weg und Landjägerstieg ermöglicht.

Die Grundstückentwässerung wird analog der Erschließungsflächen in einen nördlichen und südlichen Abschnitt unterteilt und über die westlichen Stichstraßen an das Sielnetz angeschlossen. Dafür ist für den südlichen Teil ein Leitungsrecht gesichert, um eine einfache Übergabe zu ermöglichen.

Vgl. § 2 Nummer 9: Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

4.5 Stellplätze, Gemeinschaftsmüllstandplätze

Die nachzuweisenden Pkw-Stellplätze können in den gemäß Bebauungsplan zulässigen Bereichen auf den Baugrundstücken als Garage, Carport oder innerhalb definierter Vorgartenbereiche als offener Stellplatz hergestellt werden (vgl. Ziffer 4.1.3).

Vgl. § 2 Nummer 2: Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten 6 m breiten Erschließungswege können von der Müllabfuhr mit ihren Fahrzeugen nicht befahren werden. Um eine ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls für die Wohnungen sicherzustellen sind entlang der Haupteerschließung Flächen für Gemeinschaftsabfallanlagen festgesetzt. Die einzelnen Standplätze werden den betreffenden Wohneinheiten zugeordnet.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan Billstedt 105 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, 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 deshalb ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

In Bezug auf die milieuübergreifende Funktion der Grünflächenverbindung (vgl. Landschaftsprogramm (Lapro) „Grüne Wegeverbindung“ Kap. 3.1.2.) zwischen den Parkanlagen an der Glinder Au und am Schleemer Bach werden die Erschließungen von der Möllner Landstraße zum Oststeinbeker Weg sowie vom Landjägerstieg und Wittdüner Weg zum Oststeinbeker Weg als begrünte Fuß- und Radewegeverbindung gestaltet.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan neben den genannten baubeschränkenden Maßnahmen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen.

4.6.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Erhaltung von Einzelbäumen

Das Plangebiet ist durch einen markanten und erhaltenswerten Baumbestand geprägt, der sich überwiegend an den Rändern des Plangebietes befindet (vgl. Bestandsbeschreibung Ziffer 3.4.2). Insbesondere entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sowie im Südosten stehen große alte Bäume. Für das Plangebiet wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Bäume durchgeführt, in der auch der Vitalitätszustand und die Erhaltungswürdig-

keit bewertet wurden. Mit wenigen Ausnahmen weisen die meisten Bäume einen guten Vitalitätszustand auf.

Der Baumbestand, der wegen seiner Größe und seines Alters für die städtebauliche Situation maßgebend ist, das Landschaftsbild prägt und von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist, wird mit Erhaltungsgeboten belegt: Im Bebauungsplan werden umlaufend 5 m breite Zonen festgesetzt, in denen die vorhandenen Bäume zu erhalten sind. In einzelnen Bereichen im Nordosten und im Süden werden diese Zonen dem wertvollen Baumbestand entsprechend verbreitert. Insgesamt werden damit fast 100 Bäume über die Baumschutzverordnung hinaus geschützt. Zusätzlich werden sechs prägende Bäume (drei Linden, ein Ahorn, eine Eiche, ein Feldahorn) mit Einzelerhaltungsgeboten belegt.

Die Baugrenzen werden so gewählt, dass eine Gefährdung der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume weitgehend vermieden wird.

Zum Schutz der Wurzelräume und der zu erhaltenden Bäume sowie zum Ersatz im Falle natürlichen Abgangs wird außerdem folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 5: Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind **Nebenanlagen, Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.***

Durch die Regelung zum Ersatz wird die dauerhafte Erhaltung des Schutzgutes gewährleistet, auch wenn die Bäume durch Krankheit oder Alter absterben. Das Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen soll verhindern, dass Wurzeln durch Kappung, Austrocknung oder Luftabschluss beschädigt werden. Die bisherigen Standortverhältnisse sind sehr günstig für die Bäume, die sich hier über Jahrzehnte ungestört entwickeln konnten. Veränderungen der Bodenstrukturen sollten daher nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verbot umfasst auch geringfügige oberflächige Bodenabträge sowie das Einbauen von Fundamenten, das Aufbringen von Pflaster- und Plattenbelägen sowie Überdachungen. Die Herrichtung von Nebenanlagen in Form von beispielsweise Gartenlauben oder ähnlichem würde dem Erhaltungsziel entgegenstehen. Daher werden hier Nebenanlagen ausgeschlossen.

