

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

betreffend die Flurstücke 1609 und 1289 (tlw.) in der Gemarkung Blankenese, Grundbuchblatt 2235 (Flurstück 1609 und Flurstück 1289 (tlw.)) im Grundbuch des Amtsgerichts Blankenese

zwischen

- (1) der **Freien und Hansestadt Hamburg**,
vertreten durch das **Bezirksamt Altona**,
vertreten durch den **Dezernenten für Wirtschaft, Bauen und Umwelt**

Platz der Republik 1
22765 Hamburg

– nachfolgend „**Freie und Hansestadt Hamburg**“ genannt –

Und

- (2) der **Fördern & Wohnen AöR**,
vertreten durch den Geschäftsführer

Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

– nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

– gemeinsam nachfolgend jeweils
einzeln auch „**Vertragsparteien**“ und
gemeinsam „**Vertragsparteien**“ genannt –

Inhalt

§ 1.....	4
Vertragsgegenstand.....	4
§ 2.....	5
Bestandteile und Anlagen des Vertrages.....	5
§ 3.....	5
Wohnungsbau.....	5
§ 4.....	6
Errichtung öffentlich geförderter Wohnungsbau / Mietwohnungsbau.....	6
§ 5.....	7
Durchführung des Vorhabens, Gestaltung, Zustimmungsvorbehalte.....	7
§ 6.....	8
Entwässerung, Besucherstellplätze, Fahrradstellplätze.....	8
§ 7.....	8
Grünflächen, Einfriedungen, Einhausungen, Gehwege.....	8
§ 8.....	9
Artenschutz.....	9
§ 9.....	9
Ersatzpflanzungen, zu erhaltende Bäume.....	9
§ 10.....	10
Fassadengestaltung/-materialien, Dächer.....	10
§ 12.....	12
Schutzmaßnahmen während der Bauphase.....	12
§ 13.....	13
Energetische Vorgaben.....	13
§ 14.....	13
Umweltfreundliche Baustoffe.....	13
§ 15.....	14
Umsetzungsfristen.....	14
§ 16.....	15
Planungs- und Verfahrenskosten, Haftung.....	15
§ 17.....	15
Haftungsausschluss, Freistellung.....	15
§ 18.....	15
Veräußerung, Rechtsnachfolge.....	15
§ 19.....	16
Vertragsstrafen.....	16
§ 20.....	16

Kündigung, Vertragsanpassung	16
§ 21	17
Urheberrecht und Hamburgisches Transparenzgesetz	17
§ 22	18
Schlussbestimmungen	18
§ 23	19
Salvatorische Klausel	19

Präambel

Seit dem Jahr 2017 befinden sich auf dem Flurstück 1609, der Gemarkung Blankenese neun Unterkunftsgebäude für Geflüchtete und Asylbegehrende, welche auf Grundlage der bis zum 31.12.2019 geltenden Sonderregelung des § 246 Absatz 9 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurden. Die den bestehenden Unterkünften zugrundeliegende Baugenehmigung beinhaltet, dass ab dem 02.04.2023 sämtliche bauliche Anlagen zurückzubauen sind. Aufgrund eines in einem Nachbarstreitverfahren gegen die Baugenehmigung vor dem Verwaltungsgericht Hamburg abgeschlossenen Vergleichs zwischen der FHH, Fördern & Wohnen AöR und dem Nachbarn muss das befristet genehmigte Bauvorhaben spätestens nach Ablauf von sieben Jahren vollständig zurückgebaut werden. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann nicht über den im gerichtlichen Vergleich bestimmten Zeitpunkt hinaus verlängert werden. Nach Ablauf der Befristung ist die Fläche wieder aufzuforsten. Diese Verpflichtung entfällt jedoch, wenn die Stadt gegenläufige bauleitplanerische Festsetzungen trifft; für diesen Fall hat sich die FHH verpflichtet, den Verlust der Waldfläche möglichst orts- und funktionsnah zu kompensieren.

Der im Bezirk Altona zunehmende Abbau von Unterkunftsplätzen für Geflüchtete und Asylbegehrende erzeugt wiederum einen Handlungsbedarf. Es ist Ziel des Bezirksamtes und der Sozialbehörde, dass der Abbau der Platzzahlen in öffentlich-rechtlichen Unterkünften nicht über die Verlegung in andere Unterkünfte, sondern – wo immer möglich – bei vorliegender Wohnberechtigung durch einen Umzug in geförderten Wohnraum erfolgen soll. Um das sicherzustellen, müssen in Altona Wohnungen für die Menschen gebaut werden, die ihre Unterkünfte verlassen müssen. Auf diese Weise soll Geflüchteten und Asylbegehrenden sowie Familien mit vorliegender Wohnberechtigung, eine dauerhafte Wohnperspektive gegeben werden. Vor diesem Hintergrund soll auf der bisher durch Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende genutzten Fläche öffentlich-geförderter Wohnungsbau entstehen. Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht die Errichtung von drei Einzelgebäuden mit jeweils zwei Geschossen plus Staffel vor. Es sollen insgesamt 38 Wohneinheiten, zu 100% im geförderten Wohnungsbau nach IFB Förderrichtlinien hauptsächlich für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 3.300 m² realisiert werden. Die Vorhabenfläche steht im Eigentum der Hamburg Wasserwerke GmbH, mit der die Vorhabenträgerin für die Flurstücke 1609 und 1289 (tlw.), der Gemarkung Blankenese, einen Erbbaurechtsvertrag über 75 Jahre abschließt.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Planrechts erforderlich. Hierfür erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 52. Um ein verträgliches Einfügen der Neubebauung in die Umgebungsbebauung sowie den Schutz der angrenzenden Waldfläche und des daran angrenzenden Gartenlands sicherstellen zu können, werden diese

Flächen ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen und planungsrechtlich im Bestand abgebildet.

