



Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Ochsenwerder 14
- Friesenstube -

zwischen

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Wentorfer Straße 38
21029 Hamburg

nachstehend Bezirksamt genannt

und

Arne Meyer
Ochsenwerder Kirchendeich 10
21037 Hamburg

nachstehend Vorhabenträger genannt.

Verteiler

Bezirksamt Bergedorf, D4-G mdB um Siegelung und Verteilung wie folgt:

Ausfertigungen (Originale) an

- 1 Ausfertigung Vorhabenträger
- 1 Ausfertigung B/SL 23 z.K. und zur Niederlegung

Kopien an

- B/SL 23 (1 Ex. für die Bebauungsplanakte, 1 Ex. für die Akte Städtebauliche Verträge)
- B/SL 30, MR 2, VS 3, WBZ 2, WBZ4, RA und BUKEA – Referat Arten- und Biotopschutz

Scans an

- B/SL 23 (für die Bebauungsplanakte und den D4-Vertragsordner)
- B/SL 20 zK

Abkürzungen

B/SL – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
B/MR – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des Öffentlichen Raums
B/VS 3 – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Verbraucherschutz, Technischer Umweltschutz
B/WBZ 2 – Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauprüfung
B/WBZ 4 – Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Umwelt
B/RA – Bezirksamt Bergedorf, Rechtsamt
BUKEA – Behörde für Umwelt, Klimaschutz, Energie und Agrarwirtschaft

§ 1

Vertragszweck

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung einer Fläche im Bereich Ochsenwerder Kirchendeich 8 – 10, Flurstücke 2485, 4568, 4567, 2486 und 135. Der Investor ist Eigentümer dieser Flurstücke und beabsichtigt, auf diesen Flurstücken zunächst ein Hotel mit maximal 23 Gästezimmern und zu einem späteren Zeitpunkt ein Ferienhaus mit maximal 3 Wohnungen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen zu entwickeln. Diese Nutzungsabsicht wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“.
- (2) Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Bezirksamt hat den Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Verfahrenseinleitung mit den Trägern öffentlicher Belange diskutiert und deren Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.
- (3) Dieser Vertrag dient der Umsetzung des Vorhabens im Einklang mit den städtebaulichen Zielen Hamburgs.
- (4) Die bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und – diese ergänzend – nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung im Sinne des § 33 des Baugesetzbuchs. Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.
- (5) Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in der Anlage 1, die Bestandteil des Vertrags ist, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (6) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein. Für Schäden, die durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehen, haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebiets und der Vorhabenfläche, als Anlage 1 (Stand 8.04.2024),
- b) der Bebauungsplanentwurf Ochsenwerder 14, Maßstab 1 : 1.000 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung in der Fassung nach der öffentlichen Auslegung, als Anlage 2,
- c) der Funktions- und Freiflächenplan mit Darstellung einer zweiten Bauphase (Ferienhaus), als Anlage 3 (Stand 25.03.2024),

- d) Gebäudeansichten als Anlage 4.1 (Stand 19.12.2019), Gestaltung der Lärmschutzwand als Anlage 4.2 (Stand 19.03.2020), Darstellungen aller Werbeanlagen auf dem Vorhabengrundstück, die in den öffentlichen Raum hineinwirken als Anlage 4.3 (Stand 2.04.2020).
- e) Energiekonzept, als Anlage 5 (Stand 24.04.2020).

§ 3

Anforderungen an bauliche Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für das Grundstück baurechtlich erforderliche Oberflächenentwässerung auf eigene Kosten zu planen und zu bauen.¹ (MR)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen vor der Inbetriebnahme der Stellplatzanlage zu errichten. (WBZ2 / VS3)
- (3) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass innerhalb des Plangebiets für den Gastronomiebetrieb 15 PKW-Stellplätze errichtet werden bzw. weiterhin vorgehalten werden. Für das Hotel sind je Gästezimmer 0,8 Stellplätze und für jede Wohnung im Ferienhaus 1 Stellplatz vorzusehen. Mindestens 3 Stellplätze sind mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge auszustatten, mindestens 2 weitere Stellplätze sind entsprechend technisch mindestens vorzubereiten, mindestens 1 Stellplatz ist für Mobilitätseingeschränkte sowie für ein Lastenfahrrad nachzuweisen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er im Hinblick auf die vorgenannten Stellplatzschlüssel Stellplätze außerhalb der Vorhabenfläche sichern muss, wenn das Ferienhaus in einer zweiten Bauphase errichtet werden soll. Alternativ können Stellplätze innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden mit der Folge, dass sich die Zahl oder die Größe der Ferienwohnungen bzw. Unterkunftsplätze reduziert. (WBZ2)
- (4) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass innerhalb des Plangebiets mindestens 16 Fahrradstellplätze errichtet werden. Davon sind mindestens 2 mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahräder auszustatten, mindestens 2 weitere Stellplätze sind entsprechend technisch mindestens vorzubereiten. Weitere Lademöglichkeiten werden in den Hotelzimmern bereitgestellt. (WBZ2)
- (5) Der Vorhabenträger wird die äußere Gestaltung der Gebäude, der Lärmschutzanlagen, der Werbeanlagen und der Freiflächen gemäß Anlagen 3 und 4.1, 4.2 und 4.3 vornehmen. Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamts in einer abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen insbesondere unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans geringfügig sind und die Änderungen mit dem Bezirksamt (B/SL) abgestimmt worden sind.
- (6) Werbeschriftzüge an den Gebäuden auf der Vorhabenfläche sind mit Einzelbuchstaben zu gestalten. Auf der Vorhabenfläche sind geschlossene Leuchtkästen und/oder Grundplatten nicht zulässig. (WBZ2)
- (7) Balkone sind gemäß den in der Anlage 4.1 dargestellten Gebäudeansichten zu den Flurstücken 3355 und 3769 sowie in Richtung der im Bebauungsplan auf dem Flurstück 4567 festgesetzten Stellplatzanlage unzulässig. (WBZ2)

¹ Dazu sind Abstimmungen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raums erforderlich.

- (8) Terrassen, die in Richtung Flurstück 3769 ausgerichtet sind, sind unzulässig. Zum Flurstück 3769 ist eine mindestens 1 m tiefe und 1,70 m hohe Hecke zu pflanzen, die zu diesem Flurstück einen Abstand von 0,5 m für einen Pflegeweg einhält. Im Kronenbereich des in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Baumes ist im Abstand von mindestens 0,75 m zur Grenze des Flurstücks 3769 eine Sichtschutzwand zulässig, die dessen Wurzeln schont und zu begrünen ist. (WBZ2)
- (9) Der Investor verpflichtet sich, aus Gründen des verkehrlichen Lärmschutzes in dem Hotel nicht mehr als 23 Gästezimmer und in dem Ferienhaus nicht mehr als 3 Ferienwohnungen zu realisieren. (WBZ2)

§ 4

Erschließung

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass zum Zwecke der rückwärtigen Erschließung des Vorhabens sowie der Flurstücke 3355 und 151 der Gemarkung Ochsenwerder mehrere Möglichkeiten bestehen.
 - a) Dem Vorhabenträger steht es frei, mit der Freien und Hansestadt Hamburg Verhandlungen zu führen über den Erwerb des Flurstücks 3767, soweit es Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ochsenwerder 14 ist. Für den Fall des Erwerbs verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer Baulast im Hinblick auf das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 3355, 151 und des Flurstücks 4567 der Gemarkung Ochsenwerder, auch für den Fall einer späteren Teilung der Flurstücke.
 - b) Bleibt die Freie und Hansestadt Hamburg Eigentümerin des Flurstücks 3767, wird die Erschließung des Vorhabens gemäß § 79 Absatz 1 Satz 3 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) i.V.m. § 19 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) gesichert.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, den geplanten Weg auf dem Flurstück 3767 als Feuerwehrezufahrt herzustellen. Die Zufahrt ist wasser- und luftdurchlässig auszuführen. In dieser Hinsicht ist z.B. Kies ungeeignet als Wegebelaag, grundsätzlich geeignet ist z.B. Drainasphalt. Der Belag muss weiterhin so ausgeführt werden, dass der zu erwartende Verkehr die zulässigen Lärmrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete einhalten kann. (WBZ2)
- (3) Die Parteien haben Kenntnis davon, dass gemäß Bebauungsplan Ochsenwerder 14 der Ochsenwerder Kirchendeich im Bereich der bestehenden Stellplätze gegenüber den Gebäuden Ochsenwerder Kirchendeich 8 und 10 für eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist. Sollte hierfür der Erwerb eines (Teil-) Grundstücks seitens des Bezirksamts erforderlich sein, ist dies in einem weiteren Vertrag zu vereinbaren.
- (4) Die im Bebauungsplan Ochsenwerder 14 auf dem Flurstück 4567 gekennzeichnete vorgesehene Oberflächenentwässerung dient der Grundstücksentwässerung der angrenzenden, außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 144, 2484, 145, 3766, 3768 und 3769 der Gemarkung Ochsenwerder. Zur Sicherung einer funktionierenden Entwässerung verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Planung mit dem Ent- und Bewässerungsverband abzustimmen. (WBZ42)
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Baugenehmigungsverfahren eine Verpflichtungserklärung nach § 79 HBauO zu unterzeichnen mit folgendem Inhalt:
„Als Eigentümer des belasteten Grundstücks 4567 übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, für die Grundstücksentwässerung der begünstigten Flurstücke 144, 2484,

145, 3766, 3768 und 3769 die im Bebauungsplan gekennzeichnete vorgesehene Oberflächenentwässerung in Form einer Transportmulde mit Anschluss an die Vorflut zu errichten und die Funktion der Mulde durch Unterhaltung und ggfls. Erneuerung dauerhaft zu gewährleisten. Zur Unterhaltung gehört insbesondere die regelmäßige Räumung, das Mähen, Freischneiden und je nach Bedarf die Entschlammung.

Gleichzeitig verpflichte ich mich gemäß § 8 Absatz 3 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), auf der nordwestlichen Seite der Transportmulde eine Bebauung oder eine sonstige Einwirkung, die die Regenwasserableitung gefährden kann, in einer Breite von mindestens 0,5 m gemessen ab Böschungsschulter zu unterlassen.“ (WBZ2)

§ 5

Anforderungen an naturschutzfachliche Maßnahmen und zum besonderen Artenschutz

- (1) Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, Jungvögeln und Gelegen, der erheblichen Störung dieser Arten in der Brut- und Aufzuchtzeit sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten darf die Baufeldräumung (insbesondere Gebäude- oder Garagenabbruch oder Baumfällung) nur zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Eine Abweichung von dieser Regelung ist nur möglich, wenn ein Nachweis durch eine ökologische Baubegleitung erbracht wird, dass Fledermäuse und Brutvögel auf dem Grundstück nicht im Sinne des § 44 (1) BNatSchG tangiert sind. Es ist direkt im Anschluss an das Gutachten der ökologischen Baubegleitung ein schriftlicher Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei B/WBZ4 zu stellen, um eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten.

Bei einem Hinweis auf gebäudebrütende Arten sind die Brutzeiten vom 1. März bis 31. Juli zu berücksichtigen. Bei Feststellen entsprechender faunistischer Vorkommen ist dies der zuständigen Fachbehörde, BUKEA / Referat Arten- und Biotopschutz) mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen; erforderlichenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen, bevor mit der Baufeldräumung begonnen wird. Das Ergebnis der Prüfung sowie der Abstimmung mit der BUKEA ist zu dokumentieren und dem Bezirksamt (B/WBZ4) innerhalb von 2 Wochen nach Prüfung vorzulegen. Gleiches gilt, wenn während der Abbrucharbeiten das Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln auffallen sollte.

- (2) Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölze (Bäume und Hecken) ist die Baumschutzverordnung anzuwenden. Gehölze, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Ausnahmegenehmigungsverfahren nach der Baumschutzverordnung in einem Gehölzbestandsplan darzustellen. Es sind Aussagen zu Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe, vom Boden aus gemessen, Kronendurchmesser und Pflanzart zu machen. Über die Genehmigung und erforderliche Ersatzpflanzungen sowie Pflanzqualität wird in den jeweiligen Genehmigungsverfahren entschieden. Der Fällzeitpunkt hat die in Absatz 1 genannten Fristen zu beachten. Können die erforderlichen Ersatzpflanzungen nicht vorgenommen werden, so ist ein Ersatzgeld zu zahlen. (B/WBZ4)
- (3) Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und auf den mit „(M)“ bezeichneten Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) sind mit Einreichung eines den Hochbau betreffenden Bauantrages zuvor mit dem Bezirksamt (B/SL3) abgestimmte Pflanzpläne einzureichen. Pflanzpläne beinhalten eine der Ausführung dienende Zeichnung zur Art, Lage, Anzahl, Qualität und Schutz der zu pflanzenden Gehölze sowie Maßnahmen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Ein Beispiel kann bedarfsweise bei B/SL3 eingesehen werden. Innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der ersten hochbaulichen Anlage sind die Pflanzungen umzusetzen, fachgerecht zu dokumentieren und gegenüber dem Bezirksamt (B/WBZ4) 1 Monat nach Fertigstellung der Pflanz- und Schutzmaßnahmen anzuzeigen. Fertigstellungspflege nach DIN 18916 (1 Jahr) und Entwicklungspflege nach DIN 18919 (2 Jahre) sind nach Abschluss ebenfalls seitens des Vorhabenträgers anzuzeigen (B/WBZ4). Diese sollen das Anwachsen und einen endabnahmefähigen Zustand der Flächen gewährleisten. Das Bezirksamt wird die Erstanlage sowie Ausführungen von Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege, sofern sie ordnungsgemäß durchgeführt wurden, jeweils innerhalb von 2 Monaten nach Anzeige bestätigen. Die gärtnerische und sonstige mit Pflege verbundene Nutzung auf den SPE-Flächen ist aufzugeben und per Fotodokumentation gegenüber dem Bezirksamt nach Fertigstellung der ersten hochbaulichen Anlage nachzuweisen.

- (4) Ergänzend zu § 2 Nummer 26 der Verordnung zum Bebauungsplan gilt: Die Außenbeleuchtung des Vorhabens ist so niedrig wie möglich anzubringen und zeitlich und sowie in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für den Hotelbetrieb notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine geeignete Methode zur Steuerung der Beleuchtung und Einhaltung des Mindestmaßes ist dem Bezirksamt vor Baubeginn anzuzeigen. Abstrahlungen zu den Nachbargrundstücken sind zu vermeiden. (WBZ41)

§ 6

Wärmeerzeugung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Beheizung des Hotelneubaus und Ferienhauses eine Sole-Wärmepumpe mit unterstützender Solarthermie-Anlage sowie ein gering dimensioniertes Blockheizkraftwerk zur Abdeckung der Spitzenlast vorzusehen, sofern für die Anlagen geeignete Standorte gefunden werden können und eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird. Die Prüfung der geeigneten Standorte ist mit B/KS abzustimmen. Sollten keine geeigneten Standorte gefunden werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechend dem Energiekonzept in der Fassung vom 24.04.2020 (vgl. Anlage 5) ein Blockheizkraftwerk mit unterstützender Solarthermie-Anlage oder eine alternative technische Lösung mit gleichen oder geringeren CO₂-Emissions-Werten zu errichten.
- (2) Die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans neu zu errichtenden Gebäude müssen mindestens die Anforderung des „KfW-55“-Standards in der am 31. Januar 2017 gültigen Fassung erfüllen.

§ 7

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten, soweit diese Kosten von dem Vorhabenträger beauftragt oder schriftlich freigegeben worden sind.

- (2) Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands zahlt der Vorhabenträger an das Bezirksamt 822,32 Euro. Der Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages fällig. Er ist auf das Konto IBAN: [REDACTED], BIC: [REDACTED] BANK: [REDACTED], Ort: Hamburg zu überweisen. Als Verwendungszweck ist die Vertragsgegenstandsnummer [REDACTED] (ohne weitere Zusätze) anzugeben.

§ 8

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle einer Übereignung der Grundstücke oder von Grundstücksteilen im Vorhabengebiet den Rechtsnachfolgern als Gesamtschuldner die Verpflichtungen dieses Vertrags aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger bei Regelung der Rechtsnachfolge dem Bezirksamt (B/SL) eine entsprechende Verpflichtung der Rechtsnachfolger vorlegen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Bezirksamt (B/SL) etwaige Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum anzuzeigen. Der Vorhabenträger haftet dem Bezirksamt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit das Bezirksamt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Das Bezirksamt wird den Vorhabenträger aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn er die Weitergabepflicht nach Absatz 1 Satz 1 erfüllt hat.

§ 9

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der Realisierung der in § 5 Absatz 3 genannten Maßnahmen hat der Vorhabenträger bei Beantragung einer Baugenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuchs, spätestens jedoch bis zur Feststellung des Bebauungsplans eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten, unter Verzicht auf die Einrede nach § 770 Absatz 1 BGB zahlbaren Bürgschaft in Höhe von 18.000 Euro einer der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Bank zugunsten des Bezirksamts auszuhändigen.

Nach Anpflanzung werden hiervon 6.000 Euro, nach erfolgreicher Fertigstellungspflege weitere 3.000 Euro und nach Abschluss der Entwicklungspflege die übrigen 9.000 Euro zurückgezahlt. Jegliche Zurückzahlung steht unter dem Vorbehalt der ordnungsgemäßen Durchführung der Anpflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, welche durch die Vorhabenträger nachvollziehbar zu dokumentieren und dem Bezirksamt (B/WBZ4) unaufgefordert nachzuweisen ist.

- (2) Eine Reduzierung des Bürgschaftsbetrages ist je nach Realisierungsstand der einzelnen Maßnahmen möglich.
- (3) Das Bezirksamt hat die Bürgschaftsurkunde an die Vorhabenträgerin zurückzugeben, sobald der Sicherungszweck entfallen ist.

§ 10

Vertragsstrafe; Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

- (1) Verletzt der Vorhabenträger eine der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann das Bezirksamt, nachdem es den Vorhabenträger in Verzug gesetzt hat, eine Vertragsstrafe von ihm fordern und zwar
- bei Verstoß gegen § 3 (2) bis zu 25.000 Euro pro Monat nicht errichteter Lärmschutzwand,
 - bei Verstoß gegen § 3 (3) bis zu 25.000 Euro pro Monat für jeden nicht vertraglich hergerichteten PKW-Stellplatz,
 - bei Verstoß gegen § 3 (4) bis zu 5.000 Euro pro Monat für jeden nicht vertraglich hergerichteten Fahrrad-Stellplatz,
 - bei Verstoß gegen § 3 (5), (6), (7), (8) und (9) bis zu je 25.000 Euro (Gestaltung, Anzahl Gästezimmer),
 - bei Verstoß gegen § 4 (1) bis zu 25.000 Euro bei fehlender Eintragung einer Baulast,
 - bei Verstoß gegen § 4 (2) und (4) bis zu je 25.000 Euro (Erschließung, Transportmulde),
 - bei Verstoß gegen § 4 (5) bis zu 25.000 Euro (Verpflichtungserklärung),
 - bei Verstoß gegen § 5 bis zu je 25.000 Euro (Natur- und Artenschutz),
 - bei Verstoß gegen § 6 bis zu 50.000 Euro (Energiekonzept).