Im Bereich der Straßen gelten die Regelungen im höheren Interesse der Erschließung nicht. Gleichwohl sind hier zum Schutz der zu erhaltenden Bäume geeignete Maßnahmen von der für den Straßenbau zuständigen Behörde zu treffen.

Um die Standortbedingungen hinsichtlich des Wasserhaushalts und der vegetationsabhängigen Wasserversorgung nicht zu gefährden, wird festgesetzt, dass die dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels nicht zulässig ist.

Vgl. § 2 Nummer 6: Bauliche Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig.

Begrünungsmaßnahmen

Zum Ausgleich entfallenden Grünvolumens, als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme so-

wie als stadtoökologischer Beitrag sollen alle Dachflächen von Gebäuden und Carports begrünt werden. Dachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten und Vögel. Hinsichtlich der Dächer von Gebäuden wird die Begrünungsvorschrift auf Dachneigungen von bis zu 15 Grad beschränkt, um auch Schrägdächer mit Dachpfannen zu ermöglichen und weil die Begrünung von Dächern mit größeren Neigungen technisch aufwendiger ist. Eine weitere Einschränkung der Vorschrift erfolgt, um anteilig Dachterrassen, Oberlichter und technische Anlagen auf den Dächern zu ermöglichen, sofern mindestens 50 v.H. der Dachfläche begrünt wird. Für Anlagen zur Sonnenenergienutzung wird jedoch keine Ausnahme zugelassen, da diese mit einer Dachbegrünung kombinierbar sind, d.h. auch auf der begrünter Dachfläche aufgestellt werden können. Für die kleineren Dachflächen von leichter konstruierten Carports wird eine verminderte Schichtstärke von lediglich 5 cm vorgeschrieben. Ausnahmen von der Begrünungsvorschrift gibt es hier jedoch nicht.

Vgl. § 2 Nummer 10: Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 50 v. H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Das Plangebiet liegt innerhalb von bestehenden gartengestalterisch geprägten Wohngebieten. Ziel des Konzepts ist es, diesen grüngestalterischen Ansatz auch im Plangebiet fortzuführen, den Anforderungen an „Grüne Wegeverbindungen“ (gemäß Landschaftsprogramm, vgl. oben) gerecht zu werden und artenschutzrelevante Strukturen aufzubauen (vgl. Ziffer 4.5.2 Artenschutz). Deshalb wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen entlang der Straßen mit Hecken auszubilden sind und dass keine geschlossenen Einfriedigungen, wie z.B. Mauern oder Holzschutzwände, sondern nur durchbrochene Zäune und Hecken zulässig sind. Damit soll ein offener, grüner und freundlicher Eindruck des neuen Wohnquartiers erzeugt werden.

Vgl. § 2 Nummer 14: Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von durchbrochenen Zäunen oder in Form von Hecken zulässig. Zu den Straßen müssen Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Arten erstellt werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche mit Erhaltungs- und Anpflanzgeboten sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken. Zulässig ist auch eine Kombination von Hecken und durchbrochenen Zäunen.

Zum Schutz des Oberflächen, Boden- und Grundwassers sowie der Vorflut sollen problematische Stoffe möglichst nicht verbaut werden. Hierzu zählen z.B. Verbindungen mit Kupfer und Zink.

4.6.2 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und - soweit nötig - durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Relevant sind die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG und die europäischen Vogelarten.

Aus diesem Grunde wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, dass am 13.09.2013 vorgelegt wurde.

Für die Realisierung des Vorhabens sollen – mit Ausnahme der Aula - die vorhandenen baulichen Anlagen abgebrochen und die Gehölze im Zentrum des Gebietes gerodet werden. Der rahmende Bestand aus größeren Bäumen soll erhalten werden. Neu entstehen werden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit den hierfür üblichen Gärten und vielfältigen Kleinstrukturen.