Die Vertragsparteien sind sich bei Abschluss dieses Vertrages darüber bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 52 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 01/21 vom 09. August 2021 (Amtlicher Anzeiger Nr. 63 vom 19. August 2021, S. 1332) förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 30. Juli 2021 (Amtlicher Anzeiger Nr. 59, S. 1260) am 18. August 2021 stattgefunden. Der Bebauungsplan Blankenese 52 hat nach der Bekanntmachung vom 23. August 2022 (Amtl. Anz. Nr. 66 S. 1249), in der Zeit vom 31. August 2022 bis einschl. 29. September 2022 ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 20.12.2022 (Amtl. Anz. Nr. 100 S. 1955) vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 stattgefunden.

DIES VORAUSGESCHICKT, treffen die Vertragsparteien nachfolgende Vereinbarungen:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Dieser Vertrag dient der Realisierung des Wohnungsbauprojekts auf den Flurstücken 1609 und 1289 (tlw.) der Gemarkung Blankenese, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Blankenese, Gemarkung Blankenese, Band 58, Grundbuchblatt 2235 (Flurstück 1609 und Flurstück 1289 (tlw.)) – nachfolgend „**Vorhabenfläche**“ genannt-, (siehe Anlage 1 und Anlage 2):

- Schaffung von 38 zu 100% öffentlich geförderten Wohneinheiten nach IFB Förderrichtlinien für vordringlich wohnungssuchende Haushalte zu realisieren
- mit dazugehörigen Außen- und Nebenanlagen
- Errichtung von 72 Fahrradstellplätzen
- davon 7 Besucherstellplätze
- und 3 Lastenradplätze,
- sowie eine Ladestation für Elektroräder.

(im Folgenden gemeinsam: das **Vorhaben**).

(2) Vertragsgegenstand ist die Bebauung und Begrünung der Vorhabenflächen sowie die Erbringung der Pflanzmaßnahmen auf dem nordöstlich angrenzenden Teil des Flurstückes 1289 (siehe Anlage 6.1). Die südöstlich angrenzende Waldfläche sowie das daran südöstlich angrenzende Gartenland, die in den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Blankenese 52 fallen (Entwurf Stand: 15.02.2023, Anlage 3), sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Maßgabe der Regelungen dieses städtebaulichen Vertrages zur Vorbereitung und Durchführung eines Vorhabens auf eigene Kosten

und eigenes wirtschaftliches Risiko sowie zur Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit diesem und/oder der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplans Blankenese 52 entstehen.

- (4) Ein auf die Aufstellung des Bebauungsplans gerichteter Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin besteht nicht und wird durch diesen städtebaulichen Vertrag auch nicht begründet.
- (5) Die nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin einzuholenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen für das Bauvorhaben sind nicht Gegenstand dieses Vertrages, insbesondere ersetzt dieser Vertrag die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nicht.

§ 2 Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Wesentliche Bestandteile dieses Vertrages sind auch die Anlagen zu diesem Vertrag, insbesondere:

- Anlage 1: Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Blankenese, Blatt 2235 vom 01.09.1994 zu den Flurstücken 1609 und 1289 (tlw.), der Gemarkung Blankenese
- Anlage 2: Lageplan mit Darstellung der Vorhabenfläche und Abgrenzung des Plangebiets des Bebauungsplans Blankenese 52 in der Fassung vom 15.02.2023
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans Blankenese 52 in der Fassung vom 15.02.2023, bestehend aus Planzeichnung, Verordnung und Begründung inklusive Umweltbericht
- Anlage 4: Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag bezüglich der Regelungen zu den Flurstücken 1609 und 1289 (tlw.)
- Anlage 5: Bestätigung der Förderwürdigkeit
- Anlage 6.1: Freiflächen- und Entwässerungsplan mit Darstellung der Außenflächengestaltung und Erläuterungsbericht in seiner Fassung vom 30.05.2022
- Anlage 6.2: Entwässerungskonzept in der Fassung vom 30.05.2022
- Anlage 7: Perspektivische Fassadenvorschläge und Schnittzeichnungen mit Geländeschnitt, in der Fassung vom 07.11.2022
- Anlage 8: Musterdarstellung der geplanten Fassadenmaterialien inkl. Darstellung der Fassadenbegrünung in der Fassung vom 07.02.2023

Im Falle von Abweichungen zwischen einer Anlage und einer Regelung dieses Vertrages geht die Regelung dieses Vertrags vor.

§ 3 Wohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den Vorhabenflächen drei Wohngebäude mit zirka 38 Wohneinheiten zu errichten.
- (2) Das Vorhaben wird zu 100% im geförderten Wohnungsbau gemäß IFB Förderrichtlinien nach dem Programm „vordringlich Wohnungssuchende“ errichtet.