Andere Maßnahmen werden dadurch nicht berührt. Das Bezirksamt behält sich vor, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Wege der Ersatzvornahme nach dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz durchzusetzen.

Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist auf einen Höchstbetrag von 1.000.000 Euro begrenzt.

- (2) Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 11

Auflösende Wirkung, Rücktrittsrecht

- (1) Der Vertrag steht unter der auflösenden Bedingung des Nichtinkrafttretens des Bebauungsplans Ochsenwerder 14.
- (2) Wird der Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, wie er zur Zeit des Vertragsabschlusses vorliegt, in einzelnen Punkten geändert, die auch Gegenstand dieses Vertrages sind oder sein müssen, werden die Vertragsparteien die erforderlichen Vereinbarungen treffen. Die Regelungen in § 14 dieses städtebaulichen Vertrages sind dabei zwingend zu beachten.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Der Vertrag unterstützt die Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (vgl. § 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamts für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte der Beschluss über den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Falls Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO ganz oder teilweise aufgehoben werden, werden die Vertragspartner im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Falls der Bebauungsplan ganz oder teilweise aufgehoben werden sollte, werden dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen nicht erstattet.

§ 13

Wirksamwerden der Bestimmungen dieses Vertrages

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.“
- (2) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 1. der Vorhabenträger hat die Bürgschaft gemäß § 9 ausgehändigt und
 2. der Bebauungsplan Ochsenwerder 14 ist in Kraft getreten oder der Vorhabenträger beantragt eine Baugenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuchs.

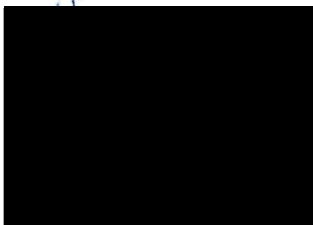
Aus planungsrechtlicher Sicht können Bauanträge genehmigt werden, nachdem die Bezirksversammlung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt hat und die Voraussetzungen von § 33 Absatz 3 BauGB vorliegen.

§ 14

Schlussbestimmungen

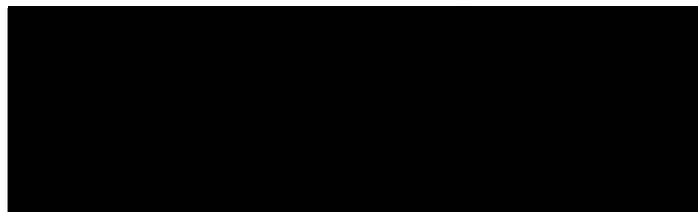
- (1) Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung unterzeichnet. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (4) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszulegen und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (5) Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (6) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (7) Die
- (8) Vertragsparteien heben hiermit den Vertrag vom 07.01.2022 einvernehmlich auf.

Hamburg, den 09.09.2024
Der Vorhabenträger



Arne Meyer

Hamburg, den 9.9.2024
Für das Bezirksamt:
Die Bezirksamtsleiterin



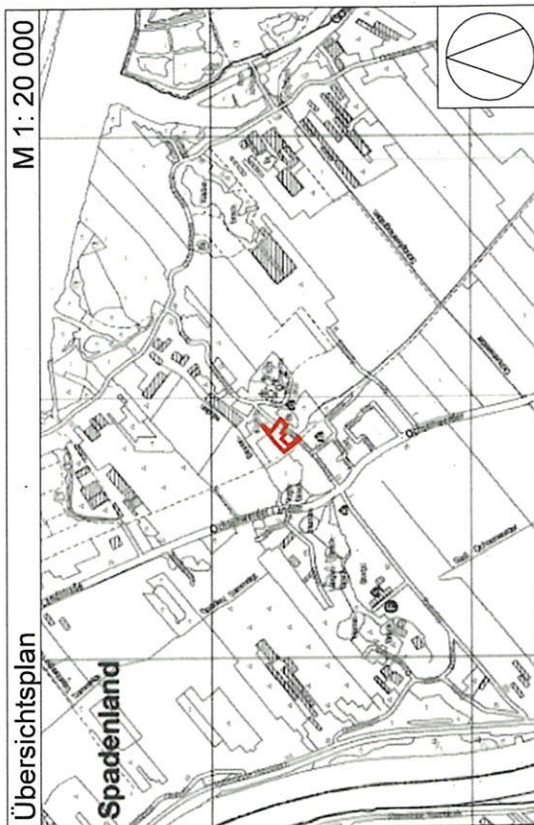
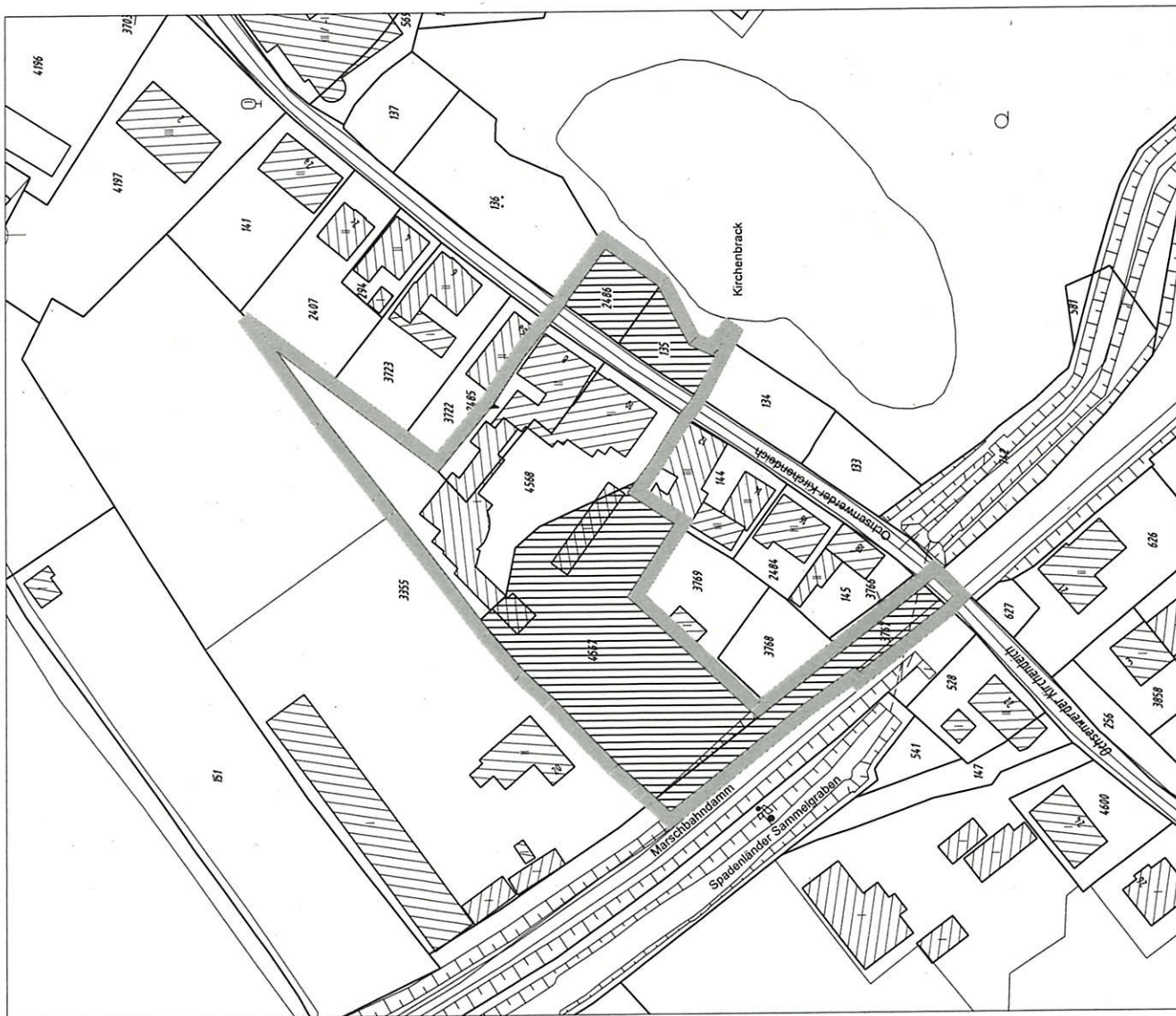
Cornelia Schmidt-Hoffmann

Anlagen

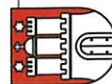
Anlage 1	Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebiets und der Vorhabenfläche
Anlage 2	Bebauungsplanentwurf Ochsenwerder 14, M 1 : 1.000 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung in der Fassung nach der öffentlichen Auslegung
Anlage 3	Funktionsplan
Anlage 4.1	Gebäudeansichten
Anlage 4.2	Gestaltung Lärmschutzwand
Anlage 4.3	Werbekonzept
Anlage 5	Energiekonzept

Anlage 1 zum Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Ochsenwerder 14
Lageplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Vorhabenfläche



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Maßstab 1:1.000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 608

Stand 06. August 2024



Bebauungsplanentwurf Ochsenwerder 14
Festsetzungen

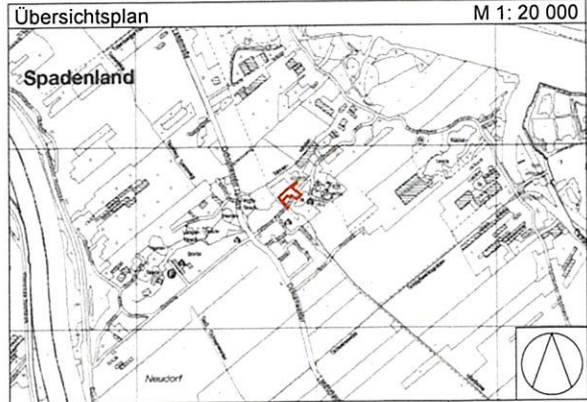
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,6
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. II
- z.B. GH 13,8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, über NHN, z.B. 13,8
- a abweichende Bauweise (siehe § 2)
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- z.B. D < 20° Dachneigung, flacher als
- z.B. D 38°-50° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
- Firststrichung
- St Fläche für Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- z.B. α 1,0 Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung (Rigolenfüllkörper)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sonstige Abgrenzung
- Lärmschutzwand, 4,2 über NHN
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen, z.B. (A), (siehe § 2)

Kennzeichnungen

- vorhandene unterirdische Leitung
- W Wasser
- A Abwasser
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung: vorgemerkte Fläche für Oberflächenentwässerung (Transportmulde)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 03. Juli 2021 (BGBl. Nr. 176, S. 1, 6).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2024.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Ochsenwerder 14

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 608

Stand: 26.04.20024, nach öffentlicher Auslegung

Verordnung

Über den Bebauungsplan Ochsenwerder 14

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) wird verordnet:

§1

- (1) Der Bebauungsplan Ochsenwerder 14 für den Geltungsbereich Ochsenwerder Kirchendeich 8 bis 10 sowie für angrenzende Flächen am Marschbahndamm und des Ochsenwerder Kirchenbracks (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 608) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Marschbahndamm (teilweise), Nordwestgrenzen der Flurstücke 4567 und 4568, Südostgrenze des Flurstücks 4568, Nordostgrenze des Flurstücks 2485, über den Ochsenwerder Kirchendeich, Nordost- und Südostgrenzen des Flurstücks 2486, Südost- und Südwestgrenzen des Flurstücks 135, über den Ochsenwerder Kirchendeich, Südwestgrenze des Flurstücks 4568, Südwestgrenze des Flurstücks 4567, Südost- und Südwestgrenzen des Flurstücks 4567, Südostgrenze des Flurstücks 4567, Marschbahndamm (teilweise), Ochsenwerder Kirchendeich der Gemarkung Ochsenwerder.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans 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 Kosten-erstattung erworben werden.
 2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches bezeichneten Vermögens-nachteile 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 Kalenderjahrs, 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 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuches 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 von einem Jahr seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig, insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist. Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
2. Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,63 durch Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
3. Für die im Mischgebiet festgesetzte abweichende Bauweise gilt: Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 2485 und 4568 zu errichten. An der nordöstlichen Baugrenze des Flurstücks 2485 sind die Bemessungen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), nicht anzuwenden. Der seitliche Grenzabstand zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 2485 darf entsprechend der Lage der festgesetzten Baugrenze reduziert werden.
4. Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
5. Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

6. Für die im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzte abweichende Bauweise gilt: Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 2485 und 4568 zu errichten. An der Grenze zum Mischgebiet sind die Bemessungen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), nicht anzuwenden.
7. Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ Stellplätze auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücke 3355, 151 und 4567 der Gemarkung Ochsenwerder an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche Ochsenwerder Kirchendeich eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus umfasst es die Befugnis für Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten.
9. Auf der Fläche, für die der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt ist, sind nur Wege zulässig, die der Unterhaltung angrenzender Flächen dienen.
10. Dachflächen sind mit einer beiderseits gleichen Neigung herzustellen. Für die mit „GH 11,3“ bezeichnete Fläche sind die Dachflächen vierseitig mit der gleichen Neigung herzustellen.
11. Dachflächen von Dachgauben und Zwerchhäusern sind von der in der Planzeichnung festgesetzten Mindestneigung ausgenommen.
12. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der gesamten darunterliegenden Fassadenseite entspricht. Balkone und Loggien sind in Dachflächen unzulässig und dürfen maximal eine Länge haben, die an der längsten Stelle gemessen insgesamt höchstens einem Drittel der Länge der entsprechenden Fassade entspricht.
13. Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in nichtglänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. Solartechnische Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen.
14. Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 vom Hundert mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Ergänzend zum Verblendmauerwerk sind naturbelassene Holzverschalungen und Putzmaterialien in Weiß zulässig. Diese Regelung gilt ohne den Mindestanteil nach Satz 1 auch für Nebenanlagen (zum Beispiel Kellerersatzräume, Gartenhäuser, Garagen).
15. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Länge von mindestens 26 m, einer Höhe von 4,2 m über NHN und einer Masse von mindestens 10 kg/m² auszubilden. Im Bereich der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann die Lärmschutzwand durch ein Gebäude mit einer entsprechenden Mindesthöhe ersetzt werden.
16. Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern. Alternativ kann durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.
17. Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist über offene Gräben abzuleiten, soweit es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
18. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 20 cm über der festgesetzten Geländehöhe liegen.

19. Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Unterhaltungswege sind als Schotterterrassen herzustellen.
20. Das mit „(H 1)“ bezeichnete Anpflanzgebot ist als zweireihige Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und in der jeweils festgesetzten Breite herzustellen und bei Abgang zu ersetzen. Das mit „(H 2)“ bezeichnete Anpflanzgebot ist als zweireihige Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,70 m und einer Breite von mindestens 1 m herzustellen und bei Abgang zu ersetzen.
21. Die mit „(SK)“ bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist in der jeweils festgesetzten Breite als mindestens zweireihige Strauchpflanzung herzustellen und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist je 2 m Wandlänge zusätzlich mit mindestens einer Kletter- oder Schlingpflanze einzugrünen und in die Strauchpflanzung zu integrieren.
22. Entlang der mit „(F)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m x 0,5 m vorzuhalten.
23. Dachflächen mit einer Neigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind bis zu 30 v.H. Flächen für technische Anlagen, die nicht aufgeständert sind.
24. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
25. Für festgesetzte Bäume, Sträucher, Hecken sowie Kletter- und Schlingpflanzen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und eine durchwurzelbare Bodentiefe von mindestens 1 m vorzuhalten. Strauchpflanzungen müssen mindestens 80 cm hoch, einmal verpflanzt sein und mindestens 3 Triebe aufweisen.
26. Im Plangebiet sind Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen am Marschbahndamm abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
27. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Gehölzbestände zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Nadelbäume sind durch Laubgehölze zu ersetzen. Der Gehölzbestand auf der mit „(M1)“ bezeichneten Fläche ist durch 5 Laubbäume zu ergänzen. Der Gehölzbestand auf der mit „(M2)“ bezeichneten Fläche ist durch 3 Laubbäume und im Übrigen um Sträucher zu ergänzen, so dass je 1 m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen ist.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Begründung zum

Bebauungsplan-Entwurf Ochsenwerder 14

Verfahrensstand: nach öffentlicher Auslegung

Entwurf, Stand 26.04.2024

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	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung	4
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht	5
3.2.5	Besonders geschützte Biotope	5
3.2.6	Wasserrecht	5
3.2.7	Besondere Bodenschutzbestimmungen	6
3.2.8	Baumschutz	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4	Erfordernis einer Umweltprüfung	7
3.5	Angaben zum Bestand	7
4	Planinhalt und Abwägung	10
4.1	Mischgebiet	10
4.1.1	Art der Nutzung	10
4.1.2	Maß der Nutzung	11
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.2	Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“	13
4.2.1	Art der Nutzung	13
4.2.2	Maß der Nutzung	13
4.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14

4.2.4	Stellplätze.....	15
4.3	Sondergebiet 2	16
4.4	Verkehrsflächen	16
4.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	16
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	17
4.6	Ausschluss von Nebenanlagen	17
4.7	Gestalterische Festsetzungen.....	17
4.8	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	19
4.8.1	Lärm	19
4.8.2	Gasbildende Weichschichten	21
4.8.3	Klimaschutz	22
4.9	Wasser	22
4.9.1	Fläche für die Wasserwirtschaft, unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung	22
4.9.2	Schmutzwasserentwässerungskonzept	24
4.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	24
4.10.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	24
4.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb / außerhalb des Plangebiets	27
4.12	Besonderer Artenschutz.....	28
4.13	Abwägungsergebnis.....	30
4.14	Zusammenfassung der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange	32
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	33
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	33
7	Flächen-und Kostenangaben.....	33
7.1	Flächenangaben.....	33
7.2	Kostenangaben.....	34
8	Anlagen	34

1 Anlass der Planung

Der Stadtteil Ochsenwerder liegt in den Vier- und Marschlanden. Die landschaftlich begünstigte Lage, der dörfliche Charakter und die Nähe zum Zentrum von Hamburg machen den Stadtteil zu einem beliebten Ausflugsziel und Wohnort. Am Ochsenwerder Kirchendeich 8 – 10 existiert seit mehreren Jahrzehnten ein Restaurant. Es liegt nahe des Marschbahndamms, über den der Elberadweg und der Radfernweg Hamburg – Rügen führen. Der Betrieb wurde in den vergangenen Jahren insbesondere mit der Errichtung eines Festsaals baulich weiterentwickelt. Der Betrieb soll nun im rückwärtigen Grundstücksbereich um ein Hotel mit voraussichtlich 23 Gästezimmern und einem Gebäude mit voraussichtlich drei Ferienwohnungen erweitert werden. Der Grund für diese Erweiterung liegt in einer starken Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit privaten Festlichkeiten bzw. im Radtourismus.

Mit dem Bebauungsplan Ochsenwerder 14 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gastronomiebetriebs um die o.g. zwei Gebäude für die Beherbergung sowie für eine entsprechende Stellplatzanlage geschaffen werden. Die Einbindung in das städtebauliche Umfeld - insbesondere die Belange der Nachbarschaft – wie auch die Einbettung in das typische Landschaftsbild der Vier- und Marschlande sollen besonders berücksichtigt werden. Als übergeordnetes Entwicklungsziel soll der sanfte Tourismus in den Vier- und Marschlanden gestärkt werden.