Die Betroffenheiten relevanter Tier- und Pflanzenarten wurden durch Bestandserfassungen und durch sogenannte Potenzialanalyse ermittelt. Die Bestandserfassungen erfolgten am 12.06., 23.06., 17.07. (Außenräume und Fassaden) und 19.08.2013 (Dachböden der Gebäude mit Satteldächern). Ergänzend wurden Ergebnisse aus Brutvogel- und insbesondere Haussperlingserfassungen in 2011 berücksichtigt. Die Details der Erfassung und Bewertung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Aus der Artengruppe der Fledermäuse wurden lediglich einzelne fliegende Zwergfledermäuse im Bereich der nördlichen und östlichen Großbaumbestände beobachtet. Es wurde im Plangebiet weder ein Schwärmen vor eventuellen Quartieren noch Jagdverhalten festgestellt. Das Vorhandensein von bedeutenden Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG) ist daher in der Saison 2013 sowohl in Gebäuden wie auch in Bäumen auszuschließen. Das Plangebiet hat nur im Bereich des rahmenden Gehölzbestandes eine mittlere Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet. Diese Bestände bleiben jedoch überwiegend erhalten. Es gehen somit keine Nahrungsräume in einem bedeutenden Umfang verloren, der zu einem Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten führen könnte. Nicht auszuschließen sind kleinere Spalten oder Gebäudenischen, die sich lediglich als Tagesverstecke eignen. Diese gelten jedoch nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 BNatSchG, denn es besteht kein Potenzial, das über das hinausgeht, das in jeder kleinen Spalte in der Landschaft besteht. Die Dachböden der Gebäude mit Satteldächern hingegen werden zwar aktuell nicht genutzt und sind auch nicht als Winterquartier geeignet (nicht frostfrei), eine Nutzung als größeres Sommerquartier und als Wochenstube kann aber in zukünftigen Jahren nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Abriss erst im Frühjahr 2014 oder später ist daher vor Abriss eine Begehung und Beurteilung im Hinblick auf Nutzungen durch Fledermäuse durchzuführen. Durch entsprechende

Wahl des Abrisszeitpunktes und das Anbringen von Ersatzquartieren lassen sich dann jedoch eventuelle Konflikte bewältigen, so dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes im Hinblick auf Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen.

Folgende Vogelarten wurden im Sommer 2013 im Plangebiet gesichtet: Amsel, Buchfink, Gartenrotschwanz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Dompfaff, Feldsperling, Grünspecht, Grauschnäpper, Haussperling, Rabenkrähe, Ringeltaube und Schwanzmeise. Aus 2011 liegen zusätzlich Beobachtungen von Tannenmeise, Wintergoldhähnchen, Eichelhäher und Elster vor. Außerdem können potenziell noch Blaumeise und Buntspecht vorkommen. Vier dieser Arten (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Grünspecht, Haussperling) sind auf der Vorwarnliste Hamburgs, zwei (Feld- und Haussperling) auf der Vorwarnliste Deutschlands verzeichnet. Die (potenziell) vorkommenden Arten brüten nur zum Teil im Gebiet; einige sind nur Nahrungsgäste; für einige stellt das Schulgelände nur einen kleinen Teil ihres Reviers dar. Betroffen sind nur die Arten mit kleinen Revieren, die komplett oder überwiegend im Plangebiet liegen. Diese Arten sind jedoch nicht in Ihren Beständen gefährdet. Die wertvollen rahmenden Gehölzbestände, die für die allgemein rückläufigen Arten Gartenrotschwanz und Grauschnäpper untergeordnete Teilräume ihrer Reviere bilden, bleiben erhalten. Somit gehen nur vorübergehend während der Abriss- und Bautätigkeiten Reviere, teilweise auch nur durch Störungen, verloren. Es werden jedoch neue Gärten mit vielfältigen Bepflanzungen geschaffen, die neue Lebensräume auch für den auf der Vorwarnliste stehenden Feldsperling bieten. Vorübergehend kann der rückläufige Haussperling, der offene Strukturen vorzieht, vom Umbau sogar profitieren. Der Grünspecht ist nicht betroffen, da sein Revier viel größer ist und zudem die relevanten randlichen Gehölzbereiche erhalten bleiben. Somit bleiben die Funktionen der Lebensstätten der potenziell betroffenen Vogelarten langfristig im räumlichen Zusammenhang erhalten. Alle betroffenen Arten sind ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Ein eventueller vorübergehender Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit auch nicht zu einer Gefährdung der Arten in Hamburg führen. Die kurzfristige Bestandsverminderung bis zur Neuentwicklung von Gehölzen können diese Arten mit ihren großen Populationen überstehen, ohne dass es zu Bestandseinbrüchen kommt.