- (3) Es wird ein vielfältiger Wohnungsmix aus Familienwohnungen und Wohnungen für Paare sowie eventuell Kompaktwohnungen für alleinstehende Personen angestrebt. Der endgültige Wohnungsmix wird erst im Zuge der weiteren Planungsuntersuchung festgelegt.
- (4) Die Wohnräume und Freisitze orientieren sich überwiegend nach Westen oder Süden, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

§ 4

Errichtung öffentlich geförderter Wohnungsbau / Mietwohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Übereinstimmung mit § 3 auf der Vorhabenfläche drei Mehrfamilienhäuser mit 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten. Die 38 Mietwohnungen, welche zu 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau nach dem Programm „vordringlich Wohnungssuchende“ sind, sind nach IFB Förderrichtlinien mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu realisieren. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt mindestens 40 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird von der IFB gemäß ihrer Förderrichtlinien für vordringlich Wohnungssuchende festgelegt.
- (2) Von diesen öffentlich geförderten Mietwohnungen werden alle 38 Wohneinheiten nach dem Programm „vordringlich Wohnungssuchende“ mit einer Einstiegsmiets in Höhe der jeweils geltenden Mietpreisregelungen der IFB (2023: 07,00 € je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt monatlich) errichtet und vermietet.
- (3) Die Bestätigung der Förderwürdigkeit der von der Vorhabenträgerin auf dem Flurstück 1609 geplanten Wohnungen im Sinne von Absatz 1 durch die IFB ist diesem Vertrag als Anlage 5 beigefügt.
- (4) Soweit die Vorhabenträgerin bei einer Förderung mit Darlehen durch die IFB durch eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des Baudarlehens gegenüber der IFB die Mietpreis- und Belegungsbindung abkürzen kann, besteht gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg dennoch eine Verpflichtung die Mietpreis- und Belegungsbindung über volle 40 Jahre sicherzustellen. Insoweit ist mithin eine Verkürzung ausgeschlossen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, über die Anforderungen der HBauO hinaus, 20% der Wohneinheiten und deren Außenanlagen zumindest insoweit barrierefrei zu gestalten, dass sie den Anforderungen der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ ohne Rollstuhlgerichtigkeit (Merkmal R) genügen.
- (6) Die Förderanträge sind von der Vorhabenträgerin mit Einreichen der Bauanträge für das Vorhaben (vgl. § 5) vorzulegen. Die Förderzusagen sind vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung vorzulegen.
- (7) Wird ein Förderantrag von der IFB abgelehnt, ist die Freie und Hansestadt Hamburg unverzüglich darüber zu informieren. Im Falle einer Ablehnung der Fördermittel aufgrund von unzureichenden Antragsunterlagen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, nachgebesserte Anträge schnellstmöglich, jedoch spätestens einen Monat nach Ablehnung erneut einzureichen, wenn mit einer solchen Nachbesserung eine Bewilligung der jeweils beantragten Fördermittel oder eine Förderfähigkeit erreicht werden kann.

- (8) Eine Umwandlung der 38 öffentlich geförderten Wohneinheiten in freifinanzierten Mietwohnungsbau und/oder Eigentumswohnungen vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist ausgeschlossen.

§ 5

Durchführung des Vorhabens, Gestaltung, Zustimmungsvorbehalte

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem Freiflächen- und Entwässerungsplan (Anlagen 6.1), einschließlich aller im Plan dargestellten Maßnahmen auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko durchzuführen. Die Durchführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen und unter Einhaltung aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erfolgen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Freie und Hansestadt Hamburg vor Einreichung der Bauanträge
1. die auf Grundlage des Freiflächen- und Entwässerungsplans (Anlage 6.1) erstellten Entwürfe zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen,
 2. die auf Grundlage der erstellten Fassadenentwürfe (Anlage 7) sowie
 3. die auf Grundlage der Musterdarstellung der Fassadenmaterialien inkl. Darstellung der Fassadenbegrünung (Anlage 8) erstellte Fassadengestaltung und -Materialwahl zur schriftlichen (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) Zustimmung vorzulegen.
- (3) Die Freie und Hansestadt Hamburg verpflichtet sich, die nach Abs. 1 und Abs. 2 zur Zustimmung vorgelegten Entwürfe innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Eingang zu prüfen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten an den Fassaden eine Bemusterung hinsichtlich der Fassadenmaterialien unter Beteiligung von der Freie und Hansestadt Hamburg durchzuführen. Die Materialauswahl bedarf der Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Zustimmung darf dabei nur aus stadtplanerischen Gründen verweigert werden.
- (5) Abweichungen von Entwürfen und Materialien im Sinne von Abs. 1 und Abs. 2, denen die Freie und Hansestadt Hamburg bereits zugestimmt hat, bedürfen einer erneuten Zustimmung der Freie und Hansestadt Hamburg. Die erneute Zustimmung ist zwingend vor dem Beginn mit der baulichen Ausführung der jeweiligen Abweichung einzuholen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Beginn der Fassadenbegrünung eine Abstimmung hinsichtlich der zu verwendenden Pflanzenarten sowie der Verortung an den Fassaden unter Beteiligung von der Freie und Hansestadt Hamburg durchzuführen.
- (7) Eine Zustimmung nach Abs. 1 bis Abs. 6 gilt als herbeigeführt, wenn das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona schriftlich (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) zugestimmt oder seine Zustimmung zu Protokoll gegeben hat. Sollte innerhalb der Frist von 4 Wochen nach Eingang der in Abs. 2 Nr. 1 bis 3 genannten Unterlagen keine Zustimmung in schriftlicher Form (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) oder zu Protokoll erfolgen, gilt die Zustimmung nach Ablauf der Frist ebenfalls als herbeigeführt.

- (8) Für den Fall, dass eine Zustimmung nicht erfolgt, wird die Freie und Hansestadt Hamburg eine schriftliche Stellungnahme erstellen. Die Vertragsparteien werden sich daraufhin bemühen, eine Lösung zu finden, damit die erforderliche Zustimmung von Seiten der Freien und Hansestadt Hamburg doch noch erteilt werden kann.