Vor Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde im Rahmen eines Dialogverfahrens mit der Nachbarschaft erörtert, auf Grundstücken, die an das Plangebiet rückwärtig angrenzen, Baurecht für Wohngebäude zu schaffen. Diese Planung wurde wegen unterschiedlicher Interessenlagen in der Nachbarschaft nicht weiterverfolgt bzw. weil die Erschließung der fraglichen Grundstücksteile den Rückbau vorhandener Wohngebäude erfordern würde und somit der Aufwand nicht im Verhältnis zum damit erzielten Ergebnis stünde.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan gestalterische, naturschutz- und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 01/2021 vom 4. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 234) eingeleitet. Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorlagen. Aus diesem Grund konnte von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden, zumal der unmittelbar benachbarten Grundeigentümerschaft Gelegenheit gegeben wurde, an dem vorlaufenden Dialogverfahren teilzunehmen. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen, da die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorlagen (siehe Kapitel 3.4 Erfordernis einer Umweltprüfung). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 24.01.2022 bis 24.02.2022 (Amtl. Anz. S. 46) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

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 im Plangebiet für einen Streifen entlang des Ochsenwerder Kirchendeichs „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ und in sehr geringem Umfang "Naturbestimmte Flächen" dar. Aufgrund der Generalisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die "Naturbestimmten Flächen" für den Bebauungsplan nicht relevant. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der äußerst geringen Überschreitung der Bauflächendarstellung nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt entlang der Straße Ochsenwerder Kirchendeich das Milieu „Dorf“ sowie im rückwärtigen Bereich, im Nordwesten des Plangebiets, das Milieu „naturnahe Landschaft“ dar. Die rückwärtigen Gartenflächen liegen in einem Landschaftsraum, für den das Landschaftsprogramm eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes Ochsenwerder darstellt. Diese Fläche ist mit dem Entwicklungsziel verbunden, das Landschaftsbild und den Landschaftsraum zu erhalten, zu gestalten und in Richtung Freizeit und Erholung im Grünen zu entwickeln. Der Ochsenwerder Kirchendeich und der Marschbahndamm sind als Grüne Wegeverbindungen gekennzeichnet und besitzen eine milieuübergreifende Funktion für den Freiraumverbund. Der Marschbahndamm ist darüber hinaus Teil des 2. Grünen Rings Hamburgs und verbindet die Brackkette südwestlich mit dem Wasserpark Dove-Elbe im Nordosten des Geltungsbereiches.

In der Karte Arten- und Biotopschutz (AuBS) ist der Großteil des Plangebiets als „Dörfliche Lebensräume“ dargestellt. Der Planbereich südlich des Ochsenwerder Kirchendeichs sowie ein kleiner Teilbereich am nordwestlichen Rand des Plangebiets und südlich der Ochsenwerder Landstraße sind als „Laubwälder“ dargestellt. Im Nordwesten ist diese Fläche zudem Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich galt zuvor der Baustufenplan Bergedorf Blatt I, festgestellt am 10. März 1953 und erneut festgestellt am 14. Januar 1955, mit der Ausweisung „Außengebiet“. Die Ausweisung großflächiger Außengebiete wurde vom OVG Hamburg mit Urteilen vom 21. September 2000 und 8. Oktober 1992 als ungültig erklärt.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Das Plangebiet liegt im Kulturlandschaftsraum der Vier - und Marschlande. Im Plangebiet selbst befindet sich kein denkmalgeschützter Baukörper. Östlich des Plangebiets befindet sich das folgende Kulturdenkmal, das gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen wurde: Ensemble Kirche St. Pankratius, Alter Kirchdeich 5, mit Friedhof, Friedhofstor, Umwallung, Denkmälern, Pastorenbrack, Pastorat Alter Kirchdeich 8, Gebäude Alter Kirchdeich 3 und 10 (als Umgebung der Kirche).

Die Kirche St. Pankratius ist seit dem 27.02.1926 unter der Nummer 53 in die Denkmalliste eingetragen, die Umgebung mit Pastorat seit 1928.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) im Altlastenhinweiskataster eingetragen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 6 Absatz 1 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittel-VO, vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289)) ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers verpflichtet, vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht.

3.2.5 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Absatz 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) sowie § 14 Absatz 2 Nr. 1 und 2 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92). Angrenzend an die südwestliche Plangebietsgrenze wächst auf der Marschbahndammböschung eine gesetzlich geschützte Feldhecke. Östlich des Parkplatzes am Ochsenwerder Kirchendeich grenzt das Ochsenwerder Kirchenbrack als geschütztes Biotop an.

3.2.6 Wasserrecht

Für den am nordwestlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Graben (Gewässer II. Ordnung) ist das Wasserrecht anzuwenden. Die übergeordneten Regelungen für den Schutz und die Bewirtschaftung der Gewässer einschließlich des Hochwasserschutzes werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902) und das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) festgelegt.

Diese Gesetze dienen auch der Umsetzung der „Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ (Wasserrahmenrichtlinie). Danach sind veränderte oberirdische Gewässer anhand der gesetzten Ziele zur Schaffung und Erhaltung einer guten Gewässerqualität so zu entwickeln, dass ein gutes ökologisches Potential und ein guter chemischer Zustand erreicht werden.

Im Plangebiet gilt die „Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet“ vom 26. April 1933 (HmbBl I 232-q-2), zuletzt geändert am 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S. 361) sowie das Gesetz über die Ent- und Bewässerung im Marschgebiet vom 7. März 1936 (HmbBl I 232-q), zuletzt geändert am 17. März 1969 (HmbGVBl. S. 33).

3.2.7 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Es liegen keine Informationen zu schutzwürdigen Böden vor.

3.2.8 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).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Für das Plangebiet liegen keine Programm- und Entwicklungspläne vor.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Städtebaulicher Funktionsplan

Für das Plangebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vom Januar 2024 vor, der insbesondere Gebäudestellung, Geschossigkeit, Erschließung, Stellplätze und Freiflächen konkretisiert.

Verkehrstechnische Stellungnahme

Für das Plangebiet liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme vom Juli 2021 vor, die die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Straßen aufzeigt und bewertet.

Oberflächenentwässerungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Dezember 2023 vor, in dem insbesondere die erforderlichen Rückhaltevolumina und die Ableitungsmengen berechnet und das Entwässerungssystem dargestellt ist.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages vom Januar 2024 wurde im August 2016 eine flächendeckende Erfassung der im Plangebiet bestehenden Biotop- und Nutzungstypen einschließlich geschützter Biotope sowie eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes durchgeführt. Der Vegetationsbestand wurde im Maßstab 1: 500 auf der Grundlage einer Bestandsvermessung in Kombination mit Luftbildern des Gebietes flächendeckend kartiert. Der Bestandsplan wurde in den Jahren 2017 (Fläche südlich des Ochsenwerder Kirchendeichs) und 2019 (Hecke am Marschbahndamm) für Teilbereiche fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.10.1 dargestellt.

Artenschutzfachliche Untersuchungen

Bestandteil des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist eine faunistische Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie zu weiteren besonders oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Auf dieser Grundlage wurde eine artenschutzfachliche Prüfung der Planung durchgeführt. Ergänzend wurde eine Untersuchung zur Bedeutung des Plangebiets für Amphibien durchgeführt (Kartierungen von März und April 2021, Bericht vom Juni 2021).

Die Ergebnisse sind in Kap. 4.12 dargestellt.

Schalltechnische Prognose

Im September 2021 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Gegenstand dieser Untersuchung waren die möglichen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken. Gleichzeitig wurden die von der Planung induzierten Schallemissionen in die Umgebung betrachtet. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.8.1 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Bodenuntersuchungen

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten vom August 2017 vor, in dessen Rahmen Boden- und Wasserproben ausgewertet wurden.

Vermessung

Für das Plangebiet wurde im September 2016 ein Lage- und Höhenplan mit Baumaufmaß erstellt.

Brandschutztechnische Stellungnahme

Für das Plangebiet wurde im November 2018 eine brandschutztechnische Stellungnahme erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die Beurteilung der äußeren Rahmenbedingungen (Löschwasser, Zufahrten, Möglichkeiten der Rettungswege) des geplanten Hotelneubaus.

3.4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahren lagen vor:

Zum einen befand sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, und die in diesem Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche sollte weniger als 20.000 m² betragen. Zum anderen lagen Natura 2000-Gebiete nicht in planungsrelevanter Nähe und bestanden keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des BImSchG zu beachten sind. Schließlich bestand auch keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), 2521), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409, S. 1, 36) oder nach 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).

Somit konnte insgesamt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfallen.

3.5 Angaben zum Bestand

Angaben zum Bestand und im unmittelbaren Umfeld

Das ca. 4.980 m² große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ochsenwerder des Bezirks Bergedorf, Ortsteil 608 und umfasst die Flurstücke 135, 2486, 2485, 4567 und 4568 vollständig sowie 1709 und 3767 teilweise. Die ungefähre Entfernung zum Bergedorfer Zentrum beträgt 8 km und zur Hamburger Innenstadt 10 km, jeweils Luftlinie.

Ochsenwerder gehört zu den im Urstromtal der Elbe gelegenen Vier- und Marschlanden. Die Besiedlung des Gebiets begann zur Mitte des 12. Jahrhunderts mit der Eindeichung zum Schutz gegen die Norderelbe im Süden und die Dove-Elbe im Norden. Entlang dieser Deichstraßen entstanden die historischen Siedlungsstrukturen der Marschhufendörfer; eine solche

Struktur ist am Kirchendeich noch vollständig erhalten. Abseits dieser Deiche entstanden Ortskerne um die jeweiligen Kirchen, so auch östlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Im 19. Jahrhundert wuchsen die baulichen Strukturen entlang des Elverswegs und des Ochsenwerder Kirchendeichs zusammen.

Das heutige Ortsbild am Ochsenwerder Kirchendeich ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung des 20. Jahrhunderts auf der Nordwestseite. Die Erdgeschosse wiesen vormals mehrere gewerbliche Einrichtungen auf, die heute nur noch vereinzelt vorhanden sind. Am östlich benachbarten Kirchenbrack befinden sich naturnahe Uferrandbereiche mit Gehölzen und Röhrichten, südwestlich des Kirchenbracks dominieren dichte Gehölzbestände das Ortsbild.

Nordwestlich des Ochsenwerder Kirchendeichs befinden sich im Geltungsbereich zwei Gebäude, die Teil des historischen Straßendorfs sind. Das zweigeschossige Gebäude Nummer 8 ist ein Betriebswohnhaus, im Gebäude Nummer 10 befindet sich im Erdgeschoss ein Teil des Restaurants, im Dachgeschoss eine Betriebswohnung.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich eingeschossige Gebäude mit Restaurantnutzungen (Küche, Gasträume bzw. Festsaal sowie Nebenräume). Weiterhin befinden sich dort Schuppen bzw. Garagengebäude.

Alle Gebäude gruppieren sich um einen Innenhof, in dem Außengastronomie betrieben wird und einige so genannte „Übernachtungsfässer“ aufgestellt sind. Im nordwestlichen Bereich wird der Hof von einer 6 m hohen Wand begrenzt, die das dahinter liegende Wohngrundstück vor dem Schalleintrag aus dem Restaurantbetrieb schützt.

Entlang der Südwestgrenze des Plangebiets, die zugleich die Grenze zum Marschbahndamm darstellt, befindet sich auf öffentlichem Grund eine Zuwegung zum außerhalb des Plangebiets gelegenen privaten Grundstück Ochsenwerder Kirchendeich 20. Über diese Zuwegung werden auch die rückwärtigen Flächen des Restaurants und das außerhalb des Plangebiets liegende private Flurstück 3769 erschlossen. Die außerhalb des Plangebiets vorhandene nordöstliche Böschung des Marschbahndamms ist mit einem Gehölzbestand bewachsen.

Das übrige Plangebiet nordwestlich des Kirchendeichs wird als Garten überwiegend extensiv genutzt. Teilweise hat sich eine Gartenbrache mit drei mittelalten Fichtenbeständen und einer nicht mehr gemähten Grasflur entwickelt, vereinzelt haben sich Sukzessionsgebüsche ausgebreitet. Vorkommende Laubbestände werden überwiegend von Obstgehölzen und Hainbuchen geprägt. Vereinzelt wachsen Fichten und eine Birke im Plangebiet.

Im Bereich des Ochsenwerder Kirchendeichs stehen zwei Kopflinden vor dem Bestandsgebäude. Südöstlich des Ochsenwerder Kirchendeichs befindet sich eine zum Restaurant gehörende Anlage mit 12 Stellplätzen sowie einem Standort für die Abfallbehälter des Betriebes. Südöstlich dieser Anlage böscht sich das Gelände ab zum außerhalb des Plangebiets liegenden Ochsenwerder Kirchenbrack. Diese Böschung ist u.a. mit einem lichten Laubbaum- und Fichtenbestand sowie einer lockeren Krautschicht bewachsen.

Das Ochsenwerder Kirchenbrack weist naturnahe Uferrandbereiche mit Gehölzen und Röhrichten auf und stellt ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dar.

Außerhalb des Plangebiets, südwestlich und nordöstlich entlang des Ochsenwerder Kirchendeichs befinden sich eingeschossige und zweigeschossige Wohngebäude, die vormals zum Teil dem Einzelhandel dienten. Sie halten überwiegend keine oder sehr geringe Abstände zu ihren Nachbargrundstücken und verfügen über Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer. Die dazugehörigen rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind gärtnerisch genutzt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet und im weiteren Umfeld ist durch einen mittleren Grünanteil und eine gewisse Verzahnung der Bebauungs- und Freiraumstruktur geprägt. Aus dem Plangebiet gibt es Sichtbezüge zum Kirchenensemble, die Umgebung des Plangebiets weist Sichtbezüge und Landschaftsfenster in Richtung der Ochsenwerder Brackkette auf, die Teil des zweiten Grünen Rings ist.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ochsenwerder Kirchendeich, der in Richtung Südwesten zu den Hauptverkehrsstraßen Ochsenwerder Landstraße und Ochsenwerder Landscheideweg führt. Die Bushaltestelle „Elversweg“ ist ca. 400 m entfernt; von hier sind umsteigefreie Fahrten u.a. zu den Zielen Bergedorf, Altengamme, Kirchwerder, Moorfleet, Rothenburgsort und Hauptbahnhof möglich. Des Weiteren können von der nächstgelegenen Haltestelle Ochsenwerder Kirche, die ca. 150 m entfernt liegt, zeitweise Ziele in den Vier- und Marschlanden und Bergedorf erreicht werden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft der Marschbahndamm, der Teil des Elberadweges und des Radfernweges Hamburg - Rügen ist.

Ver- und Entsorgung

Es sind Trinkwasserleitungen im Ochsenwerder Kirchendeich und abgehend bis zum Haus Nr. 20 vorhanden. Die Versorgung des im Bebauungsplan erfassten Gebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet befindet sich im Druckentwässerungsgebiet. Die Grundstücke speisen ihr Abwasser über separate Pumpstationen in das im öffentlichen Grund liegende Drucksielsystem. Die Häuser 8 und 10 besitzen jeweils einen Schmutzwasseranschluss an das im Ochsenwerder Kirchendeich verlaufende Drucksiel.

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Drucksiel abgeleitet werden. Vom Haus 20 verläuft bis zum Ochsenwerder Kirchendeich ein weiteres Drucksiel mit Anschluss an das Drucksiel im Ochsenwerder Kirchendeich.

Regensiele sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

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

Infrastruktur

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die St. Pankratiuskirche mit Friedhof. Zwei Kindertagesstätten befinden sich in der Graumannstwiete und am Elversweg in ca. 200 m bzw. 450 m Entfernung. Die Schule Ochsenwerder ist ca. 900 m vom Plangebiet entfernt.

Im Ortskern ist eine Allgemeinmedizinische Praxis ansässig. Einzelhandel zur Versorgung des Stadtteils gibt es zurzeit nicht.

Höhenverhältnisse

Der höchste Punkt des Plangebiets liegt im Südosten mit ca. 3,51 m über NHN auf der „Dammstraße“ Ochsenwerder Kirchendeich. Die Topographie fällt nach Nordwesten auf ca. 0,8 m über NHN ab.

4 Planinhalt und Abwägung

Das Restaurant Ochsenwerder Kirchendeich 8 – 10 soll im Wesentlichen um Flächen für die gewerbsmäßige Beherbergung (Hotel) erweitert werden. Auf der derzeitigen Betriebsfläche westlich des heutigen Restaurantbetriebs ist ein Gebäude mit voraussichtlich 23 Gästezimmern vorgesehen. Darüber hinaus soll die Betriebsfläche Richtung Marschbahndamm für die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze sowie für ein Gebäude mit voraussichtlich 3 Ferienwohnungen erweitert werden.

Unter Würdigung nachbarlicher Belange soll das Vorhaben die umgebende bauliche Struktur ergänzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Auswirkungen des Hotelbetriebes hinsichtlich Verkehrs- bzw. Lärmemissionen für die umliegende Nachbarschaft auf ein vertretbares Maß zu reduzieren und den bestehenden Restaurantbetrieb planungsrechtlich sichern.

Im Einzelnen umfasst dieses Vorhaben folgende Maßnahmen:

Ein eingeschossiges Schuppen- bzw. Garagengebäude und die ca. 6,00 m hohe Lärmschutzwand sollen abgebrochen werden. An ihrer Stelle und unter Einbeziehung weiterer Flächen soll das aus mehreren Gebäudeteilen bestehende Beherbergungsgebäude errichtet werden. Die hofbildende Anordnung der Gebäude soll dazu beitragen, dass Lärmemissionen aus dem Betrieb in Restaurant, Festsaal oder Innenhof nicht zu Grenzwertüberschreitungen in der Nachbarschaft führen. Die Zweigeschossigkeit der Gebäude soll gegenüber dem heutigen Zustand eine entsprechende Verbesserung bewirken. Auf dem südwestlichen, heute unbebauten Grundstücksteil sollen die Stellplatzanlage für die Beherbergung sowie überdachte Fahrradstellplätze entstehen. Diese sollen mit einer begrünten Lärmschutzwand gegenüber dem nordwestlich benachbarten Flurstück 3355 sowie mit einer zweireihigen Heckenpflanzung gegenüber den südöstlich angrenzenden Flurstücken abgeschirmt werden.

Das Gebäude für Ferienwohnungen soll auf der im Südwesten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Realisiert werden soll zunächst im Wesentlichen das Hotel und eine Stellplatzanlage mit Zufahrt und 25 Stellplätzen. Der Bebauungsplan bietet aber auch die Möglichkeit, ein Gebäude mit ca. 3 Ferienwohnungen zu errichten. Voraussetzung für die Errichtung dieser Wohnungen ist, dass die dafür erforderlichen gewerblichen Stellplätze nachgewiesen werden, z.B. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass sich die Zahl oder Größe der Ferienwohnungen reduzieren würde. Alternativ können die Stellplätze hergestellt bzw. gesichert werden durch Rückbau von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück oder andernorts durch Grundstückskauf oder Eintragung einer Baulast.