Potenziäle für weitere Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Käferart Eremit bevorzugt mächtige, alte Laubbäume mit größeren Höhlungen, welche hier nicht vorhanden sind. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben sehr spezielle Lebensraumansprüche (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume, Trockenrasen und Heiden), die hier nicht erfüllt werden.

Um Tötungen und Störungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind die Gebäude und Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen, also gemäß § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzureißen bzw. zu roden. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich, es sei denn, dass bei der zwingend vor Abriss der Gebäude mit den Satteldächern durchzuführenden Begutachtung der dortigen Dachböden neue Sommerquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. In diesem Fall wären in dann von der

zuständigen Behörde festzulegendem Umfang Ersatzquartiere im Plangebiet anzubringen, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Der Ausgleich müsste nicht vorgezogen verwirklicht werden, da der Bestand der Art nicht gefährdet ist. Geeignete künstliche Quartiere sind im Handel erhältlich und können kurzfristig installiert werden.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es demnach allenfalls im Zusammenhang mit nicht sehr wahrscheinlichen, aber auch nicht auszuschließenden zukünftigen Fledermausbesiedlungen der Dachböden der Gebäude mit den Satteldächern zum Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die zuständige Behörde hat die in diesem Fall erforderlich werdende Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG am 16.01.2014 in Aussicht gestellt.

Somit stehen einer Verwirklichung des Bebauungsplanes keine unüberwindlichen Hindernisse entgegen.

4.7 Private Grünfläche

Im Südosten des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt, die den in Ziff. 4.5.1 beschriebenen erhaltenswerten Baumbestand aufnimmt. Darüber hinaus ist hier eine Spielplatzfläche gekennzeichnet, die ein größeres zusammenhängendes Spielangebot für die Bewohner des Gebietes bereithält.

4.8 Oberflächenentwässerung, Entsorgungsfläche

Das ca. 3 ha große Plangebiet ist zu etwa 50 % durch Gebäude und Hofflächen versiegelt. Die anderen Flächen bestehen aus großen zusammenhängenden Gras- und Krautfluren im Norden und Westen (ehemaliger Sportplatz), großen Gehölzflächen an den Rändern des Plangebiets und um die vorhandenen Gebäude herum sowie einer hausgartenähnlichen Fläche, die sich südlich und östlich des ehemaligen Verwaltungstraktes befindet.

Die Ausweisung von Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 mit der Möglichkeit, diese nach § 19 Absatz 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um bis zu 50 vom Hundert zu überschreiten sowie die Ausweisungen der Gemeinbedarfsfläche und der Straßenverkehrsflächen lassen zukünftig Versiegelungen von 65 bis 70 % des Plangebietes und somit zusätzliche Versiegelungen im Umfang von rund 6.000 m² erwarten.

Grundsätzlich ist der Boden in diesem Bereich Versickerungsfähig. Somit kann eine dezentrale Entwässerung der Grundstücke verfolgt werden.

Um die Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens zu mindern, eine anteilige Zuführung vegetationsverwertbaren Oberflächenwassers zu gewährleisten und trotz Versiegelung eine anteilige Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu fördern, wird folgendes festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 4: Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 10 begrünt werden.