§ 6

Entwässerung, Besucherstellplätze, Fahrradstellplätze

- (1) Die Entwässerung des Grundstücks ist entsprechend dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Blankenese 52 (Anlage 6.2) herzustellen. Abweichungen vom Entwässerungskonzept sind der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung W 1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen der Durchführung des Vorhabens, auf den Vorhabenflächen 4 Besucherstellplätze gemäß des Freiflächen- und Entwässerungsplans (Anlage 6.1) zu errichten. Nutzung und Betrieb der Besucherstellplätze sind dauerhaft und zuverlässig zu sichern.
- (3) Eine Umwandlung der Besucherstellplätze in Nebenflächen ist nur mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg zulässig. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn kein entsprechender Stellplatzbedarf besteht. Die Zustimmung ersetzt keine bauordnungsrechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung/Erlaubnis.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen der Durchführung des Vorhabens, insgesamt ca. 72 Fahrradstellplätze zu errichten. Davon sind:
1. für Haus 1 und 3 jeweils 23 Fahrradstellplätze (davon 2 Besucherplätze und 1 Lastenradplatz),
 2. für Haus 2 26 Fahrradstellplätze (davon 3 Besucherstellplätze und 1 Lastenradplatz)
 3. sowie eine Ladestation für Elektroräder.

§ 7

Grünflächen, Einfriedungen, Einhausungen, Gehwege

- (1) Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass die im Bereich der Vorhabenfläche als private Grünflächen festgesetzten Bereiche dauerhaft unterhalten und gepflegt werden.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- (3) Das auf den privaten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- (4) Die Einhausungen für Abfall- und Sammelbehälter sind hinsichtlich der zu verwendenden Materialien mit der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) abzustimmen.

- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) vor Einreichung des Bauantrages die Entwürfe zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen, einschließlich der Oberflächenmaterialien, Ausstattungselemente und Einbauten, des Wegebbaus und der Beleuchtung zur Zustimmung vorzulegen. Ohne die Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin keinen Bauantrag einreichen. Die Freie und Hansestadt Hamburg verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin, die vorgelegten Entwürfe und die Genehmigungsplanung nach Eingang innerhalb von 4 Wochen zu prüfen und hierzu schriftlich Stellung zu nehmen oder diesen schriftlich (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) zuzustimmen. Sollte innerhalb der Frist von 4 Wochen keine Zustimmung in schriftlicher Form (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) erfolgen, gilt die Zustimmung nach Ablauf der Frist ebenfalls als herbeigeführt.

§ 8 Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb des Vertragsgebietes an den Außenfasaden der Gebäude oder an den Bäumen mindestens 5 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und 10 Quartiere für Fledermäuse an artenschutzfachlich geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Alle 10 Nisthilfen und die 10 Fledermausspalkkästen sind so aufzuhängen, dass ein freier Anflug auf die Kästen gewährleistet ist.
- (2) Sämtliche Nist- und Fledermauskästen sind für die Bestandsdauer der Wohngebäude zu erhalten, zu pflegen und alle 2 Jahre zwischen September und November zu reinigen. Die erfolgte Reinigung der Nistkästen und Fledermauskästen ist bis zum 31.12. des jeweiligen Jahres der Abteilung Landschaftsplanung des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona anzuzeigen.
- (3) Zur Beleuchtung der Außenflächen im Vertragsgebiet sind die Leuchtmittel von Außenleuchten mit einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern und einer korrelierten Farbtemperatur bis 3000 Kelvin auszustatten. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.

§ 9 Ersatzpflanzungen, zu erhaltende Bäume

- (1) Die nach dem Freiflächen- und Entwässerungsplan (Anlage 6.1) zu erhaltenden einheimischen Gehölze sind einschließlich ihres Wurzelbereiches zwingend zu schützen und zu erhalten und durch Anpflanzungen von Gehölzen zu ergänzen. Je 50 m² der privaten Grünflächen mit der Festsetzung „Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist mindestens ein großkroniger Baum und je 4 m² der privaten Grünflächen mit der Festsetzung „Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist mindestens ein Strauch oder kleinkroniger Baum entsprechend der

Ausführungen zu den Pflanzenarten in der Begründung zum Bebauungsplan Blankenese 52 (Anlage 3) zu pflanzen und zu erhalten.

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss im allgemeinen Wohngebiet mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
- (4) Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume und Sträucher sind unzulässig.

§ 10

Fassadengestaltung/-materialien, Dächer

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) vor Einreichung des Bauantrages die äußere Fassadenabwicklung aller Baukörper zur Zustimmung vorzulegen. Im Hinblick auf die Fassadengestaltung ist eine Versagung der Zustimmung nur möglich, wenn die Fassadenentwürfe erheblich von der Konzeptansicht der Fassadengestaltung in der Anlage 7 abweichen. Die letztendliche Gestaltung der Fassaden wird auf der Grundlage dieser Entwürfe und unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen weiterentwickelt. Ohne die Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg zu den in diesem Absatz in den Sätzen 1 bis 3 genannten Unterlagen, wird die Vorhabenträgerin keinen Bauantrag einreichen. Die Freie und Hansestadt Hamburg verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin, die in diesem Absatz in den Sätzen 1 bis 3 benannten vorgelegten Fassadenentwürfe aller Baukörper innerhalb von 3 Wochen nach Eingang zu prüfen und hierzu schriftlich (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) Stellung zu nehmen oder diesen schriftlich (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) zuzustimmen. Sollte innerhalb der Frist von 3 Wochen keine Zustimmung in schriftlicher Form (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) erfolgen, gilt die Zustimmung nach Ablauf der Frist ebenfalls als herbeigeführt.
- (2) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch hinsichtlich der Auswahl der Fassadenmaterialien die Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg einzuholen. Sie wird dazu vor Beginn der Fassadenbauarbeiten eine Bemusterung der Fassadenmaterialien mit den zuständigen Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Bezirksamt Altona (Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) durchführen. Dabei sind aussagekräftige Referenzen, die die zukünftige Materialität der Fassaden wiedergeben, vorzulegen. Die vorherrschenden Materialien der Fassaden sind Klinker bzw. Klinkerriemchen. Die Zustimmung zu den Fas-