Die verkehrliche Erschließung soll über einen Nebenweg zum Marschbahndamm erfolgen, der Eigentum der FHH ist und auf dem ein Wegerecht zu Gunsten des Vorhabens eingetragen werden soll.

4.1 Mischgebiet

4.1.1 Art der Nutzung

Die Straßenrandbebauung soll weiterhin durch die baulichen Anlagen des Gastronomiebetriebs und weitere Wohnnutzungen geprägt sein. Daher wird der straßennahe Teil des Plangebiets nordwestlich des Ochsenwerder Kirchendeichs als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet dauerhaft eine Funktionsmischung, die der Lage im Ortskern entspricht.

Um negative Auswirkungen auf das Milieu mit Wohn- und kleinteiligen Gewerbenutzungen auszuschließen und einer Verdrängung der im Mischgebiet erwünschten Nutzungen entgegenzuwirken, werden Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Zu den Vergnügungsstätten zählen beispielsweise Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (Sexkinos oder ähnliche Live-Vorstellungen). Diese Einrichtungen stellen eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung dar, da die Betreiber derartiger Unternehmen in der Lage sind, hohe Grundstückspreise oder Mieten zu zahlen. Außerdem kann auf Grund des zu erwartenden Verhaltens der Besucher und Nutzer sowie der milieuüblichen Öffnungszeiten nicht von einem störungsfreien Nebeneinander mit den vorhandenen Nutzungen ausgegangen werden.

Dementsprechend und unter Berücksichtigung des Bergedorfer Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 2013 setzt § 2 Nummer 1 fest:

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig, insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist. Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

4.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen sowie durch Höchstmaße für die Gebäudehöhen bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich sowohl in die ländlich geprägten Vier- und Marschlande als auch in die umliegende Bebauung einfügt und dass der Gebäudebestand in einer behutsamen Weise weiterentwickelt wird.

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,63, eine Gebäudehöhe von maximal 12,50 m über NHN für die Gebäude unmittelbar am Ochsenwerder Kirchendeich, eine Gebäudehöhe von 10,5 m für die Gebäude in zweiter Reihe sowie maximal zwei Vollgeschosse bzw. ein Vollgeschoss in abweichender Bauweise.

Die festgesetzte GRZ hat zur Folge, dass der Orientierungswert für die Obergrenze in Mischgebieten gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung um 0,03 überschritten wird. Diese Überschreitung ist aus folgenden Gründen vertretbar:

Die bauliche Dichte ist Ergebnis einer jahrhundertealten gewachsenen Entwicklung des Plangebiets als Teil des Ortskerns. Zur Sicherung der historischen Struktur und für die Aufrechterhaltung des traditionellen Restaurantbetriebs soll die Obergrenze auch weiterhin überschritten werden dürfen, allerdings nur in dem vorhandenen, sehr geringen Maße.

Die Überschreitung der Obergrenze ist durch Umstände ausgeglichen bzw. durch Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

Gegenüber dem Betrieb befindet sich das denkmalgeschützte Kirchenensemble mit Friedhof und Ochsenwerder Kirchenbrack, das von naturnahen Strukturen geprägt ist und dem im Hinblick auf die Dichte der Straßenrandbebauung eine gewisse, öffentlich zugängliche Ausgleichsfunktion für die Erholung zukommt. Des Weiteren grenzt der Marschbahndamm an

das Plangebiet, so dass Erholung durch Spaziergänge und Radtouren gleichsam „vor der Haustür“ möglich ist. Der Umweltzustand wird perspektivisch verbessert, indem die Kopflinden am Kirchendeich auf Grund von § 2 Nummer 25 größere Vegetationsflächen erhalten und indem gemäß § 2 Nummer 23 flachgeneigte Dächer zu begrünen sind. Diese Maßnahmen werden sich im Bestandsbereich positiv auf das Klima auswirken.

Unter Mitrechnung der Flächen von Stellplätzen und Nebenanlagen ist gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um maximal 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Hiervon abweichend soll eine Überschreitung der GRZ auf maximal 0,95 zugelassen werden, um die bestehenden Zuwegungen und Außenanlagen zu sichern. Diese Überschreitung des Grenzwertes hat eine geringfügige Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da hiermit lediglich eine Versiegelung von ca. 110 qm verbunden ist. Gleichzeitig sind diese Zuwegungen und Außenanlagen funktional unverzichtbarer Bestandteil des bestehenden Betriebes. Daher würde die Einhaltung des Grenzwertes von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzepts gewährleistet die Bewältigung von Regenereignissen (vgl. Kapitel 4.9.1). Darauf hingewiesen sei, dass bei der Berechnung der GRZ des gesamten Vorhabens die nördliche Spitze des zum Betrieb gehörenden Grundstücks nicht einbezogen wurde, da sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Unter gedanklicher Einbeziehung dieser Fläche würde die GRZ im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung für das gesamte Vorhaben rechnerisch 0,74 und somit weniger als die „Kappungsgrenze“ von 0,8 gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung betragen. Auch unter Würdigung dieser Sichtweise und bezogen auf sämtliche bauliche Anlagen des Betriebsgrundstücks wird die im historischen Kontext stehende städtebauliche Entwicklung als vertretbar erachtet.

Dementsprechend setzt § 2 Nummer 2 fest:

Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,63 durch Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen festgelegt. Diese definieren die maximale Ausdehnung der überbaubaren Fläche und orientieren sich am Gebäudebestand.

Entlang des Ochsenwerder Kirchendeichs wurden die Gebäude mit geringen Abständen zueinander und zur Straße errichtet, so dass der Eindruck einer geschlossenen Bebauung innerhalb eines Ortskerns entsteht. Diese historische Struktur wird einerseits durch die bestandsorientierten Baugrenzen und andererseits durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gesichert. Die Abweichung besteht im vollständigen Verzicht auf Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO zwischen den Gebäuden Ochsenwerder Kirchendeich 8 und 10 (Flurstücke 2485 und 4568) und einer Minderung der Abstandsflächen auf 1,5 m zwischen den Gebäuden Ochsenwerder Kirchendeich 6a und 8 entsprechend dem Bestand. Darüber hinaus wird auf dem Flurstück 2485 auf Abstandsflächen zum angrenzenden Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ verzichtet. Dementsprechend setzt § 2 Nummer 3 fest:

Für die im Mischgebiet festgesetzte abweichende Bauweise gilt: Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 2485 und 4568 zu errichten. An der nordöstlichen Baugrenze des Flurstücks 2485 sind die Bemessungen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), nicht anzuwenden. Der seitliche Grenzabstand zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 2485 darf entsprechend der Lage der festgesetzten Baugrenze reduziert werden.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass bei Abgängigkeit der bestehenden Bebauung die Baugrenzen wieder ausgenutzt und somit die Abstandsflächen unterschritten werden können, um die historischen Strukturen zu sichern.

Die gegenüberliegenden Wände der Gebäude Kirchendeich 6a und 8 haben keine Fensteröffnungen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und somit dem Erhalt des Ortsbildes Vorrang eingeräumt werden kann.

4.2 Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“

4.2.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem historischen Kirchenensemble und dem Marschbahndamm, der als Elberadweg eine übergeordnete Radwegeverbindung darstellt.

Auf Grund dieser besonderen Lage sollen in dem rückwärtigen Grundstücksbereich keine „gewöhnlichen Nutzungen“ wie großflächiges Wohnen oder Gewerbe unterschiedlichster Art angesiedelt werden. Mit der Festsetzung „Sondergebiet“ und der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ soll verdeutlicht werden, dass an dieser Stelle nur ein Hotel oder vergleichbare Einrichtungen, z.B. Ferienwohnungen, vertretbar und gewünscht sind.

Auch soll der bestehende Restaurantbetrieb gesichert werden.

Die Festsetzung solcher Nutzungen unterstreicht die Bedeutung des Ortskerns als touristischen Anziehungspunkt. Gleichzeitig wird die Funktion des Ortskerns gestärkt, da gastronomische Einrichtungen erfahrungsgemäß Treffpunkte auch für die ansässige Bevölkerung darstellen. Dementsprechend setzt § 2 Nummer 4 fest:

Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

4.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen sowie durch Höchstmaße für die Gebäudehöhen bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich der Hotelbau und das Gebäude für Ferienwohnungen in die bestehenden baulichen Strukturen einfügen. Um dies zu gewährleisten, wird eine GRZ von 0,4 für das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Diese Größenordnung ist in dieser zentralen Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortskerns vertretbar und führt nicht per se zu bodenrechtlichen Spannungen.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach den Bestimmungen des § 19 (4) der BauNVO um maximal 50 % zur Errichtung von notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig. Zur Realisierung der für den Betrieb unerlässlichen Außengastronomiebereiche sowie erforderlichen Stellplätze ist eine Überschreitung der GRZ um maximal 50% nicht

ausreichend. Daher setzt § 2 Nummer 5 der Bebauungsplanverordnung eine von § 19 (4) BauNVO abweichende Überschreitung der GRZ auf maximal 0,8 fest:

Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen orientiert sich einerseits am Bestand und wird andererseits durch die Vorhabenplanung definiert. Der Bereich des heutigen Restaurantbetriebs wird entsprechend dem Bestand eingeschossig mit maximal 10,5 m Gebäudehöhe über NHN festgesetzt. Der Hotelneubau hingegen orientiert sich an den am Ochsenwerder Kirchendeich vorhandenen Gebäuden, die mehrheitlich mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss errichtet wurden. Der Hotelneubau besteht aus mehreren Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, die sich einerseits aus den untergebrachten Nutzungen ergeben und andererseits das vorhandene Geländegefälle berücksichtigen. Der westliche Gebäudeteil wird mit 13,80 m über NHN am höchsten, der östliche Gebäudeteil mit 12,30 m über NHN etwas niedriger. Für einen Vorbau werden 11,30 m über NHN festgesetzt. Diese Höhenbegrenzungen sichern eine behutsame Annäherung des Hotels an den wohnbaulichen Bestand am Ochsenwerder Kirchendeich und erlauben gleichzeitig, dass sich das Hotel gegenüber der übrigen Bebauung auf Grund seiner besonderen Funktion etwas hervorheben kann. Gleichzeitig erfolgt durch die beschriebene Gliederung eine Annäherung an die Maßstäblichkeit des Ortskerns, in dem sich neben den ein- und zweigeschossigen Gebäuden z.B. mit dem Kirchenensemble, einer Kindertagesstätte und dem ehemaligen Bürgerhaus größere Gebäude befinden.

Das geplante Gebäude für Ferienwohnungen im westlichen Teil des Plangebiets wird in Richtung Marschbahndamm orientiert und wie das benachbarte, außerhalb des Plangebiets gelegene Wohnhaus Ochsenwerder Kirchendeich 20 als eingeschossiges Gebäude festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,8 m über NHN entspricht der Maßstäblichkeit der Umgebung.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte städtebauliche Struktur einer hofartigen Bebauung wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sowie einer Erweiterung des bestehenden Restaurantgebäudes durch geeignete überbaubare Grundflächen gesichert. Damit werden die äußere Form vorgegeben, der Bestand sowie die Abstände der Neubauten zu den Nachbargebäuden gesichert und gleichzeitig eine Flexibilität bei der Ausführung des Vorhabens gewährleistet.

Die festgesetzte abweichende Bauweise beinhaltet einen Verzicht auf Abstandsflächen zwischen den Flurstücken 2485 und 4568. Darüber hinaus wird auf dem Flurstück 2485 auf Abstandsflächen zum angrenzenden Mischgebiet verzichtet. Dementsprechend setzt § 2 Nummer 6 fest:

Für die im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzte abweichende Bauweise gilt: Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 2485 und 4568 zu errichten. An der Grenze zum Mischgebiet sind die Bemessungen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), nicht anzuwenden.

Die Baugrenze in Richtung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstückes Ochsenwerder Kirchendeich 20 (Flurstück 3355) wird im Bereich der Bestandsgebäude durchgehend in einem Abstand von 2,50 m parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten und kann ein 1,50 m breiter Streifen zur Unterhaltung des auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Grabens berücksichtigt werden. Gleichzeitig wird die nordöstliche Baugrenze im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sowie in Teilen des Mischgebiets in einem Abstand von 2,50 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die bereits vorhandenen Betriebsgebäude genießen Bestandsschutz. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen darüber hinaus ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Gebäude für Ferienwohnungen wird durch überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. Nach der öffentlichen Auslegung wurde diese Grundstücksfläche von einer rechteckigen zu einer quadratischen Form geändert bei gleichbleibender Größe von 130,5 m². Die Änderung ist eine Folge der ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Kennzeichnung einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung, die dazu geführt hat, dass die Baugrenze neu angeordnet werden muss. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt; § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

4.2.4 Stellplätze

Die für den Hotelneubau und die Ferienwohnungen erforderlichen Stellplätze wurden im Verkehrsgutachten ausgehend von der Fachanweisung FA 1/2013 – „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ ermittelt. Demzufolge wären für den Hotelneubau 14 Stellplätze, für die geplanten 3 Ferienwohnungen weitere 3 Stellplätze erforderlich. Allerdings ist aufgrund der ländlichen Lage mit ihrem zeitlich und räumlich wenig engmaschigen ÖPNV-Angebot davon auszugehen, dass ein größerer Anteil der Übernachtungsgäste mit dem PKW anreisen wird, als dies in der Fachanweisung zu Grunde gelegt wird. Parkmöglichkeiten im Straßenraum sind aufgrund der geringen Straßenbreite nicht gegeben. Daraus ergibt sich bereits heute eine angespannte Parkplatzsituation bei Veranstaltungen im Restaurant, in der Kirche oder im nahegelegenen Schützenheim. Aus diesen Gründen wird eine größere Anzahl von Stellplätzen als nach Fachanweisung errechnet für erforderlich gehalten. Nach Angaben des Hamburger Landesverbandes des Hotel- und Gaststättenverbandes e.V. kann für Hamburger Hotels von einer durchschnittlichen Auslastung von ca. 60% ausgegangen werden. Im Rahmen von Veranstaltungen im Restaurantbetrieb (z.B. Hochzeiten) kann sogar mit einer 100-prozentigen Auslastung gerechnet werden. Um diesem Bedarf angemessen Rechnung zu tragen wird abweichend vom Verkehrsgutachten im Städtebaulichen Vertrag ein Stellplatzschlüssel von 0,8 vereinbart. Dies entspricht 22 Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze sind ergänzend zur bestehenden Stellplatzanlage am Ochsenwerder Kirchendeich (SO 2) in Form einer offenen Stellplatzanlage im rückwärtigen, westlichen Bereich des als Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzten Teils des Grundstücks geplant. Dort sollen auch 3 der 15 genehmigten Stellplätze des Restaurants geschaffen werden (siehe hierzu Kap. 4.3).

In der ersten Phase der Realisierung soll das Hotel also mit 25 Stellplätzen (inklusive der 3 Stellplätze für das Restaurant) errichtet werden. Auf die Errichtung des Ferienhauses muss hierfür zunächst verzichtet werden. Die Anzahl der Gästezimmer wird auf diesem Wege durch die Anzahl der auf dem Baugrundstück möglichen Stellplätze begrenzt. Falls auch das Ferienhaus errichtet wird, können entweder die Zahl der Gästezimmer im Hotel verringert oder alternativ an anderer Stelle weitere Stellplätze gesichert werden. Entsprechende Möglichkeiten werden im Städtebaulichen Vertrag aufgezeigt.

Die Stellplätze sollen planungsrechtlich in ihrer Lage und Flächengröße gesichert werden, um die damit zusammenhängenden Lärmschutzmaßnahmen sowie Eingrünungen festsetzen zu können. Dementsprechend setzt § 2 Nummer 7 fest:

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ Stellplätze auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei der Prüfung einer Ausnahme werden insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu prüfen und ggf. durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen sein. Festsetzungen zur Eingrünung der Stellplätze und der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme werden in Kapitel 4.10.1 begründet.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Stellplatzanlage in Richtung Nordwesten verschoben. Dieses ist eine Folge der ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung eingetragenen Kennzeichnung einer vorgesehen Oberflächenentwässerung, die dazu geführt hat, dass sich die baulichen Anlagen verschieben. Außerdem wurden nach der öffentlichen Auslegung Höhenkoten auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Begründet wird die Änderung damit, dass die Stellplatzanlage auch als Überflutungsfläche dient und daher die Hochborde und die Fläche eine Mindesthöhe aufweisen müssen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt; § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

4.3 Sondergebiet 2

Der bestehende genehmigte Gastronomiebetrieb verfügt über 144 Sitzplätze. Daraus ergeben sich gemäß Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze vom 21.01.2013“ (FA 1/2013) 15 erforderliche Stellplätze; 12 hiervon werden in Anlehnung an den Bestand im Sondergebiet 2 auf der Südostseite des Ochsenwerder Kirchendeiches mit einer zulässigen GRZ von 0,6 nachgewiesen. Die übrigen 3 Stellplätze sollen auf der geplanten Stellplatzanlage im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ nachgewiesen werden.

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass sich die verkehrliche Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes durch die Entwicklung des Vorhabens nicht verändern wird. Die dort prognostizierten Zusatzverkehre von rund 50 Kfz-Fahrten pro Tag, d.h. weniger als 10 Pkw/h zusätzlich in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten, können abgewickelt werden. Beeinträchtigungen des Verkehrs an den direkt benachbarten Knotenpunkten Ochsenwerder Kirchendeich / Ochsenwerder Landscheideweg / Ochsenwerder Landstraße und Eichholzfelder Deich / Ochsenwerder Norderdeich sowie im angrenzenden Straßennetz können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Der Bereich des Ochsenwerder Kirchendeichs, der sich im Plangebiet befindet, weist eine Breite von 4,90 m auf. Für eine Verbesserung des Begegnungsverkehrs- bzw. Ausweichverkehrs von z.B. Bussen und LKW ermöglicht der Bebauungsplan eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um 1 m.

Die heutige und auch die zukünftig zulässigen Breiten entsprechen aufgrund der historisch gewachsenen Situation nicht den Anforderungen an Straßenneubauten gemäß Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra). Eine Erweiterung der

Straßenverkehrsfläche darüber hinaus für den fließenden und den ruhenden Verkehr wird aus drei Gründen nicht verfolgt: Erstens soll der historische Charakter des Straßendorfs im Einflussbereich des Denkmalensembles von St. Pankratius nicht verändert werden. Zweitens sollen Eingriffe in das östlich angrenzende gesetzlich geschützte Biotop am Brack unterbleiben und drittens sollen die vorhandenen Stellplätze am Ochsenwerder Kirchendeich erhalten bleiben.

Die vorhandene Stellplatzanlage wird mit einer ausreichenden Tiefe von 6 m berücksichtigt.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Außerhalb des Plangebiets liegen das Grundstück Ochsenwerder Kirchendeich 20 (Flurstück 3355) und das nördlich davon benachbarte Flurstück 151. Zur Sicherung der Erschließung dieser Flurstücke sowie des Flurstücks 4567 ist auf dem Flurstück 3767 im Sondergebiet 1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und regelt § 2 Nummer 8:

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss der Flurstücke 3355, 151 und 4567 der Gemarkung Ochsenwerder an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche Ochsenwerder Kirchendeich eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus umfasst es die Befugnis für Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten.