Die Herstellung offener Stellplätze in vegetationsfähigem Aufbau ermöglicht in besonderer Weise die genannten Funktionen und ist außerdem gartengestalterisch wirksam, indem es die Grünanteile erhöht. Unter vegetationsfähigem Aufbau sind Oberflächen zu verstehen, die eine Begrünung zum Ziel haben oder zulassen, wie z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder auch wassergebundene Flächen, die sich – abhängig von der Nutzung und Pflege - im Laufe der Zeit begrünen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit in die Regenwassersiele eingeleitet. Für die Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen Siele an der Möllner Landstraße und dem Oststeinbeker Weg wird aufgrund der bereits vorhandenen hydraulischen Überlastung des Gewässers ein Abfluss von 75 l/s*ha in das Siele an der Möllner Landstr. bzw. von 10 l/s*ha für das Siele- Oststeinbeker Weg angesetzt. Eine zusätzlich Einleitung in das Siele im Oststeinbeker Weg ist nicht möglich, da dieses schon an seinen Kapazitätsgrenzen ist. Damit die zulässige Einleitung in die vorhandenen Siele auch bei starkem Regen (Annahme 10-jährliches Regenereignis) nicht überstiegen wird, wird die Einleitung vermieden und dezentral (z. B. über Mulden auf den jeweiligen Grundstücken) geregelt.

Vgl. § 2 Nummer 7: Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken vollständig zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.

Über ein als Versorgungsfläche ausgewiesenes Regenrückhaltebecken mit einer Größe von ca. 640 m² ist die Oberflächenentwässerung für die Straßenflächen zentral geregelt. Diese Fläche befindet sich am Rand des Plangebietes im Norden. Da die Straßenverkehrsflächen zur Ableitung des Oberflächenwassers offene Mulden erhalten sollen, kann eine Verdunstung von Niederschlagswasser, wie bei den Grundstückspartzellen, erfolgen.

Vgl. § 2 Nummer 8: In Bereichen, die über offene Rinnen entwässert werden, ist das anfallende Niederschlagswasser dem festgesetzten Regenrückhaltebecken oberirdisch zuzuleiten.

4.9 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Möllner Landstraße.

Von der Möllner Landstraße geht keine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung für die potenzielle Wohnbebauung auf dem Areal aus, da das Gesamtareal als Bebauung in „zweiter Reihe“ einzustufen ist.

Die lärmtechnischen Auswirkungen ausgehend von den Zufahrten zum Quartier sowie ihrer Stellplatzanlagen und den maximal möglichen Besucherparkplätzen entsprechen den übli-

chen Größenordnungen für ein reines Wohngebiet und führen zu keinen unzumutbaren Störungen für die bestehende Umgebungsbebauung.

Da über 2/3 der zukünftigen Verkehre von der Möllner Landstr. in das Quartier führen, wurde die nördliche Erschließung zwischen den Bestandsgebäude Möllner Landstr. 178 und 182 samt deren Stellplatzanlage durch eine lärmtechnische Stellungnahme überprüft. Durch den zusätzlichen Verkehr werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dBA am Tag bzw. 49 (dB(A)) in der Nacht für reine Wohngebiete zu den Aufenthaltsräumen als auch zu den Gartenflächen eingehalten. Dabei ist es unerheblich ob dort 2 (vgl. Funktionsplan) oder max. 8 öffentliche Stellplätze hergestellt werden.

Bei den Immissionen handelt sich um orts- und wohngebietstypische Geräusche. Die geplante Nutzung sollte trotzdem hinreichend Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft nehmen, weshalb die Anordnung der Besucherparkplätze entlang der Mittelerschließung erfolgt und im Bereich der neuen Zuwegung von der Möllner Landstraße aus minimiert wird. Die Entfernung zwischen Lärmquelle (ausgewiesene Stellplätze) und den Bestandsgebäuden sollte maximiert werden, um eine Reduzierung der Schallpegel insbesondere nachts zu erreichen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan für diese Fläche aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 30.450 m² groß. Die Fläche des Reinen Wohngebiets umfasst eine Fläche von rund 21.600 m². Die Fläche für den Gemeinbedarf ist ca. 2.850 m² groß. Es werden ca. 640 m² in Form von Regenrückhalteanlagen festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen bilanzieren sich auf ca. 4.800 m² (davon neu ca. 4.550 m²), die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden insgesamt neu angelegt und umfassen eine Größe von ca. 144 m². Die ca. 1175 m² als private Grünflächen festgesetzten Flächen befinden sich in Teileigentum. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flurstücke sind bereits im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg, es werden keine zusätzlichen Flächen benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine weiteren Kosten.