sadenmaterialien hat innerhalb einer Frist von 3 Wochen (siehe § 10 Abs. 1) nach Einreichen der vollständigen Unterlagen schriftlich (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) zu erfolgen und darf nur aus stadtplanerischen Gründen verweigert werden. Sollte innerhalb der Frist von 3 Wochen keine Zustimmung in schriftlicher Form (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) erfolgen, gilt die Zustimmung nach Ablauf der Frist ebenfalls als herbeigeführt.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 2 Nr. 7 des Entwurfs der Verordnung zum Bebauungsplan Blankenese 52 (Anlage 3) im allgemeinen Wohngebiet, die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30% der Wandflächen mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m Wandlänge der zu begrünenden Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzen sind in den anstehenden Boden zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Zur gesicherten Entwicklungspflege der Pflanzen ist ein regelmäßiges wässern der Pflanzen mindestens in den ersten 5 Jahren zu gewährleisten.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 2 Nr. 6 des Entwurfs der Verordnung zum Bebauungsplan Blankenese 52 (Anlage 3) im allgemeinen Wohngebiet, Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die zu begrünende Fläche muss mindestens 50 v. H. der Dachfläche betragen.
- (5) Die Zustimmung ist erteilt, wenn der Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona oder sein Vertreter der Abweichung in schriftlicher Form (hierzu gehört ausnahmsweise auch ein eingescanntes unterzeichnetes Schreiben als PDF-Datei per E-Mail-Anhang) zugestimmt haben.

§ 11

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Durch das Vorhaben ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG verbunden und es ist damit auch ein dauerhafter Eingriff in einen Waldbestand nach Landeswaldgesetz verknüpft. Entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Blankenese 52 werden zwei Flächen außerhalb des Plangebiets als entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und als Wald-Ersatzfläche zugeordnet.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB als Ausgleich für diesen naturschutzrechtlichen Eingriff die Kosten für die Herstellung und dauerhafte Pflege der zugeordneten 0,63 ha großen Waldersatzfläche auf dem Flurstück 3/10 der Flur 20 in der Gemarkung Wedel und der 1,07 ha großen zugeordneten Ausgleichsfläche mit extensiver Grünlandnutzung auf dem Flurstück 5851 in der Gemarkung Rissen zu übernehmen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Einzelnen, die Kosten für die Herstellung und weitere dauerhafte Pflege der 0,63 ha großen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche und waldrechtlichen Waldersatzfläche auf dem Flurstück 3/10 der Flur 20 in Wedel in

Höhe eines Einmalbetrages von 31.820 Euro innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss auf ein noch genauer zu bezeichnendes Konto des Sondervermögens für Naturschutz und Landschaftspflege der Freien und Hansestadt Hamburg zu zahlen. Die Kosten für die dauerhafte Pflege sind mit der Zahlung dieses Einmalbetrages abgegolten, weitergehende Zahlungspflichten bestehen insoweit nicht.

- (4) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Kosten für die zukünftige extensive Grünlandnutzung auf der zugeordneten Ausgleichsfläche des Flurstücks 5851 zu zahlen. Hierzu wird nach Feststellung des Bebauungsplans und Abschluss eines entsprechenden Bewirtschaftungsvertrags für die zugeordnete Ausgleichsfläche ein entsprechender Kostenerstattungsbescheid durch die zuständige Fachbehörde an die Vorhabenträgerin ergehen.

§ 12

Schutzmaßnahmen während der Bauphase

- (1) Durch die Planung und Einrichtung der Baustellen sowie durch eine entsprechende Durchführung der Baumaßnahmen wird sichergestellt, dass Schallemissionen nach dem Stand der Technik vermieden oder vermindert werden. Durch eine entsprechende Baustellenlogistik im Rahmen der späteren detaillierten Planung sollen Störungen in Siedlungsbereichen durch baubedingte Schallimmissionen weitgehend minimiert werden. Alle Bauarbeiten werden ausschließlich tagsüber und werktags durchgeführt. Die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten verwendeten Baumaschinen entsprechen dem Stand der Technik.
- (2) Der Transport der Baumaterialien sowie der weitere Baustellenverkehr erfolgt über den Björnsonweg. Um den Transportbedarf für zusätzliches Bodenmaterial zu vermindern, ist ein Bodenmanagement einzurichten und mit der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirkssamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) abzustimmen.
- (3) Die bestehenden Wegebeziehungen sind während der Bauzeit nach Möglichkeit zu erhalten.
- (4) Sehr lärmintensive Arbeitsbereiche (z.B. Kreissägearbeitsplatz) sind einzuhausen und in abgewandten Bereichen der Baufläche zu positionieren.
- (5) Soweit möglich und erforderlich, sind technische und organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Staubbelastung bei staubbegünstigten Wetterlagen (z.B. Bereitstellung von Befeuchtungseinrichtung bei den Erdbauarbeiten) sicherzustellen.
- (6) In der Bauphase sind Staubbelastungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. bewässern von offenen Bauflächen und ggf. Radwäschen der LKW vor Verlassen des Baufeldes) zu vermeiden.
- (7) Im Bereich der Baufläche einschließlich der Geländemodellierung, ist der humose Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen. Der für die Rasenflächen benötigte Boden ist ortsnahe zwischenzulagern und entsprechend wiederzuverwenden.
- (8) Der Boden ist im Bereich vorgesehener Grünflächen, von baubedingten Verdichtungen aufzulockern und vegetationsfähig wiederherzustellen.