4.6 Ausschluss von Nebenanlagen

Zur Gewährleistung einer funktionstüchtigen Grundstücksentwässerung ist entlang des an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Sielgrabens Nr. 79 ein 1,5 m breiter Unterhaltungsweg für die regelmäßig durchzuführende Grabenpflege geplant. Hierfür setzt § 2 Nummer 9 fest:

Auf der Fläche, für die der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt ist, sind nur Wege zulässig, die der Unterhaltung angrenzender Flächen dienen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Breite des Unterhaltungsweg von 1 m auf 1,5 m erhöht. Begründet wird diese Änderung damit, dass die zunächst vorgesehene Breite für die Unterhaltung nicht ausreichend ist. Die Breite von 1,5 m entspricht der Satzung des Ent- und Bewässerungsverbands, der dieser Sielgraben unterliegt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt; § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen für Fassaden und Dachflächen getroffen, um sicherzustellen, dass sich das Vorhaben in die für die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande ortstypische Bebauung einfügt und sie städtebaulich verträglich ergänzt.

Die Festsetzungen setzen einen Rahmen, der sich an der historischen Bebauung der Vier- und Marschlande orientiert und der unterschiedliche Gestaltungen ermöglicht. Neu- und Umbauten können sich somit in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne dass die architektonische Qualität gemindert wird. Durch die Festsetzungen wird somit einerseits gewährleistet, dass ein in seinen Grundzügen weitgehend homogenes Erscheinungsbild entsteht und andererseits individuelle Vorstellungen umgesetzt werden können. Somit wird eine „gebundene Vielfalt“ erzeugt, wie sie für das Bild eines gewachsenen Ortskerns typisch ist.

Ein wichtiges Gestaltungselement sind Satteldächer, deren Neigungen von 38 bis 50 Grad in der Planzeichnung festgesetzt wird. Diese Spannweite trägt dazu bei, dass eine relativ

homogene Dachlandschaft in Anlehnung an den Bestand entsteht. Bauformen mit Flachdächern oder sehr flach geneigte Sattel-, Walm- bzw. Zeltdächern werden dagegen als strukturfremd wahrgenommen. Lediglich die eingeschossigen Gebäude, die dem Restaurant dienen und bereits heute bestehen, sollen auch zukünftig eine flachere Dachneigung erhalten, da sie auf Grund ihrer rückwärtigen Lage das Ortsbild nicht wesentlich prägen. Hier wird eine Dachneigung von bis zu 20 Grad zugelassen. Für die mit GH 11,3 bezeichnete Fläche wird abweichend vom Satteldach ein Walmdach festgesetzt. Begründet wird dies damit, dass ein Vorbau errichtet werden soll, der den Eingangsbereich des Hotels betont

Zusammen mit der Gebäudehöhe werden somit Vorgaben für die Gebäudekubaturen gemacht, damit sie sich gut in die Umgebung einfügen. Der Ochsenwerder Kirchendeich ist geprägt von zweigeschossigen Wohnhäusern mit symmetrischen Satteldächern und wechselnder Firstrichtung. Dieser Charakter soll aufgegriffen werden. Somit setzt § 2 Nummer 10 fest:

Dachflächen sind mit einer beiderseits gleichen Neigung herzustellen. Für die mit „GH 11,3“ bezeichnete Fläche sind die Dachflächen vierseitig mit der gleichen Neigung herzustellen.

Zur Vermeidung nicht beabsichtigter Härten setzt § 2 Nummer 11 fest:

Dachflächen von Dachgauben und Zwerchhäusern sind von der in der Planzeichnung festgesetzten Mindestneigung ausgenommen.

§ 2 Nummer 12 beugt eher städtisch wirkenden und damit für diesen Ort städtebaulich unangemessenen Gestaltungen vor:

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der gesamten darunterliegenden Fassadenseite entspricht. Balkone und Loggien sind in Dachflächen unzulässig und dürfen maximal eine Länge haben, die an der längsten Stelle gemessen insgesamt höchstens einem Drittel der Länge der entsprechenden Fassade entspricht.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass Balkone und Loggien sowie Dachgauben und Zwerchhäuser als Anbauten, Einschnitte bzw. untergeordnete Bauteile wahrgenommen werden. Sie verhindert aufgrund der Beschränkung auf ein Drittel der Fassadenlänge einerseits sowie aufgrund des Ausschlusses von Balkonen und Loggien in Dachflächen andererseits eine Überformung der Kubaturen der Hauptbaukörper und stellt damit sicher, dass vor allem die Hauptbaukörper das Ortsbild prägen. Bei der Bemessung ist jeweils die Summe der Längen aller Gauben und Zwerchhäuser bzw. der Länge aller Balkone und Loggien im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenlänge anzusetzen.

Balkone und Loggien sind im Gestaltungsleitfaden „Bauen in den Vier- und Marschlanden“ als Sonderbauteile aufgeführt, die seit Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts auch in den Vier- und Marschlanden vorkommen. Ihre gute Integration in die Fassadengestaltung wird dort als Leitvorstellung gefordert. Sowohl Balkone als auch Loggien in Dachflächen können zu einer zerklüfteten Anmutung von Baukörpern führen, so dass sie in den Vier- und Marschlanden mit ihren traditionell eher glatten Baukörpern untypisch und überprägend wirken würden. Innerhalb von Fassaden können sie jedoch unauffällig gestaltet werden. In den Dachflächen werden sie ausgeschlossen, da sie in der Regel weithin sichtbar sind und im Gegensatz zu Dachgauben nicht als Teil einer Dachfläche wahrgenommen werden. In Abwägung mit wohnbaulichen oder betrieblichen Belangen sind Loggien in Giebeldreiecken zulässig.

Für die Dacheindeckung setzt § 2 Nummer 13 der Verordnung fest:

Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in nichtglänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. Solartechnische Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen.

Mit dieser Festsetzung wird an die Farbgebung der Dächer in der Umgebung angeknüpft und einem allzu heterogenen Erscheinungsbild vorgebeugt. Glänzende Dacheindeckungen entsprechen nicht der gestalterischen Vorprägung in der Umgebung. Durch die Festsetzung werden Spielräume eröffnet, deren Ausschöpfung sich allerdings nicht negativ auf das Ortsbild auswirken. Darüber hinaus können auf den Dachflächen auch Sonnenkollektoren zum Einsatz kommen, um einen nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt allerdings in einem baukulturell anspruchsvollen Umfeld. Daher muss der Anspruch an die Nutzung regenerativer Energien mit dem Anspruch an den Erhalt des gebietstypischen Charakters vereinbart werden. Solaranlagen müssen sich harmonisch in die Dachfläche einfügen und dürfen nicht dominant wirken.

Für die Fassadengestaltung gilt der oben genannte Grundsatz gleichermaßen. Es wird ein homogenes Erscheinungsbild aus in den Vier- und Marschlanden typischen Materialien angestrebt. So soll eine gestalterische Kontinuität zwischen alter und neuer Bebauung sichergestellt werden. Aus diesem Grund setzt § 2 Nummer 14 fest:

Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 vom Hundert mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Ergänzend zum Verblendmauerwerk sind naturbelassene Holzverschalungen und Putzmaterialien in Weiß zulässig. Diese Regelung gilt ohne den Mindestanteil nach Satz 1 auch für Nebenanlagen (zum Beispiel Kellerersatzräume, Gartenhäuser, Garagen).

Zudem wurden Wand- und Dachbegrünungen zur harmonischen Einbindung von Haupt- und Nebenanlagen in das Umfeld festgesetzt. Siehe dazu Kapitel 4.10.1.

Weitergehende gestalterische Vorgaben werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.8.1 Lärm

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Dialogverfahren mit den Anwohnern durchgeführt, um die Bedarfe und Grundlagen für das Bebauungsplanverfahren zu ermitteln. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde deutlich, dass der Schutz der Nachbarschaft vor möglichen Lärmimmissionen von besonderer Bedeutung ist.

Der geplante Hotelneubau wird daher so positioniert, dass im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäudeteilen ein geschlossener Innenhof entsteht. Der Neubau stellt somit zugleich einen Lärmschutz für die umliegende Nachbarschaft dar. Durch die Gebäudestellung wird somit die freie Schallausbreitung des aus dem Restaurant- und Hotelbetrieb resultierenden Lärms bzw. die Lärmbelastung der Nachbarschaft bestmöglich reduziert.

Für das Vorhaben wurde weiterhin eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der geprüft wurde, ob die durch den vorhandenen Betrieb, den geplanten Hotelneubau sowie die geplanten Ferienwohnungen verursachten Gewerbelärmemissionen in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Berücksichtigt wurden hierbei auch die Emissionen von Verkehrsbewegungen auf dem Hotelparkplatz. Weiterhin wurden Schallemissionen von Musik- und Tanzveranstaltungen im Festsaal des bestehenden Restaurants überprüft. Bei der im Dezember 2017 vorgenommenen Ortsbegehung wurde ermittelt, dass

bei 90 dB(A) Innenraumpegel im Festsaal in der Nähe der Nachbarbebauung keine Geräusche aus dem Festsaal mehr feststellbar waren. Sie sind daher vernachlässigbar.

Ferner wurde beurteilt, wie stark sich der Straßenverkehrslärm auf den zuführenden Straßen ändert.

Gewerbelärm:

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgte unter der Annahme, dass es sich bei dem vorhandenen Gewerbe um einen Betrieb handelt, der einem Mischgebiet zugeordnet werden kann. Dieser prägt durch seine baulichen Anlagen die umgebende Wohnbebauung maßgeblich, die nicht zuletzt wegen dieser Nutzung als Mischgebiet im Sinne der BauNVO eingestuft wird. Die Bebauung Ochsenwerder Kirchendeich 20 befindet sich in ca. 80 m Entfernung zum Ochsenwerder Kirchendeich und wird nicht mehr maßgeblich durch den bestehenden Restaurantbetrieb geprägt. Sie wird nicht als Mischgebiet, sondern aufgrund ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Tagwerte

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden im Tageszeitraum an allen Immissionsorten eingehalten. Die höchsten Immissionen treten an der Hofseite des Gebäudes Ochsenwerder Kirchendeich 12 (Immissionsort IO 5.1) mit 57 dB(A) auf. Der Richtwert von 60 dB(A) wird somit unterschritten. Lauteste Quellen sind die Ent- und Beladungen von Getränken. Der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräusche wird ebenfalls überall eingehalten. Lauteste Quellen sind auch hier die Ent- und Beladungen von Getränken.

Nachtwerte

In der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) kommt es zu Überschreitungen des zulässigen Richtwerts von 45 dB(A) am Ochsenwerder Kirchendeich 20 (Immissionsort IO 1) um 2,8 dB(A). Der zulässige Immissionswert für kurzzeitige Geräusche von 65 dB(A) wird um 2 dB(A) überschritten. Ursache sind die Geräusche auf der rückwärtigen Stellplatzanlage.

Eine weitere leichte Überschreitung um 1 dB(A) tritt auch am Ochsenwerder Kirchendeich 6a (Immissionsort IO 6.2) auf. Die Quelle ist hier das Zuschlagen der Fahrzeigtüren bei parkenden PKW.

Zum Schutz der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung Ochsenwerder Kirchendeich 20 wird daher in Verlängerung des Hotelneubaus nordwestlich der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand festgesetzt. Diese muss bestimmte Abmessungen und eine bestimmte Masse aufweisen, um wirksam zu sein. Wenn das Gebäude für Ferienwohnungen errichtet wird, übernimmt dieses Gebäude im entsprechenden Bereich die Funktion der Lärmschutzwand.

Zum Schutz der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung setzt § 2 Nummer 15 fest:

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Länge von mindestens 26 m, einer Höhe von 4,2 m über NHN und einer Masse von mindestens 10 kg/m² auszubilden. Im Bereich der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann die Lärmschutzwand durch ein Gebäude mit einer entsprechenden Mindesthöhe ersetzt werden.

Mit dieser Festsetzung überschreiten die prognostizierten Immissionen nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Zur Eingrünung der Lärmschutzwand vgl. Kapitel 4.10.1.

Die Überschreitungen der Spitzenpegel in der Nacht durch die Geräusche des Türeenschlagens bei den am Ochsenwerder Kirchendeich parkenden Pkw können mit keinen praktikablen

Maßnahmen vermieden werden. Selbst eine dreiseitige Einhausung der Stellplatzanlage würde wenig Abhilfe schaffen, da die offene Seite in Richtung der schutzwürdigen Nutzung zeigen würde. Lediglich die Schließung der nördlichsten Pkw-Stellfläche käme dafür in Frage. Daher wird die Fläche für die 12 für den Restaurantbetrieb genehmigten Stellplätze mit 2,60 m Abstand zur nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt und der Konflikt somit behoben.

Verkehrslärm:

Die Änderung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben ist als gering zu bewerten. Der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht erhöht sich an keinem Immissionsort um mehr als 3 dB(A). Vielmehr ist die Steigerung an allen Immissionsorten geringer als 1 dB(A). Auch die Gesundheitsschwellen von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht werden an keinem Immissionsort überschritten. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten werden, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Die Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchungen haben ergeben, dass die Nutzungen des Sondergebiets mit denen des Mischgebiets verträglich sind und daher baulicher Schallschutz nicht festgesetzt werden muss.

Im Städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass die Zufahrt über das Flurstück 3767 zu rückwärtigen Flurstücken unter Einhaltung der geltenden Lärmrichtwerte als Feuerwehrezufahrt und wasser- und luftdurchlässig auszuführen ist.

4.8.2 Gasbildende Weichschichten

Das Plangebiet liegt in der Elbmarsch, einem Gebiet in dem organische Weichschichten (Klei, Mudde, Torf) im Untergrund vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan [CH₄] und Kohlendioxid [CO₂]) entstehen. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

Im Plangebiet wurden Weichschichten in einer Mächtigkeit von mehr als 2m nachgewiesen. Eine Bodengasbildung ist nicht auszuschließen. Bei der Errichtung der Gebäude sind vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen. § 2 Nummer 16 setzt daher Folgendes fest:

Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern. Alternativ kann durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.

Außerdem werden im Plangebiet der versiegelte Bereich und der Bereich, auf dem zukünftig Versiegelungen möglich sind, als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die baulichen Gassicherungsmaßnahmen bestehen beispielsweise aus folgenden konstruktiven Elementen:

- einer Sand-/Kiesfilterschicht unterhalb der Gebäude,
- einer bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur kontrollierten Ableitung von evtl. anstehenden Gasen,
- gasdichte Abdichtung aller unterirdischen Leitungsdurchführungen,

- Vermeidung von gefangenen Räumen unterhalb der Sohle zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit,
- Möglichkeiten zur Gasentweichung an der Geländeoberfläche.

4.8.3 Klimaschutz

Die festgesetzten Baugrenzen beschränken die überbaubare Grundstücksfläche, die Gebäudehöhen die Höhe der geplanten Baukörper. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus außerhalb von Kaltluftschneisen, sodass hier keine negativen Auswirkungen auf Kaltluftbewegungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Gebäudesektor für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung ist. Das Ziel der EU sowie der Bundesregierung, bis 2030 die Energieproduktivität die CO₂-Emissionen um mindestens 55 % gegenüber 1990 zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotential in den Verbrauchssektoren Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Die Maßstäbe hierfür werden in Hamburg durch das Hamburgische Klimaschutzgesetz und die Hamburgische Klimaschutzverordnung gesetzt.

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden. Hierzu wurden Vereinbarungen in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie Erhaltungs- und Anpflanzgebote wirken positiv auf das lokale Kleinklima, da diese Begrünungsmaßnahmen der Verschattung, dem Regenwasserrückhalt und der verzögerten Verdunstung dienen. Die Begrünungsmaßnahmen sind im Kapitel 4.10.1 konkretisiert.

4.9 Wasser

4.9.1 Fläche für die Wasserwirtschaft, unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Gemäß Entwässerungskonzept muss das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden, da aufgrund von Sperrschichten in den oberen Horizonten sowie der geringen Grundwasserflurabstände eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. § 2 Nummer 17 setzt daher fest:

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist über offene Gräben abzuleiten, soweit es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.

Im Plangebiet wird das gefasste Niederschlagswasser über die Dachflächen/Fallrohre bzw. im Bereich der Hof- und Stellplatzflächen über Trummen und Kastenrinnen/Anschlussleitungen abgeleitet und in einen Rückhalteraum unterhalb der geplanten Stellplatzanlage im Süden der Fläche eingeleitet.

Das Oberflächenwasser der Dach-, Verkehrs- und Grünflächen der Grundstücke Ochsenwerder Kirchendeich 12 – 18 wird künftig über eine geplante Transportmulde entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 4567 gefasst und über den Rückhalteraum im Stellplatzbereich gedrosselt in den Sielgraben Nr.79 abgeleitet. Nach einem Regenereignis läuft die Transportmulde vollständig leer.

Die Ableitung über eine Transportmulde wurde nach der öffentlichen Auslegung konzipiert, da das zuvor vorgesehene Entwässerungskonzept die Entwässerung der außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücke Ochsenwerder Kirchendeich 12 – 18 nicht berücksichtigt hatte. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst. Die Grundstücksentwässerung der betroffenen Nachbargrundstücke ist in der Planzeichnung durch Kennzeichnung einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt; § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

Rechnerisch ist auf Basis der Formel 21 der DIN 1986-100 ein Rückhalteraum in Höhe von ca. 135 m³ erforderlich, damit das fragliche Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann. Die geplanten unterirdischen und oberflächigen Rückhalteräume halten ein vorhandenes Volumen in Höhe von rd. 140 m³ vor und sind somit ausreichend bemessen. Zu diesem Zweck ist unterhalb der geplanten Stellplatzanlage im Sondergebiet 1 ein Rückhalteraum vorgesehen, die als unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt wird. Zudem wird die Stellplatzanlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser an der Geländeoberfläche mit ausreichend Tiefpunkten geplant, sodass ein schadloser Einstau gewährleistet ist. In Folge eines 30-jährlichen Überflutungsregen staut Niederschlagswasser auf der Fläche von ca. 445 m² abschnittsweise maximal ca. 12 cm ein. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens wird ermittelt, ob Vorkehrungen zur Vorklärung des auf den Stellplatzanlagen anfallenden Oberflächenwassers erforderlich sind.

Das Entwässerungskonzept sieht die gedrosselte Ableitung aus dieser unterirdischen Rückhalteanlage mit einer Geschwindigkeit von 2,0 l/s*ha in den nordwestlich gelegenen Sielgraben 79 vor. Dieser wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, um die Ableitung des unterirdisch gesammelten Oberflächenwassers planungsrechtlich zu sichern. Der Sielgraben 79 ist über einen Durchlass DN 200 an den Spadenländer Sammelgraben angebunden. Zur Einleitung in den Sielgraben 79 bindet die Leitung in einen Regenwasserschacht unmittelbar vor dem Graben ein. Dieser ist im geringen Freigefälle oberhalb der Gewässersohle an den Sielgraben angebunden. Zur Energieumwandlung und Entnahme von Sedimenten ist der Schacht mit dauerhaftem Wasserstand herzustellen. Dadurch sammeln sich Sedimente aus dem Graben im Schacht und können dort entnommen werden und fließen nicht in das System zurück.

Aufgrund des flachen Geländeverlaufs im Erschließungsgebiet wird zum Schutz der Gebäude vor Überflutung sowie zur Realisierung einer gefällefähigen Grundstücksentwässerung die Erhöhung des Erdgeschossfußbodens gegenüber dem umliegenden Gelände ermöglicht und in § 2 Nummer 18 festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 20 cm über der festgesetzten Geländehöhe liegen.

Nachträglich vorgenommene Aufschüttungen stellen keine Bezugsgröße dar.

Zum Schutze des Wasserhaushalts setzt § 2 Nummer 19 den Aufbau von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen folgendermaßen fest:

Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Unterhaltungswege sind als Schotterrasen herzustellen.

Mit dieser Festsetzung soll eine Minderung der Bodenversiegelung erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem reduzierten Oberflächenabfluss und zur teilweisen Versickerung der Niederschläge und damit zur Grundwasseranreicherung bzw. zur Aufrechterhaltung des

Bodenwasserhaushalts bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind die Fahrwege, Zuwegungen sowie offenen Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen würde die Versickerung von Regenwasser verhindern, die natürliche Verdunstung verringern und die Wasserversorgung benachbarter Bäume und Sträucher verschlechtern. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung ist so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser gewahrt bleibt. Als durchlässige Belagsarten eignen sich je nach Nutzung und Belastung: Grandflächen in ein- oder zweischichtiger Bauweise, Rasenfugenpflaster, Pflaster- und Plattenbeläge (Fugenbreite mindestens 1 cm) auf durchlässiger Tragschicht, sogenannte Ökopflaster mit Abstandshaltern oder Sickerporen, Schotterterrassen, Rasengittersteine und Kiesbeläge.

Im Städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass die Zufahrt über das Flurstück 3767 zu rückwärtigen Flurstücken unter Einhaltung der geltenden Lärmrichtwerte als Feuerwehrezufahrt und wasser- und luftdurchlässig auszuführen ist.

4.9.2 Schmutzwasserentwässerungskonzept

Das Plangebiet mit seinen baulichen Erweiterungen kann nach Abstimmung mit Hamburg Wasser an das bestehende Schmutzwasser-Drucksielnetz angeschlossen werden. Zum Anschluss des geplanten Gebäudes für Ferienwohnungen an die bestehende Drucksielleitung im Marschbahndamm ist unterirdisch ein Kleinpumpwerk mit Doppelpumpenanlage geplant. Der Schmutzwasseranschluss des Hotels erfolgt an das bestehende Pumpwerk im Osten des Plangebiets. Hierzu ist dessen Leistungsfähigkeit zu prüfen und ggf. im Rahmen der Ausführung baulich anzupassen.

4.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.10.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Für eine landschaftsgerechte Einbindung der Entwässerungsflächen und die Schaffung einer unbeeinträchtigten Übergangszone zur angrenzenden freien Landschaft wurden gestalterische Festsetzungen zur Eingrünung des Hotelgebäudes, der Stellplätze und des Gebäudes für Ferienwohnungen getroffen. Die Anpflanzgebote für Hecken, Gehölze sowie die Fassadenbegrünung mit Schling- und Kletterpflanzen und die Dachbegrünung des Fahrradabstellplatzes sind wesentliche Maßnahmen zur Minderung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die geplante Stellplatzanlage im rückwärtigen Gartengrundstück grenzt im Südosten an die Hausgärten der Nachbargrundstücke (Flurstücke 3768 und 3769). Um die Nutzung der Gärten weiterhin möglichst frei von Störungen durch Lichtimmissionen von parkenden PKW sowie durch in die Gärten blickende Hotelgäste zu gewährleisten, wird durch das festgesetzte Anpflanzgebot für eine Hecke eine Einfügung der Stellplatzanlage in die Gärten der Umgebung verfolgt. Zwischen der Heckenpflanzung und der südlichen Grundstücksgrenze verbleiben 50 cm zur Pflege der Hecke. Der Städtebauliche Vertrag regelt darüber hinaus, dass zur Südwestgrenze des Flurstücks 3769 eine mindestens 1 m tiefe und 1,7 m hohe Hecke zu pflanzen ist, die zu dieser Flurstücksgrenze einen Abstand von 0,5 m für einen Pflweg einhält.

Die als Sondergebiet 2 festgesetzte Stellplatzanlage südöstlich des Ochsenwerder Kirchendeichs ist mit einer Hecke einzugrünen, um den Parkplatz Richtung Brack optisch abzusichern und gleichzeitig die angrenzende Maßnahmenfläche mit Gehölzgruppe sowie die

Grünanlage mit dem Brack vor unbefugtem Betreten zu schützen. Diese Minderungen der Eingriffswirkungen werden in § 2 Nummer 20 wie folgt festgesetzt:

Das mit „(H 1)“ bezeichnete Anpflanzgebot ist als zweireihige Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und in der jeweils festgesetzten Breite herzustellen und bei Abgang zu ersetzen. Das mit „(H 2)“ bezeichnete Anpflanzgebot ist als zweireihige Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,7 m und einer Breite von mindestens 1 m herzustellen und bei Abgang zu ersetzen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde für die mit „(H2)“ festgesetzte Hecke anstelle einer Höhe von mindestens 1,5 m eine Höhe von mindestens 1,7 m festgesetzt. Begründet wird diese Änderung mit einer Verbesserung des Sichtschutzes zwischen der geplanten Stellplatzanlage und den Nachbargrundstücken. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt; § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

Gleichzeitig dient der nordöstlich festgesetzte Heckenabschnitt der mit „(H1)“ festgesetzten Hecke indirekt dem Lärmschutz des am Ochsenwerder Kirchendeich 6a vorhandenen Wohngebäudes. Durch das Anpflanzgebot werden ein Parken auf dieser Fläche und eine damit verbundene nächtliche Lärmwertüberschreitung verhindert (vgl. Kapitel 4.8.1).

Weitere Anpflanzungen müssen nordwestlich und südwestlich der ebenerdigen Stellplatzanlage im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ zur Eingrünung der Baukörper, der Lärmschutzwand und versiegelten Flächen vorgenommen werden. Hierzu setzt § 2 Nummer 21 fest:

Die mit „(SK)“ bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist in der jeweils festgesetzten Breite als mindestens zweireihige Strauchpflanzung herzustellen und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist je 2 m Wandlänge zusätzlich mit mindestens einer Kletter- oder Schlingpflanze einzugrünen und in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Die mit „(SK)“ bezeichneten Anpflanzungen, die angrenzend an die Baugrenzen der mit (A)“ bezeichneten Fläche oder in deren Nähe festgesetzt sind, erschweren beispielsweise Renovierungs- und Reparaturarbeiten, falls Gebäudeteile auf diesen Baugrenzen errichtet werden. Dieser Nachteil wird im Hinblick auf die positive Wirkung einer landschaftsbildgerechten Eingrünung der betreffenden baulichen Anlage in Kauf genommen. Gegebenenfalls sind die fraglichen Pflanzen zurückzuschneiden oder vorübergehend, d.h. für den Zeitraum entsprechender Arbeiten, zu entnehmen. Durch die Festsetzung einer Nachpflanzverpflichtung („ist bei Abgang zu ersetzen“) ist sichergestellt, dass die Anpflanzungen auf Dauer bestehen bleiben.

Nach der öffentlichen Auslegung hat sich die mit „(SK)“ festgesetzte Fläche im südlichen Bereich der Zufahrt zur Hotel-Stellplatzanlage um ca. 3 m² verringert. Dieses ist eine Folge der ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Kennzeichnung einer vorgesehen Oberflächenentwässerung, die dazu geführt hat, dass sich die entsprechenden baulichen Anlagen verschieben. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt; § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

Zudem setzt § 2 Nummer 22 eine Fassadenbegrünung entlang der nordwestlichen Baugrenze der Bestandsgebäude und an Neubauten fest:

Entlang der mit „(F)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m x 0,5 m vorzuhalten.

Mit der Begrünung von flachgeneigten Dächern wird das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung ist klimatisch wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, bindet Stäube, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht die Verdunstung. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben. Auch kleinflächig übernimmt diese Festsetzung eine wichtige Funktion für das lokale Kleinklima, die Einbindung in die Landschaft sowie für den Arten- und Biotopschutz. § 2 Nummer 23 setzt daher fest:

Dachflächen mit einer Neigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind bis zu 30 v.H. Flächen für technische Anlagen, die nicht aufgeständert sind.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und den Ersatzbedarf zu reduzieren, wurden drei ortsbildprägende Einzelbäume als zu erhaltende festgesetzt. Sie sind nicht unmittelbar vom Hotelbau betroffen. Die Bestandssicherung dient der Durchgrünung im sonst fast vollständig versiegelten Sonder- und Mischgebiet. Der Ersatz auf dem Grundstück bei Abgang eines der Bäume sichert das Großgrün dauerhaft.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (vgl. § 2 Nummer 24)

Bäume, die unter die Baumschutz-Verordnung fallen, müssen bei Fällung ersetzt werden. Dazu zählen alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ab einschließlich 25 cm, ausgenommen sind Obstbäume. Im Plangebiet ergibt sich ein Verlust von 12 Fichten mit 30 cm sowie 4 weiteren zwischen 40 und 50 cm, 3 Hainbuchen mit 30 cm und 1 Birke mit 30 cm Stammdurchmesser, d.h. insgesamt von 20 nach der Baumschutz-Verordnung geschützten Bäumen. Als Ersatzflächen dienen die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zu Gewährleistung der Entwicklung der Begrünungsmaßnahmen und Wahrung der ortsbild- und landschaftstypischen Gestalt trifft § 2 Nummer 25 folgende Regelungen:

Für festgesetzte Bäume, Sträucher, Hecken sowie Kletter- und Schlingpflanzen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und eine durchwurzelbare Bodentiefe von mindestens 1 m vorzuhalten. Strauchpflanzungen müssen mindestens 80 cm hoch, einmal verpflanzt sein und mindestens 3 Triebe aufweisen.

Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen stellt zudem sicher, dass die Hecken und Anpflanzungen als Nahrungs- und Rückzugsräume für die im Gebiet vorkommenden Vogel- und Insektenarten geeignet sind. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Gehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die Bestimmung, nach der nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale, stadtökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. So können sich zum Beispiel bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen

Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb mittelbar dem Artenschutz.

Die vorgegebene Mindestpflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Die Nachpflanzverpflichtung bewirkt die langfristige Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen der Pflanzungen.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und 1 m Tiefe pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum auf den befestigten Flächen zur Verfügung steht.

Diese landschaftsplanerischen Festsetzungen wurden aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Sie mindern die Ausnutzbarkeit des Grundstücks in zu vernachlässigender Größenordnung und sind daher zumutbar.

Bestandteil der Begründung ist eine Pflanzenvorschlagsliste zu § 2 Nummer 20 bis 25 mit einer Auswahl standortgerechter einheimischer Laubgehölze für die Gartenbepflanzung (vgl. Anlage).

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes setzt § 2 Nummer 26 fest:

Im Plangebiet sind Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen am Marschbahndamm abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

Beispiele für Außenleuchten im Sinne der Festsetzung sind Natriumdampf-Hochdruck oder Niederdrucklampen, Halogen-Metall dampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil. Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen und zeitlich sowie in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für den Hotelbetrieb notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mit notwendigem Mindestmaß sind erforderliche Nachtbeleuchtungen gemeint, die dem Erhalt der Verkehrssicherheit dienen. Beleuchtete oder von sich aus leuchtende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Im Städtebaulichen Vertrag wird ergänzend geregelt, dass die Beleuchtungen so niedrig wie möglich anzubringen und mittels einer geeigneten Methode zeitlich sowie in der Anzahl der Leuchtkörper auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken sind und dass Abstrahlungen zu den Nachgrundstücken zu vermeiden sind.

4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb / außerhalb des Plangebiets

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 135 und 2486, die mit „(M2)“ bezeichnet ist, schafft einen landschaftsgerechten Übergang von der Stellplatzfläche zum angrenzenden Uferbereich des Ochsenwerder Kirchenbracks. Entwicklungsziel ist ein naturnaher Gehölzbestand mit Einbindung von drei großkronigen Laubbäumen gemäß den Ersatzerfordernissen aus der Baumschutz-Verordnung. Teilbereiche der Uferzone sind bereits mit Gebüsch bewachsen. Im Zusammenhang mit dem Anpflanzgebot für eine Hecke als Einfriedigung der Stellplatzfläche soll in der Maßnahmenfläche ein mehrstufig aufgebauter Gehölzbestand entwickelt werden. Dazu sind neben der Neupflanzung von drei Bäumen ergänzende Strauchpflanzungen

vorzunehmen, so dass ein geschlossener Bestand zur Abschirmung der Uferzone entsteht. Die Maßnahmenfläche soll nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen der natürlichen Eigenentwicklung überlassen werden.

Im Norden des Plangebietes wird auf Teilen des Flurstücks 4568 eine weitere Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt; sie ist mit „(M1)“ bezeichnet. Die Fläche wird zurzeit gärtnerisch genutzt bzw. liegt in Teilen brach und ist mit Nadelbäumen und Gebüsch aus heimischen Arten bestanden. Entwicklungsziel ist ein naturnaher Gehölzbestand unter langfristigem Ersatz der Nadelgehölze durch Laubgehölze bei Abgang sowie die zusätzliche Einbindung von 5 großkronigen Laubbäumen. Die Neupflanzung der Laubbäume kann bereits im Bestand in der nordöstlichen Spitze und in Lücken zwischen den Nadelbäumen vorgenommen werden. Die gärtnerische Nutzung der Fläche ist aufzugeben. Die Fläche ist der natürlichen Eigenentwicklung mit Gehölzaufwuchs zu überlassen. Abgängige Nadelbäume sind durch Laubgehölze zu ersetzen, so dass sich langfristig ein mehrstufiger Gehölzbestand bzw. ein Pioniergehölz mit einzelnen, größeren Bäumen entwickeln wird. Damit werden auch ein landschaftlich geprägter Übergang nach Norden und eine landschaftliche Einbindung der Neubebauung geschaffen. Daher setzt § 2 Nummer 27 fest:

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Gehölzbestände zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Nadelbäume sind durch Laubgehölze zu ersetzen. Der Gehölzbestand auf der mit „(M1)“ bezeichneten Fläche ist durch 5 Laubbäume zu ergänzen. Der Gehölzbestand auf der mit „(M2)“ bezeichneten Fläche ist durch 3 Laubbäume und im Übrigen um Sträucher zu ergänzen, so dass je 1 m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen ist.

Nördlich angrenzend an die Fläche M1 befindet sich der Sielgraben Nr. 79, südlich grenzt ein Beetgraben an die Fläche an. Die geplanten Baumpflanzungen müssen daher einen Unterhaltungsweg entlang des Sielgrabens Nr. 79 in einer Breite von 1,50 m berücksichtigen. Die Baumstandorte der 5 Neupflanzungen halten einen Abstand von mindestens 1,50 m zu beiden Gräben bzw. Grundstücksgrenzen ein. Im Städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus geregelt, dass die Bepflanzung der Maßnahmenfläche M1 mittels Pflanzplan abzustimmen ist und bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume auf die Beetgräben Rücksicht genommen wird, so dass diese zugänglich bleiben.

Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen dienen dem Erhalt und der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und sichern darüber hinaus einen Teil des erforderlichen Ausgleichs für die Baum- und Gehölzverluste durch entsprechende Ersatzpflanzungen. Für die nicht im Plangebiet auszugleichenden Bäume sind Ersatzzahlungen zu leisten, die ebenso in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt wurden wie die Durchführung der landschaftsplanerischen Maßnahmen.

4.12 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beach-

ten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Im Plangebiet sind insbesondere Brutvögel- und Fledermausvorkommen als besonders geschützte und/oder streng geschützte Tierarten planungsrelevant.

Das Plangebiet bietet Fledermäusen einen potenziellen Lebensraum. Größere Quartiere (Winterquartiere sowie auch größere Wochenstuben) in Baumhöhlungen können im Baumbestand ausgeschlossen werden. Die Bäume sind aufgrund ihres Alters bzw. der Stammdurchmesser oder fehlender Höhlungen überwiegend nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet (jüngere Fichten, wilder Obstaufwuchs). Vereinzelt sind ältere Obstgehölze sowie auch Hainbuchen und eine Birke mit Potenzial als kurzfristig und temporär genutzte Tageseinstandsquartiere vorhanden. Die Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse ist relativ gering. Da Fledermäuse je nach Witterung noch bis Ende November aktiv sein können, ist das Tötungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nummer BNatSchG durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung bzw. das Einengen der Fällfristen zu vermeiden. Das Fällen von potenziell durch Fledermäuse besiedelten Bäumen ist daher im Zeitraum ab 1.12. bis Ende Februar zu legen. Für eine Fällung nach § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG bereits ab 1.10. ist eine vorherige Kontrolle potenzieller Habitatbäume auf Besatz durch einen Fledermausgutachter durchzuführen. Bei einem Gebäudeabriss ist sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in ihnen befinden, die dadurch verletzt oder getötet werden könnten. Kann dies nicht ausgeschlossen werden, ist eine Begutachtung durch einen Fledermaus-Sachverständigen vorzunehmen.

Durch die Lage des Plangebietes inmitten von bebauten Flächen sind überwiegend weit verbreitete, störungstolerante und häufige Vogelarten der Siedlungen zu erwarten. Dies sind vorwiegend gehölz- oder gebüschbrütende Arten, die jährlich neue Nester bauen und keine besonderen Bindungen an spezielle Habitatstrukturen haben. Hierzu werden auch Arten gezählt, die in den Krautschichten unter Gehölzen brüten. Zur Vermeidung des Tötungsstatbestandes nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG sind die Fällverbotsfristen gemäß § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Fledermausbelange ergibt sich jedoch ohne vorherige Begutachtung eine Fällfrist vom 1.12. bis Ende Februar. Ein Vorkommen gebäudebrütender Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da hierzu keine eigenständigen Untersuchungen stattfanden. Bei einem Gebäudeabriss sind bei Hinweisen auf gebäudebrütende Arten die Brutzeiten bis etwa 31. Juli zu berücksichtigen, um Verletzungen und Tötungen von nicht-flüggen Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen auszuschließen. Alternativ können die Gebäude nach vorheriger Begutachtung auf einen Besatz durch Brutvögel (und Fledermäuse) abgerissen werden, sofern keine Brut- bzw. Aufzuchtaktivitäten gesichtet werden.

Für die im Plangebiet zu erwartenden Arten werden durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG generiert, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG ergibt sich für Fledermäuse nicht, da potenziell vorkommende Quartiere im räumlichen Umfeld ausreichend vorhanden sind, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. In Bezug auf Brutvögel werden durch das Vorhaben siedlungsgeprägte und allgemein verbreitete Biotoptypen von vergleichsweise geringer Flächengröße und ohne besondere Habitatqualitäten überbaut. Diese Strukturen sind im räumlichen Umfeld ausreichend vorhanden, so dass ein Ausweichen auf die Flächen der Umgebung möglich ist, und somit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht eintritt.