- (9) Zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen sind die Zufahrten und Baustelleneinrichtungsflächen möglichst im Bereich von bereits überprägten Flächen anzulegen.
- (10) Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Baustelleneinrichtungsflächen vollständig zurückzubauen und wiederherzurichten.
- (11) Bei der Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist darauf zu achten, dass vor Herstellung der Versickerungsanlagen Bodenbelastungen zu entfernen sind.
- (12) Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
- (13) Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.
- (14) Befristete Belastungen des Wurzelbereichs sind nur in wurzelschonender Bauweise zulässig. Zur Druckverteilung ist z.B. ein Vlies zu verwenden und mit einer mindestens 20 cm starken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken. Hierauf ist eine feste Auflage aus Bohlen, Lastverteilungsplatten oder Ähnlichem zu legen.
- (15) Während der Bauarbeiten sind Belastungen durch Schallimmissionen und Staub so weit wie möglich zu vermeiden, um erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenden Biotopstrukturen zu vermeiden.

§ 13 Energetische Vorgaben

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die geplanten Wohngebäude gemäß den bei Bauantragstellung geltenden Energiestandards, in jedem Fall aber gemäß dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 zu errichten. Eine darüberhinausgehende energiesparende Bauweise ist in Abhängigkeit zu den Förderrichtlinien zur Energieeffizienz im geförderten Mietwohnungsneubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung der IFB zu prüfen.

§ 14 Umweltfreundliche Baustoffe

- (1) Bei der Erstellung von Gebäuden sind Dämmstoffe mit dem Gütezeichen „Blauer Engel“ RAL-ZU 132 bzw. Wärmedämmverbundsysteme RAL-ZU 140 oder mit dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern, auf obersten Geschossdecken sowie an Kellerdecke/Sohle (keine Mischkonstruktion von zertifizierten und nicht zertifizierten Dämmstoffen in einem Bauteil (Sandwichaufbau) zu verwenden, sofern dafür eine öffentliche IFB-Förderung (Zuschüsse) gegeben ist. Bei einem Wärmedämmverbundsystem müssen alle Schichten (ausgenommen Klinkerriemchen) in einem System unter der Voraussetzung der öffentlichen Förderung (Zuschüsse) zertifiziert sein.
- (2) In Putzen und Beschichtungen dürfen Biozide nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012 nicht verwendet werden.

- (3) Eine Herstellung in Holzbauweise von 10-15 % der Gebäude-BGF ist zu prüfen. Holzgebäude im Sinne dieser Festlegung sind Wohn- und Nichtwohngebäude, bei denen die tragende Konstruktion im Wesentlichen aus Holz oder Holzverbundstoffen besteht. Zu den angrenzenden Gebäuden muss eine autarke schallschutz- und brandschutztechnische Funktionsfähigkeit gegeben sein.

§ 15 Umsetzungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Eintritt der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB, jedoch nicht vor deren Eintritt, vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge einzureichen. Die nach § 5 erforderlichen Zustimmungen sind mit einer Frist von 6 Wochen vor der Einreichung der Bauanträge einzuholen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und binnen 30 Monaten fertigzustellen. Die Gebäude sind fertiggestellt, wenn sämtliche Rohbauten einschließlich Zimmererarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen - zunächst ohne Dachbegrünung - und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind.
- (3) Die Freiflächen sind spätestens bis 6 Monate nach Fertigstellung vollständig entsprechend des Freiflächen- und Entwässerungsplans (Anlage 6.1) herzustellen und zu bepflanzen.
- (4) Die Vorhabenträgerin wird der Freie und Hansestadt Hamburg den Baubeginn anzeigen und diese anschließend über den jeweiligen Stand der Durchführung des Vorhabens unterrichten sowie auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben erteilen. Weitere Verpflichtungen nach § 77 HBauO, insbesondere die Pflicht zur Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung nach § 77 Absatz 2 HBauO, bleiben unberührt.
- (5) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände (z.B. Wetter, Streik, höhere Gewalt), die zu Zeitverzögerungen führen, verlängern die in den Absätzen 1 bis 4 vereinbarten Fristen. Dies gilt auch, falls mit den baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden darf oder diese nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln im Wege vorläufigen Rechtsschutzes erfolgreich angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs/der Anfechtungsklage oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt worden ist. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung verhindert war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Die Frist zur Einreichung der Bauanträge verlängert sich, wenn die Freie und Hansestadt Hamburg nicht binnen der in diesem Vertrag vorgesehenen Fristen über die zur Zustimmung eingereichten Entwürfe entscheidet, um den Zeitraum der von der Freie und Hansestadt Hamburg verursachten Verzögerung.

§ 16
Planungs- und Verfahrenskosten, Haftung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Kosten zu tragen, die im Zusammenhang mit der Einholung von Fachgutachten entstehen, die für die Erarbeitung des Bebauungsplans Blankenese 52 erforderlich sind.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vorhabenträgerin auf eigenes wirtschaftliches Risiko alle Kosten trägt, die in Zusammenhang mit der Planung, Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens, einschließlich dessen Erschließung, anfallen.

§ 17
Haftungsausschluss, Freistellung

- (1) Eine Haftung der Freie und Hansestadt Hamburg für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 52 oder die Planung, Vorbereitung und/oder Durchführung des Vorhabens getätigt hat, ist ausgeschlossen. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf etwaige Ansprüche aus den §§ 39 bis 44 BauGB. Dies gilt auch für den Fall, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 52 scheitert oder sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt sowie für den Fall, dass eine erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt werden kann oder infolge der Einlegung eines Rechtsbehelfs für nicht vollziehbar erklärt bzw. aufgehoben wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin stellt die Freie und Hansestadt Hamburg gegenüber etwaigen Rechtsnachfolgern von sämtlichen Forderungen im Sinne des Absatzes 1 frei.

§ 18
Veräußerung, Rechtsnachfolge

- (1) Vor Gesamtfertigstellung des Vorhabens bedarf ein Wechsel der Vorhabenträgerin, mit der Folge des Ausscheidens der Vorhabenträgerin aus den Rechten und Pflichten dieses Vertrages (befreiende Schuldübernahme), der vorherigen Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Bonität der neuen Vorhabenträgerin auf Kosten der bisherigen Vorhabenträgerin zu prüfen oder prüfen zu lassen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig machen. Eine Versagung der Zustimmung bedarf eines wichtigen Grundes. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Fristen gefährdet ist.
- (2) Für den Fall einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung vor Gesamtfertigstellung des Vorhabens verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das veräußerte Eigentum betreffen, auf den/die Rechtsnachfolger/in zu übertragen und diese/n für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Soll mit der Veräußerung auch ein Wechsel der Vorhabenträgerin erfolgen, gelten zudem die Regelungen des Absatzes 1. Soll dagegen kein Wechsel der Vorhabenträgerin stattfinden, erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten im Wege des Schuldbeitritts, sodass der/die Rechtsnachfolger/in neben der Vorhabenträgerin haftet.

- (3) Für den Fall einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung nach Gesamtfertigstellung des Vorhabens verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das veräußerte Eigentum betreffen und die im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Veräußerung noch nicht, nicht vollständig und/oder nicht vertragsgemäß erfüllt worden sind, auf den/die Rechtsnachfolger/in zu übertragen und diese/n für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle eines Wechsels der Vorhabenträgerin und/oder einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung dafür Sorge zu tragen, dass der/die neue Vorhabenträger/in bzw. der/die Rechtsnachfolger/in vor dem Hintergrund des bestehenden Erbbaurechts an der Vorhabenfläche berechtigt ist, seine/ihre übertragenen Rechte und Pflichten auf der Vorhabenfläche ausüben zu können.

§ 19 Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Freie und Hansestadt Hamburg von der Vorhabenträgerin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nach billigem Ermessen Vertragsstrafen in Höhe von bis zu [REDACTED] [REDACTED] je Einzelfall verlangen. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist kumulativ auf einen Höchstbetrag von [REDACTED] begrenzt.
- (2) Voraussetzung für die Verwirkung, mithin die Entstehung eines Anspruchs auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist, dass die Freie und Hansestadt Hamburg der Vorhabenträgerin fruchtlos in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der verletzten vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Die Vertragsstrafe wird nach fruchtlosem Ablauf der Frist sofort zur Zahlung fällig. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die Freie und Hansestadt Hamburg nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen.

§ 20 Kündigung, Vertragsanpassung

- (1) Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen des § 60 Absatz 1 Satz 1 HmbVwVfG, eine Vertragsanpassung zu verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag zu kündigen. Die Regelung des § 60 Absatz 1 Satz 2 HmbVwVfG bleibt unberührt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse jedenfalls dann erfolgen soll, wenn zu erwarten ist,
 1. dass der Bebauungsplan Blankenese 52 nicht in Kraft treten wird oder
 2. dass der endgültige Bebauungsplan Blankenese 52 in Belangen, die für Inhalt und Abschluss dieses Vertrags maßgebend waren, von dem Bebauungsplanentwurf, der diesem städtebaulichen Vertrag in der Anlage 7 beigelegt ist, abweicht.

- (2) Im Falle einer wirksamen Kündigung dieses städtebaulichen Vertrags gemäß § 60 Absatz 1 Satz 1 HmbVwVfG stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Erstattung ihrer bis dahin im Zusammenhang mit dem Vorhaben getätigten Aufwendungen zu.

§ 21 Urheberrecht und Hamburgisches Transparenzgesetz

(1) Urheberrecht

1. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihre Leistungen bzw. Beiträge ggf. die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Mit der Bekanntmachung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB überträgt die Vorhabenträgerin unwiderruflich die Nutzungsrechte an die Freie und Hansestadt Hamburg.
2. Die Freie und Hansestadt Hamburg darf die Leistungen der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr Beauftragten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan Blankenese 52 kostenfrei auf alle Nutzungsarten unter Nennung der Leistungsverfasser nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen sind die Vorhabenträgerin bzw. der jeweilige Leistungsverfasser anzuhören.
3. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat – soweit rechtlich im Hinblick auf den Leistungsverfasser zulässig – das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Veröffentlichung. Hat die Freie und Hansestadt Hamburg die Leistungen nach Ziffer 2. – soweit rechtlich im Hinblick auf den Leistungsverfasser zulässig – geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg, die diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.

(2) Hamburgisches Transparenzgesetz

1. Dieser Vertrag (inklusive seiner Anlagen) unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Die Vorhabenträgerin ist darüber in Kenntnis, dass der Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden wird. Zudem kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
2. Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (§ 10 Abs. 2 HmbTG).
3. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn ihr 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 sie unzumutbar wäre. Für den Fall des Rücktritts werden

sämtliche Entschädigungs- und/oder Kostenerstattungsansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Freie und Hansestadt Hamburg ausgeschlossen.