Im März / April 2021 wurden Kartierungen zur Amphibien-Wanderung am Ochsenwerder Kirchendeich durchgeführt. Der Bericht vom Juni 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass der betrachtete Abschnitt keine bedeutende Wanderstrecke für Amphibien darstellt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Wanderungsbeziehungen durch den geplanten Um- und Erweiterungsbau des Hotels nicht zu erwarten ist.

4.13 Abwägungsergebnis

Das Plangebiet ist auf Grundlage der bestehenden Baurechte zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Der unversiegelte Flächenanteil im Bestand umfasst ca. 1.230 m², entsprechend ungefähr 43 vom Hundert des Baugrundstücks.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Ochsenwerder 14 ermöglichen im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ eine vierzigprozentige Bebauung mit Hauptgebäuden bzw. eine achtzigprozentige Überbauung mit sämtlichen baulichen Anlagen. Teilflächen, auf denen Maßnahmenflächen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt sind sowie ein 1,5 m breiter Streifen parallel zum Sielgraben Nr. 79 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Sondergebiet 2 ist eine achtzigprozentige sowie im Mischgebiet eine sechzigprozentige Bebauung mit Hauptgebäuden bzw. eine nahezu hundertprozentige Überbauung mit sämtlichen baulichen Anlagen zulässig.

Die Planung hat auf Natur und Landschaft im Einzelnen folgende Auswirkungen:

Bodenfunktion:

Das Plangebiet ist derzeit zu etwa 57 vom Hundert versiegelt. Unversiegelte Flächen sind nur südwestlich und nordöstlich des vorhandenen Gastronomiebereichs vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine weitere Versiegelung des Baugebiets. Im Bereich der Stellplatzanlage wird unterirdisch eine Vorrichtung zur Regenrückhaltung vorgesehen. Ein geringer Ausgleich kann durch Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen erfolgen. Sollten Nebenanlagen errichtet werden, so sind die Dachflächen mit einer Neigung bis 20 Grad zu begrünen. Dadurch können zusätzliche Vegetationsflächen entstehen, die zwar keinen Bodenanschluss haben, aber dennoch in gewisser Weise ökologisch wirksam sind. Darüber hinaus wird durch die Fassadenbegrünung ein gewisser Teilausgleich der Bodenversiegelung durch eine zweite Ebene in der Vertikalstruktur geschaffen.

Wasser-/ Grundwasserhaushalt:

Durch die hohe Versiegelung im Bestand besteht eine Vorbelastung beim Schutzgut Wasser. Die zusätzliche Versiegelung ist entsprechend nachteilig. Zukünftig wird eine Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Tier- und Pflanzenwelt:

Das Plangebiet wird überwiegend baulich intensiv genutzt und spielt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine untergeordnete Rolle. Der Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze und das verwilderte Gehölz mit Obst- und Laubbäumen sind wertvolle Strukturelemente mit lokaler Bedeutung.

Der Graben wird im Rahmen der Planung erhalten. Die derzeit unbebauten Gartenflächen, das naturnahe Gehölz und eine Nadelgehölzgruppe werden bei Umsetzung der Planung entfallen. Sie sind gemäß Baumschutzverordnung zum Teil im Plangebiet zu ersetzen; der Ersatz nach Baumschutzverordnung für die weiteren zu fällenden Bäume, für die es im Plangebiet keine geeigneten Baumpflanzstandorte gibt, wird über eine Ersatzzahlung geregelt (siehe

Kapitel 7.2). Für eine größere Hainbuche aus der Gehölzgruppe sowie die beiden Kopflinden am Ochsenwerder Kirchendeich wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Belange des Artenschutzes werden durch die Planung nicht berührt, solange die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (keine Beseitigung von Gehölzen in der Brutzeit) und die unter Kapitel 4.12 dargelegten Bauzeitenregelungen eingehalten werden und bei Abriss eine Besatzkontrolle in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt wird.

Klima / Lufthygiene:

Durch die bestehende Versiegelung sowie den Verkehr auf dem Ochsenwerder Kirchendeich besteht eine Vorbelastung des Schutzguts Klima / Luft. Durch das nicht nennenswerte höhere Verkehrsaufkommen auf dem Ochsenwerder Kirchendeich entstehen kaum negative Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Klima / Lufthygiene (siehe auch Kapitel 4.4). Bisher unversiegelte Flächen im Umfang von etwa 913 m² werden beseitigt. Der Verlust der unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Die im Zusammenhang mit der Neuplanung neu entstehende kleinflächige begrünte Dachfläche des Fahrradunterstandes und die festgesetzte Fassadenbegrünung sowie die Sicherung der Maßnahmenflächen und Anpflanz- und Erhaltungsgebote haben eine Verbesserung des Kleinklimas durch verzögerte Verdunstung, Beschattung und Wasserrückhalt in der Fläche zur Folge.

Orts- und Landschaftsbild:

Eingegriffen wird in das Ortsbild. Auf einer rückwärtig gelegenen, bislang teilweise extensiv genutzten Grünfläche entstehen zwei Neubauten sowie eine Stellplatzanlage. Die Neubebauung befindet sich ungefähr 28 m von der Straße Ochsenwerder Kirchendeich entfernt und liegt auch tiefer als das Straßenniveau. Straßenbegleitend befinden sich vor den geplanten Neubauten zweigeschossige Wohngebäude am Ochsenwerder Kirchendeich, die den Blick auf die zukünftige Neubebauung erschweren, auch wenn diese mit bis zu 13,80 m über NHN höher als der davorstehende Bestand wird. Das Vorhaben hat daher auf Grund seiner rückwärtigen und größtenteils verdeckten Lage keine negativen Auswirkungen auf das vom Ochsenwerder Kirchendeich aus wahrnehmbare Ortsbild.

Die Neubauten und die Stellplatzanlage werden eher vom südöstlich des Plangebiets verlaufenden Marschbahndamm wahrgenommen. Mit Planumsetzung wird die bauliche Dichte im rückwärtigen und vom Marschbahndamm einsehbaren Bereich insgesamt erhöht. Das bisher vom Marschbahndamm durch die Gartenflächen eher freiräumlich geprägte Erscheinungsbild wird durch Hotelneubau, Lärmschutzwand und Stellplatzanlage in ein Erscheinungsbild verändert, das mehr noch als heute baulich geprägt sein wird. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse sind die Möglichkeiten einer Begrünung nur gering. Eine Minderung wird durch die Begrünung der Lärmschutzwand sowie der Nordwestfassade der Bestandsgebäude sowie einzelner Fassadenabschnitte der Neuplanung mit Schling- und Kletterpflanzen erreicht. Mit den geplanten Heckenanpflanzungen und Anpflanzgeboten für Sträucher auf der Nordwest- und Südwestseite der Stellplatzanlage sowie zum Marschbahndamm wird eine Begrünung erzielt. Ein größerer Baum im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sowie zwei Kopflinden am Ochsenwerder Kirchendeich werden als Grünelemente erhalten. Die geplante Maßnahmenfläche im Nordosten des Plangebietes mit dem Entwicklungsziel eines baumgeprägten Gehölzes bewirkt eine Abschirmung zur Landschaft. Die Stellplatzanlage am Ochsenwerder Kirchendeich wird mit einer Heckenpflanzung und einer weiteren Maßnahmenfläche für die Gehölzentwicklung im Übergang zum Brack ergänzend landschaftlich eingebunden.

Insgesamt wird das Orts- und Landschaftsbild durch die Neuplanung verändert und in geringem Umfang beeinträchtigt, jedoch auf Grund der Ortskernlage mit seinem faktischen (Kirche, Friedhof, Schützenverein) und potenziellen Bedeutungsüberschuss in vertretbarer Weise.

Belange von Natur und Landschaft:

Das Plangebiet hat im Übergang zur freien Landschaft und mit dem Verlauf des Marschbahndamms als Grüne Wegeverbindung innerhalb des 2. Grünen Rings eine besondere Lage. Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine Begrünung der insbesondere vom Marschbahndamm einsehbaren Stellplatzanlage festgesetzt. Weiterhin werden im Nordosten und Osten im Übergang zum Ochsenwerder Brack und der öffentlichen Grünanlage zwei Flächen für den Erhalt und die Entwicklung eines naturnahen Gehölzes zur landschaftlichen Einbindung festgesetzt.

Zusammenfassung

Durch die festgesetzten Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten werden zusätzlich Versiegelungen möglich, die sich nachteilig auf den Boden, die Entwässerung und das Kleinklima auswirken. Ein gewisser Ausgleich der Bodenversiegelung ist insbesondere durch die Dachbegrünung des Fahrradunterstandes, die Begrünung der Lärmschutzwand sowie die Fassadenbegrünung möglich. Für die Sicherung der Entwässerung ist künftig eine Rückhaltung erforderlich, die unterhalb der Stellplatzanlage geplant ist. Die im Zusammenhang mit der Neuplanung zuvor genannten Begrünungsmaßnahmen, die Anpflanz- und Erhaltungsgebote sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben eine Verbesserung des Kleinklimas durch verzögerte Verdunstung, Beschattung und Wasser-rückhalt in der Fläche zur Folge. Insgesamt werden der Boden, die Entwässerung und das Kleinklima verändert und im gewissen Umfang beeinträchtigt, jedoch nicht in unzumutbarer Weise. Die aufgrund der festgesetzten Überschreitung der Grundflächenzahl entstehenden Auswirkungen auf den Boden, die Entwässerung und das Kleinklima sind daher insgesamt städtebaulich vertretbar.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 des Baugesetzbuchs vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.14 Zusammenfassung der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange

Die nachbarschaftlichen Belange finden insbesondere durch die folgenden Aspekte Berücksichtigung:

- Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Dialogverfahren durchgeführt, bei dem die Bedarfe und Wünsche der Bewohner Ochsenwerders im Umfeld des Vorhabens erörtert wurden. Insbesondere wurde die Sorge vor vermehrten Lärmimmissionen durch die Außengastronomie vorgetragen. Grundsätzlich sind die Betreiber von Hotels und Restaurantbetrieben gemäß § 50 BImSchG verpflichtet, die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf u.a. dem Wohnen dienende Gebiete in der Umgebung soweit wie möglich vermieden werden. Der Städtebau trägt hierzu insofern bei, als dass die Baugrenzen für das Bauvorhaben so festgesetzt werden, dass ein geschlossener Innenhof für die Außengastronomie entsteht. Durch die Anordnung der Baukörper und die Einschränkungen der Außengastronomie durch das BImSchG wird den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen (siehe hierzu auch Kapitel 4.8.1, Auswertung der Lärmtechnischen Untersuchung, September 2021).

- Auf der vorhandenen Stellplatzanlage am Ochsenwerder Kirchendeich kam es in der Vergangenheit durch die Geräusche des Türeenschlagens bei den dort parkenden Pkw zu Überschreitungen der Spitzenpegel in der Nacht. Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die entstehenden Geräuscheinwirkungen nicht durch bauliche Maßnahmen vermieden werden können. Lediglich die Schließung der nördlichsten Pkw-Stellfläche käme dafür in Frage, wäre jedoch unverhältnismäßig. Daher wird – zum Schutze der Nachbarschaft - die Fläche für die 12 für den Restaurantbetrieb genehmigten Stellplätze verschoben und mit 2,60 m Abstand zur nordöstlichen Flurstücksgrenze festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 4.8.1, Auswertung der Lärmtechnischen Untersuchung, September 2021).
- Der Hotelneubau befindet sich im Westen / Nordwesten der benachbarten wohnbaulichen Nutzungen, so dass eine verminderte Besonnung dieser Nutzungen nicht oder nur in unwesentlicher Weise erwartet wird.
- Die Erweiterung des Restaurantbetriebes um ein Hotel und ein Gebäude für Ferienwohnungen hat keine Auswirkungen auf die für den bestehenden Restaurantbetrieb erforderlichen und genehmigten Stellplätze. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zu treffen.
- Durch die gestalterischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Bauvorhaben sich in die gewachsenen, historischen Strukturen der Vier- und Marschlande einfügen.
- Damit die geplanten Baumaßnahmen die hydraulische Situation der Bestandsgebäude und die Entwässerung der Grundstücke Ochsenwerder Kirchendeich 12 – 18 nicht beeinträchtigt, wurde das Entwässerungskonzept nach der öffentlichen Auslegung geändert. Durch Kennzeichnung einer Oberflächenentwässerung in Form einer Transportmulde zur Fassung des auf den Nachbargrundstücken anfallenden Niederschlagswassers und zur Weiterleitung in die geplante Rückhaltung wird den entsprechenden nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen (siehe hierzu Kap. 4.9.1 Auswertung des Entwässerungskonzepts, Dezember 2023).

5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zur Erschließung, baulichen Gestaltung, Landschaftsplanung und zum Energiekonzept vereinbart.

6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben. Es handelt sich um den Baustufenplan Bergedorf Blatt I, festgestellt am 10. März 1953 und erneut festgestellt am 14.01.1955.

7 Flächen-und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4.980 qm groß. Hiervon werden für Mischgebietsflächen etwa 750 qm, für Sondergebietsflächen etwa 3.470 qm, für öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 210 qm,

für Flächen für die Wasserwirtschaft etwa 130 qm und für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 420 qm benötigt.

7.2 Kostenangaben

Ein Erwerb von Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Weitere Kosten, die der FHH für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, sind derzeit nicht ersichtlich. Im Zusammenhang mit dem Hotelneubau wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der eine Übernahme der Planungsfolgekosten bzw. Planungsfolgemaßnahmen durch den Vorhabenträger vorsieht.

8 Anlagen

Anlage 1: Pflanzenvorschlagsliste

ANLAGE 1:

BEBAUUNGSPLAN OCHSENWERDER 14

PFLANZENVORSCHLAGLISTE

Laubsträucher und Heckenpflanzen

lateinischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Großkronige Laubbäume

lateinischer Name	deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Laubbäume

lateinischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Schling- oder Kletterpflanzen

lateinischer Name	deutscher Name
Clematis alpina	Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

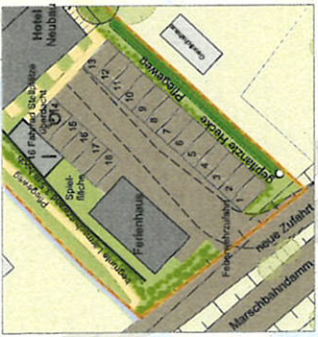


Anlage 3 zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Ochsenwerder 14

- Legende
- Gebäude Planung
 - Bäume Bestand
 - Gebäude Bestand
 - zu erhaltende Bäume
 - neue Bäume
 - Grunderückfläche
 - gepl. private
 - private Grünfläche
 - Hofffläche
 - Wiese, Stellplätze
 - Straßen
 - Transportmulde

Bauvorhaben	Hotel und Ferienwohnungen
Bauort	Ochsenwerder Kirchendeich 8-10, 21037 Hamburg
Bauherr	Arne Meyer
Planinhalt	Ochsenwerder Kirchendeich 10, 21037 Hamburg
Funktionsplan	A2
Maßstab	1:500
Datum	25.03.2024
Entwurfsverf.	

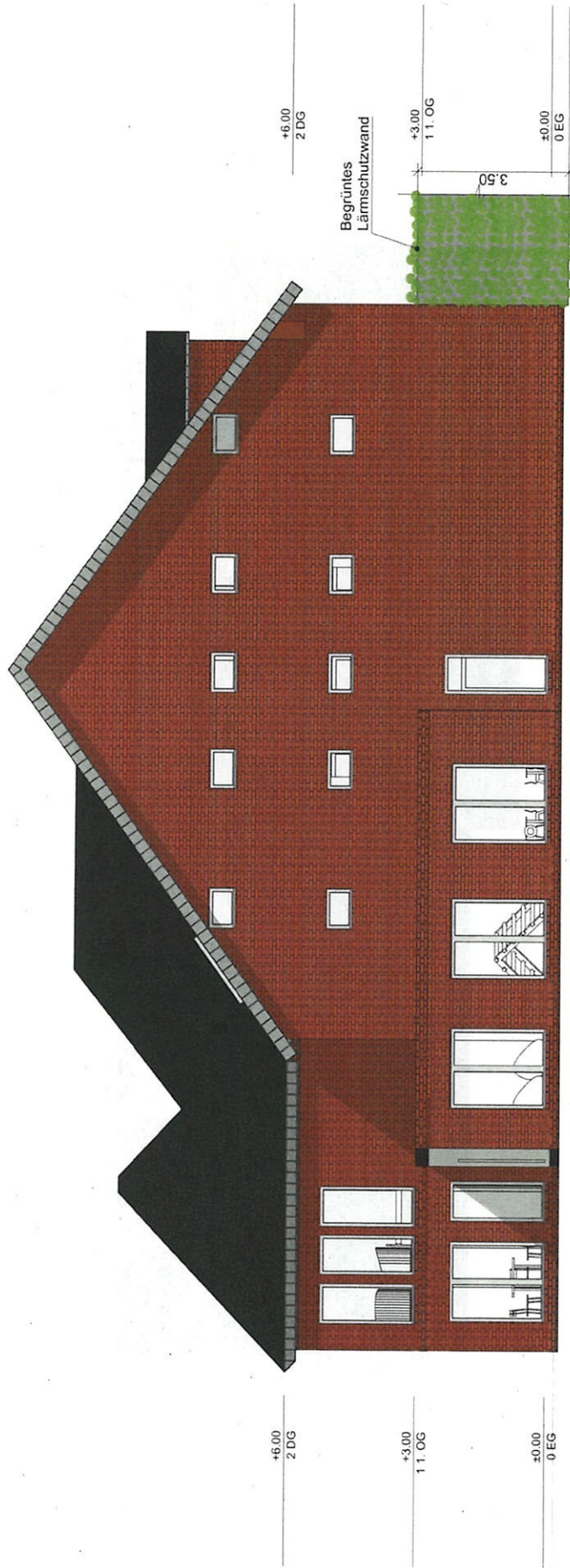
Planausschnitt 2. Phase





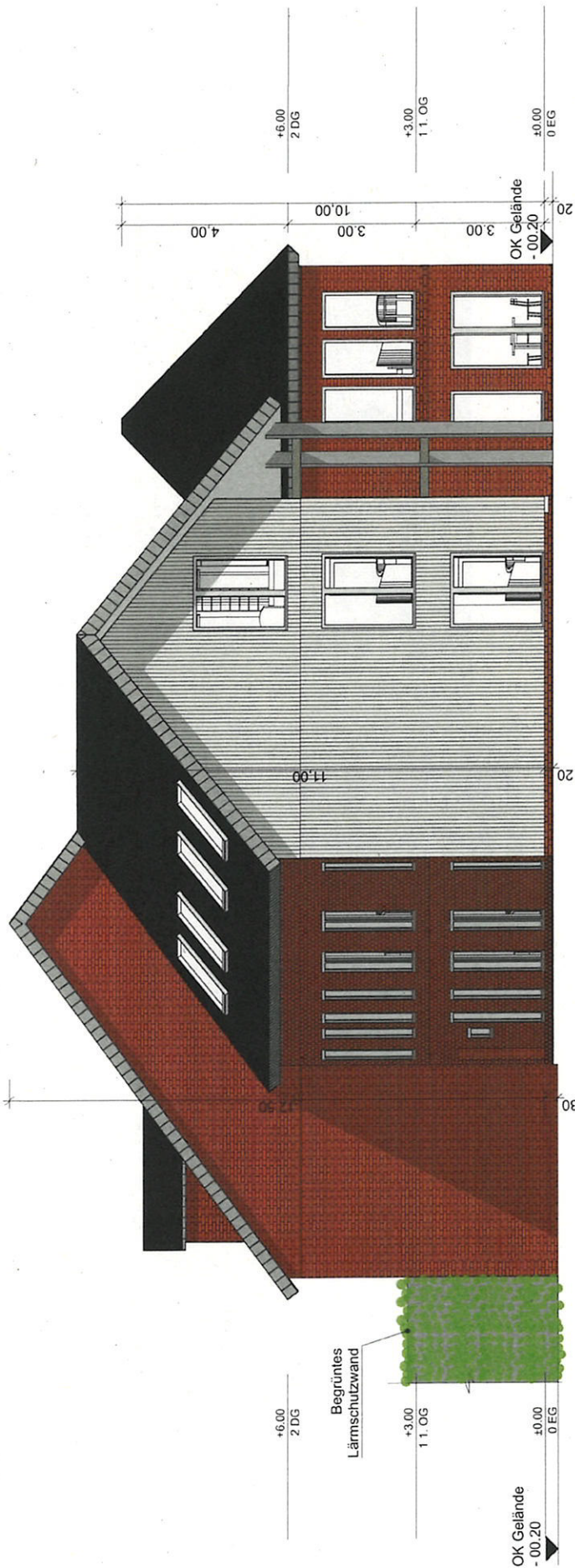
Anlage 4.1 zum städtebaulichen Vertrag
zum Bebauungsplan Ochsenwerder 14

Bauvorhaben		Hotel und Ferienwohnungen	
Bauort:	Ochsenwerder Kirchendeich 8-10, 21037 Hamburg		
Bauherr:	Arne Meyer Ochsenwerder Kirchendeich 10, 21037 Hamburg		
Planinhalt:	Ansicht NO	Plangröße	A2
Maßstab:	1:100	Datum	19.12.2019 gsz: AB
Entwurfverf:			



Anlage 4.1 zum städtebaulichen Vertrag zum
Bebauungsplan Ochsenwerder 14

Bauvorhaben	Hotel und Ferienwohnungen			
Bauort:	Ochsenwerder Kirchendeich 8-10, 21037 Hamburg			
Bauherr:	Arne Meyer Ochsenwerder Kirchendeich 10, 21037 Hamburg			
Planinhalt:	Ansicht NW	Plangröße	A3	
Maßstab:	1:100	Datum	19.12.2019 gez.:AB	
Entwurfsverf.:	<div></div>			



Anlage 4.1 zum städtebaulichen Vertrag zum
Bebauungsplan Ochsenwerder 14

Bauvorhaben	Hotel und Ferienwohnungen		
Bauort:	Ochsenwerder Kirchendeich 8-10, 21037 Hamburg		
Bauherr:	Arne Meyer Ochsenwerder Kirchendeich 10, 21037 Hamburg		
Planinhalt:	Ansicht SO	Plangröße	A3
Maßstab:	1:100	Datum	19.12.2019 gez:AB
Entwurfsverf.:			

Lageplan Ausschnitt
1:100



Produkt Referenz: LBO Lärmschutz GmbH
www.lbo-laermschutz.de

Die Elemente bestehen aus einer Aluminiumrahmen-Gitterkonstruktion, die mit gepressten Steinwollblöcken zur Schalldämmung gefüllt sind. Zwischen je nach Platz- und Bodenverhältnissen gegründeten Stahlträgern (Breite 20 cm) werden die fertigen Elemente einfach eingehängt.

Die Gründung der Wand erfolgt auf HEA-Rammschlagern oder Orbitschlagfundament (Achsenmaß 4,00 m). Die oberirdischen Stahlträger sind feuerverzinkt. Zwischen diese Stützen werden die Betonsäulen eingebaut. Sie binden ca. 10 cm bis 20 cm im Erdreich ein. Auf die Betonsäulen werden die Lärmschutzelemente aufgesetzt. Die Lärmschutzelemente bestehen aus einem Oberboden aus Löss, der mit einer 10 cm dicken Schicht aus Löss bedeckt ist. Die Lärmschutzelemente werden mit einem 2 mm Aluminium mit Nut- und Fugeausbildung, Befüllt sind sie mit verdichteter Steinwolle. Darüber liegt ein verzinktes Stahlgitter mit aufgeschweißten Flachstahlstäben. Zwischen Stahlträger und Steinwolle befindet sich ein grünes PE-Netz.

Nach dem Einbau der Elemente wird entlang der Wand vorübergehend (\leq 2500 h) als Pfanzersorten sind Kleinstpflanzen zu wählen.

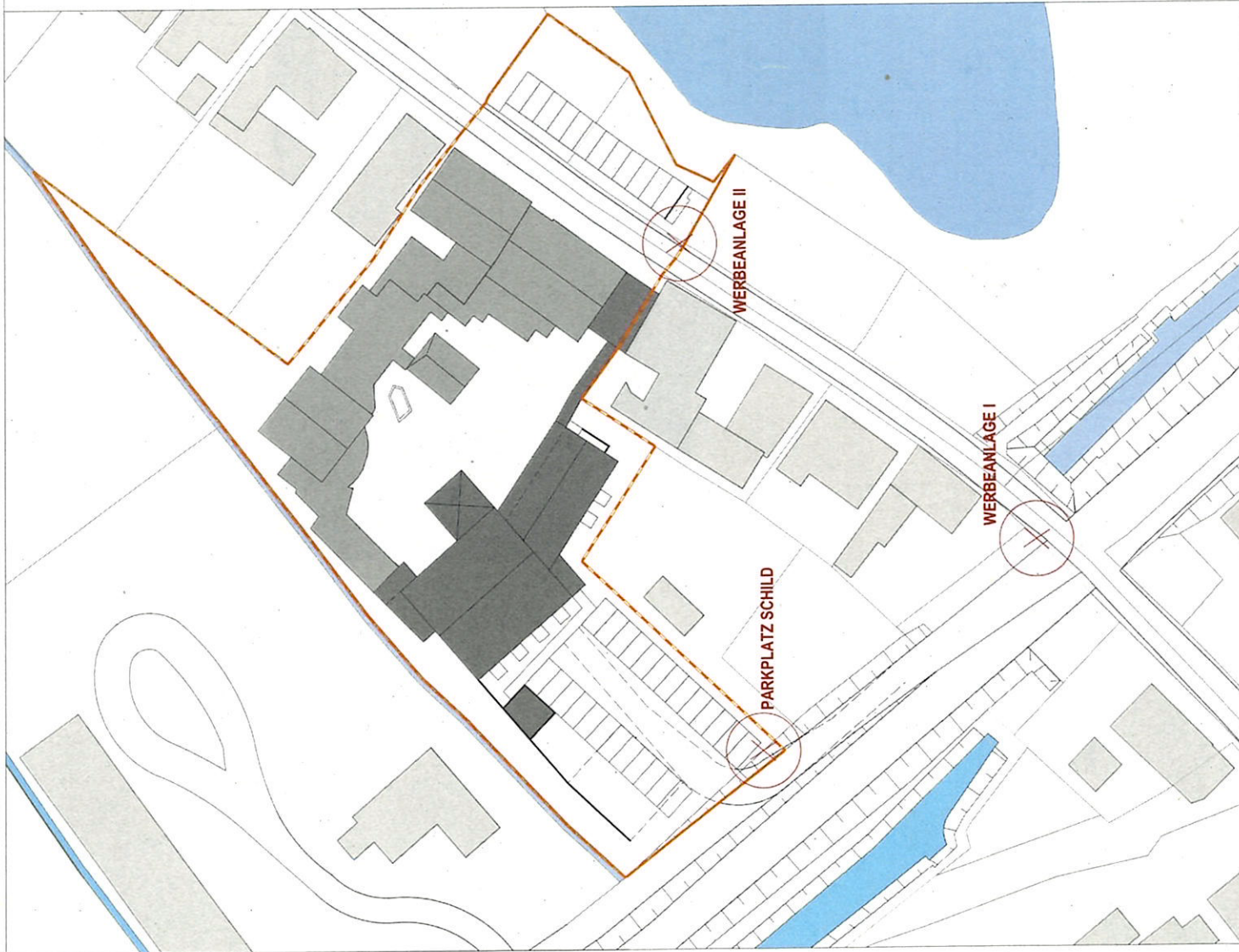
ZTV-Lsw 06
DIN-EN 1793 - 2
DOL = 28 dB(A) entspricht Klasse B3
Rw = 34 dB(A)
DIN-EN 1793 - 1
Dla = 9 dB(A) entspricht Klasse A3
Bedingt hochabsorbierend

Hotel und Ferienwohnungen		
Bauvorhaben	Bauort:	Ottensenwerder Kirchendeich 8-10, 21037 Hamburg
	Bauherr:	Anne Meyer Ottensenwerder Kirchendeich 10, 21037 Hamburg
	Planinhalt:	Lärmschutzwand Gestaltung und Planung - A2
	Mäßigkeitsgrad	1-100
	Entwerferzeit:	Datum 13.03.2020

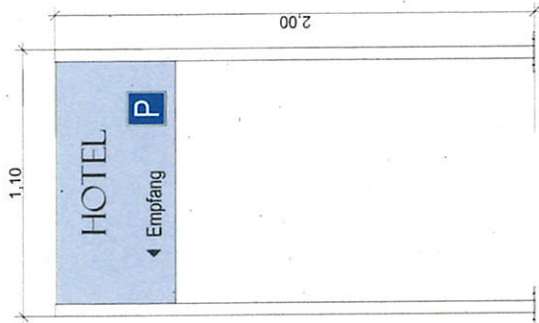
Technical drawing of a road cross-section. The drawing shows a road surface (Asphaltstraße) with a width of 4.00 m. Below the road surface is a concrete foundation (Fundament). The drawing is oriented vertically, with the road surface at the top and the foundation at the bottom. The road surface is labeled 'Asphaltstraße' and the foundation is labeled 'Fundament'. The width of the road surface is indicated as '4.00 m'.

Das Diagramm zeigt einen Querschnitt eines Gründungsstrahls mit folgenden Schichten und Dimensionen:

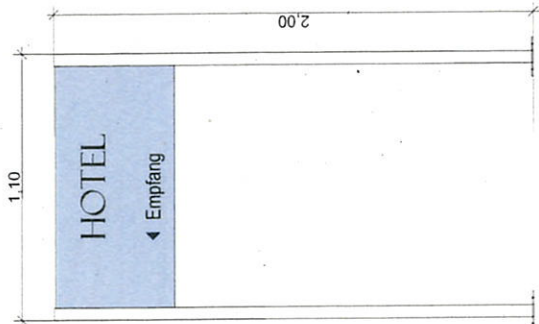
- OK Boden**: Oberkante des Bodens.
- Platzstreifen**: Eine Schicht mit einer Dicke von **3,00**.
- Fertigteil Betonsockel**: Eine Schicht mit einer Dicke von **3,00**.
- oberirdischer Träger**: Eine Schicht mit einer Dicke von **3,00**.
- extensive Begrünung**: Eine Schicht mit einer Dicke von **3,00**.
- Elementhöhe**: Die Gesamthöhe der oberirdischen Struktur beträgt **3,50**.
- Bauhöhe**: Die Gesamthöhe des Gründungsstrahls beträgt **3,50**.



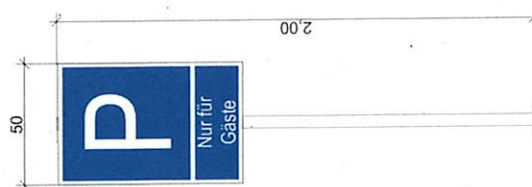
Werbeanlage I
1:20



Werbeanlage II
1:20

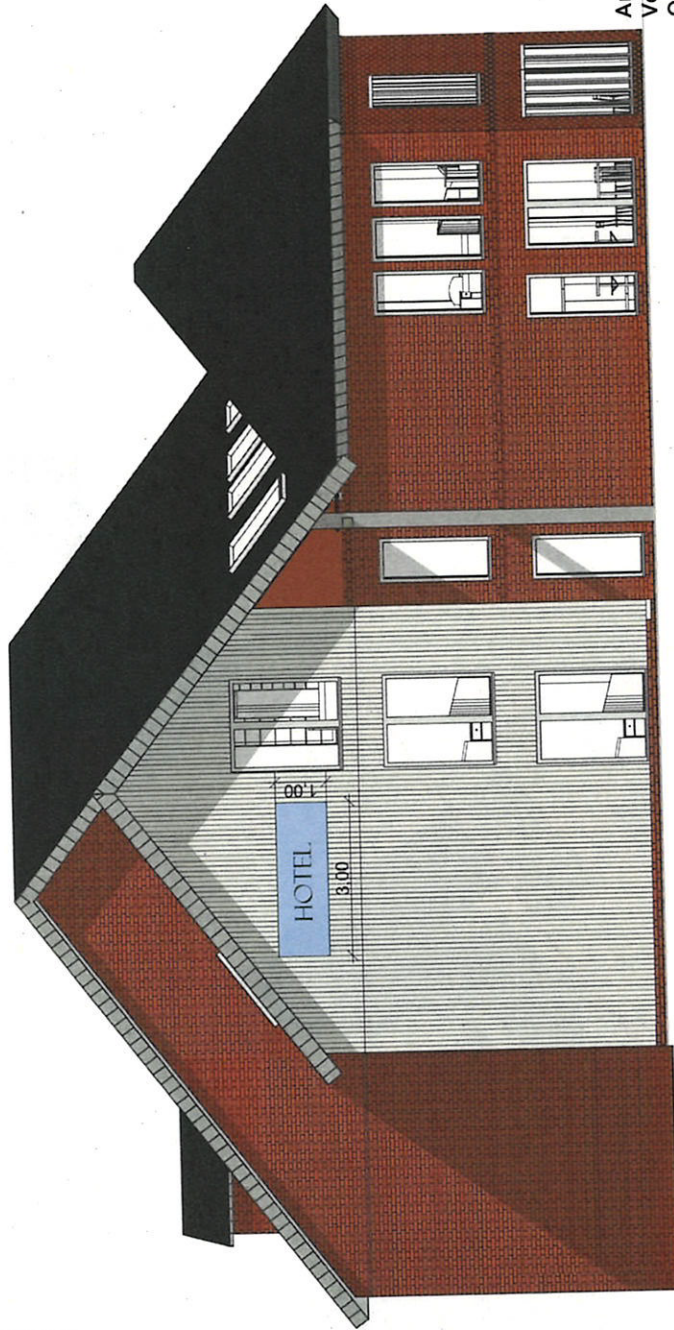
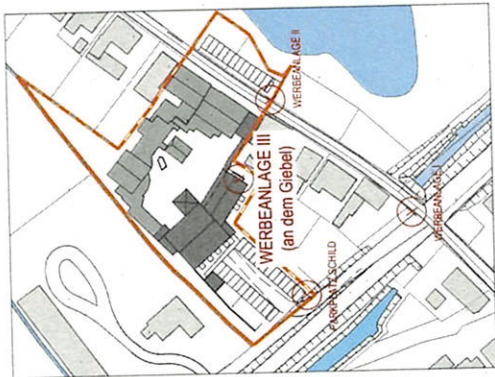


Parkplatzzufahrt Schild
1:20



Anlage 4.3 zum städtebaulichen
Vertrag zum Bebauungsplan
Ochsenwerder 14

Hotel und Ferienwohnungen				
Bauvorhaben:	Ochsenwerder Kirchendeich 8-10, 21037 Hamburg			
Bauort:	Arne Meyer Ochsenwerder Kirchendeich 10, 21037 Hamburg			
Bauherr:	Werbeanlagen	Plangröße	A3	
Planinhalt:		Datum	02.04.2020	
Maßstab:				
Entwurfsverf.:				



Anlage 4.3 zum städtebaulichen
Vertrag zum Bebauungsplan
Ochsenwerder 14

Bauvorhaben	Hotel und Ferienwohnungen			
Bauort:	Ochsenwerder Kirchendeich 8-10, 21037 Hamburg			
Bauherr:	Arne Meyer Ochsenwerder Kirchendeich 10, 21037 Hamburg			
Planinhalt:	Werbeanlage SO	Plangröße	A3	
Maßstab:	1:100	Datum	03.04.2020 gez:AB	
Entwurfsverf.:				

Ochsenwerder 14
Neubau Hotel
Hier: Energiekonzept

1. Bauliches Konzept

Der Hotel-Neubau soll im energetischen Standard „KfW 55“ errichtet werden. Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen des Bauantrages erbracht.

Neben der entsprechenden Dimensionierung der energieübertragenden Außenflächen (Wände, Fenster, Dach, Sohle) wird der Nachweis auch Angaben zum Lüftungskonzept und zur Heizung enthalten; erste Angaben dazu: siehe Ziffer 2 und 3.

Eine überschlägliche Berechnung des Energiebedarfs im vorgesehenen Standard wurde auf Grundlage des Vorentwurfs durchgeführt, siehe dazu Ziffer 4.

2. Lüftungskonzept

Alle Räume werden über eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. Die Frischluftzufuhr erfolgt über hydrostatisch gesteuerte Fensterfalz-Lüfter, die Abluft mechanisch (vor allem über die innenliegenden Sanitärräume). Die (warme) Abluft wird über Abluft-Wärmepumpen geführt, die zurückgewonnene Wärme der Heizanlage zugeführt.

3. Heizung, Warmwasser

Das neue Gebäude erhält eine eigenständige Anlage für Heizung und Warmwassererzeugung. Als Brennstoff ist Erdgas vorgesehen. Die Anlage wird durch thermische Solarkollektoren mit Speicher unterstützt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Die dabei erzeugte elektrische Energie wird im Hotel verbraucht (Lüftung, Beleuchtung, Kühlschränke, Aufzugsanlage, Pumpen ...), ein eventueller Überschuss in der benachbarten Restaurant-Küche.

4. Bilanzierung

Zulässig für ein Gebäude der vorgesehenen Form und Größe wäre ein Primärenergieverbrauch von 48,69 kWh/m² pro Jahr. Tatsächlich verbraucht werden in der KfW-55-Ausgestaltung aber nur 29,24 kWh/ m² pro Jahr (siehe Anlagen).

Die Einsparung gegenüber einer Ausführung nach ENEC beträgt also 19,45 kWh/ m² pro Jahr bzw. bei einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.300 qm ca. 25.285 kWh pro Jahr. Ausgehend vom durchschnittlichen CO₂-Anfall bei der Erdgas-Verbrennung von 0,22 kg CO₂ pro kWh entspricht das einer Schadstoff-Einsparung von 5.562,70 kg CO₂ pro Jahr.