4. Eine Veröffentlichung erfolgt nach Maßgabe der Ausschlussstatbestände des HmbTG. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse werden nur dann veröffentlicht, wenn das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt (§ 7 Abs. 2 HmbTG). Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sind von ihrem Inhaber entsprechend zu kennzeichnen und das Geheimhaltungsinteresse darzulegen.
5. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist gemäß § 3 Absatz 8, § 10 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, Gutachten im Informationsregister zu veröffentlichen. Die Vorhabenträgerin willigt mit Unterzeichnung des Vertrages in die Veröffentlichung der von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten im Informationsregister durch Hamburg ein. Zu diesem Zweck gibt die Vorhabenträgerin die Gutachten frei von Rechten Dritter an Hamburg und hält Hamburg von allen etwaigen Ansprüchen Dritter frei. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat die Gutachten grundsätzlich an jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung, sowohl für nicht kommerzielle als auch für kommerzielle Zwecke, zu überlassen. Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt der Sachverständige, soweit er von der Vorhabenträgerin beauftragt ist, der Vorhabenträgerin zu diesem Zweck sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt er der Vorhabenträgerin das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwendungszwecke. Der Sachverständige gestattet der Vorhabenträgerin, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung, sowohl für nicht kommerzielle als auch für kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungszwecke zu gestatten.
6. Werden durch die Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister oder durch dessen Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse der Vorhabenträgerin verletzt, haftet die Freie und Hansestadt Hamburg für hierdurch entstandene bzw. entstehende Schäden nur in Fällen des Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

§ 22 Schlussbestimmungen

- (1) Alle Erklärungen und sonstigen Mitteilungen in Zusammenhang mit diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind persönlich, per Post, per Einschreiben, per Kurier oder im Wege elektronischer Kommunikation an die nachfolgend bestimmten Empfänger zu übermitteln, es sei denn, einzelne Regelungen dieses Vertrages bestimmen einen anderen Empfänger auf Seiten einer der Vertragsparteien oder eine andere zulässige Form..

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg:

Anschrift: Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg
Tel.: (040) 428 11-6014
Email: stadt-und-landschaftsplanung@altona.hamburg.de

- (2) Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Fördern & Wohnen AöR:

Anschrift: Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg
Tel.: (040) 428 35 [REDACTED]
Email: [REDACTED]@foerdernundwohnen.de

Oder an einen anderen Empfänger oder eine andere Anschrift, die der einen Vertragspartei von der anderen Vertragspartei zuvor schriftlich mitgeteilt wurde.

Gesetzliche Formvorschriften, insbesondere für Bauanträge (einschließlich Unterlagen), Genehmigungen und Bescheide, bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

- (3) Dieser Vertrag enthält zusammen mit seinen Anlagen sämtliche Vereinbarungen und Erklärungen der Vertragschließenden im Hinblick auf den Vertragsgegenstand. Er ersetzt alle früheren Übereinkommen, mündlichen oder schriftlichen Absichtserklärungen und anderen rechtsverbindlichen oder unverbindlichen Absprachen zwischen den Vertragspartei in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrags berühren, einschließlich dieser Regelung, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- (5) Die Überschriften in diesem Vertrag dienen lediglich der Übersichtlichkeit und berühren die Vertragsauslegung nicht.
- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche bzw. Streitigkeiten der Vertragspartei aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.
- (7) Der Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Die Freie und Hansestadt Hamburg erhält drei und die Vorhabenträgerin erhält eine Ausfertigung.

§ 23 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Regelungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag eine notwendige Regelung nicht enthält. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke tritt die gesetzlich zulässige und durchführbare Regelung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen,

undurchführbaren oder fehlenden Regelung nach der Vorstellung der Parteienwirtschaftlich am nächsten kommt.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg:

Hamburg, den 16.3.2023



Bezirksamt Altona,
Leitung des Dezernats für Wirtschaft,
Bauen und Umwelt

Für die Vorhabenträgerin:

Hamburg, den ... 



13. MRZ. 2023

Fördern & Wohnen AÖR
Geschäftsführer

Anlage 1
Grundbuchauszug

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Blankenese Blatt 2235 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 28.08.1997. [Redacted]

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

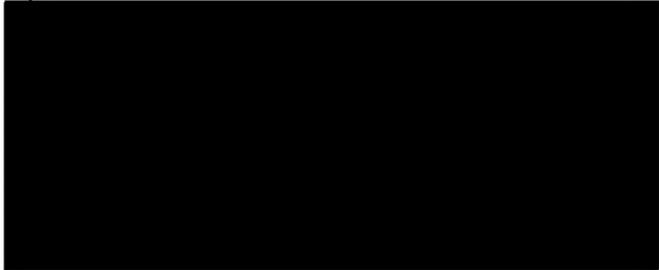
Grundbuch

von

Blankenese

Band **58** Blatt **002235**

Dieses Blatt ist bei der Umstellung gemäß § 70a GBVerf auf das Losblatt-Grundbuch an die Stelle des bisherigen Blattes mit der gleichen Bezeichnung getreten. Die im bisherigen Blatt enthaltenen Rötungen sind schwarz, insbesondere als schwarze Unterstreichung, sicht-



Amtsgericht

Hamburg-Blankenese

Grundbuch

von

Blankenese

Band 58 Blatt 2235

Das Grundbuchblatt mit den Seiten 501 bis 520
ist aus dem aufgetrennten festen Band Nr. 58
des Grundbuches

von **Blankenese**

vollständig hierher umgeheftet worden.

Hamburg, den

27. JUNI 1985

Die Übereinstimmung des vor-
stehenden Inhalts dieses Be-
standsverzeichnisses (dieser
Abteilung) mit dem bisherigen
Inhalt wird bescheinigt.

Hamburg, den 01. Sep. 94

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte	Katasterbücher		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
				c	d				
1	2	a	b	3		4			
1	-	Blankenese	Flur	Flurstück 1289A 1609	Lieg. B. 2235	Geb. B.	<i>Mit Gebäudefläche</i> Bauplatz		46 04
2	-	Blankenese		1289B					8 00
3	1 mit 2	Blankenese		1609 1289B	2235	-			54 04
<p>Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt. Hamburg, den 01. Sep. 94</p> <p>Anschließender Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung</p>									
Blankenese Blatt 2235									
502									

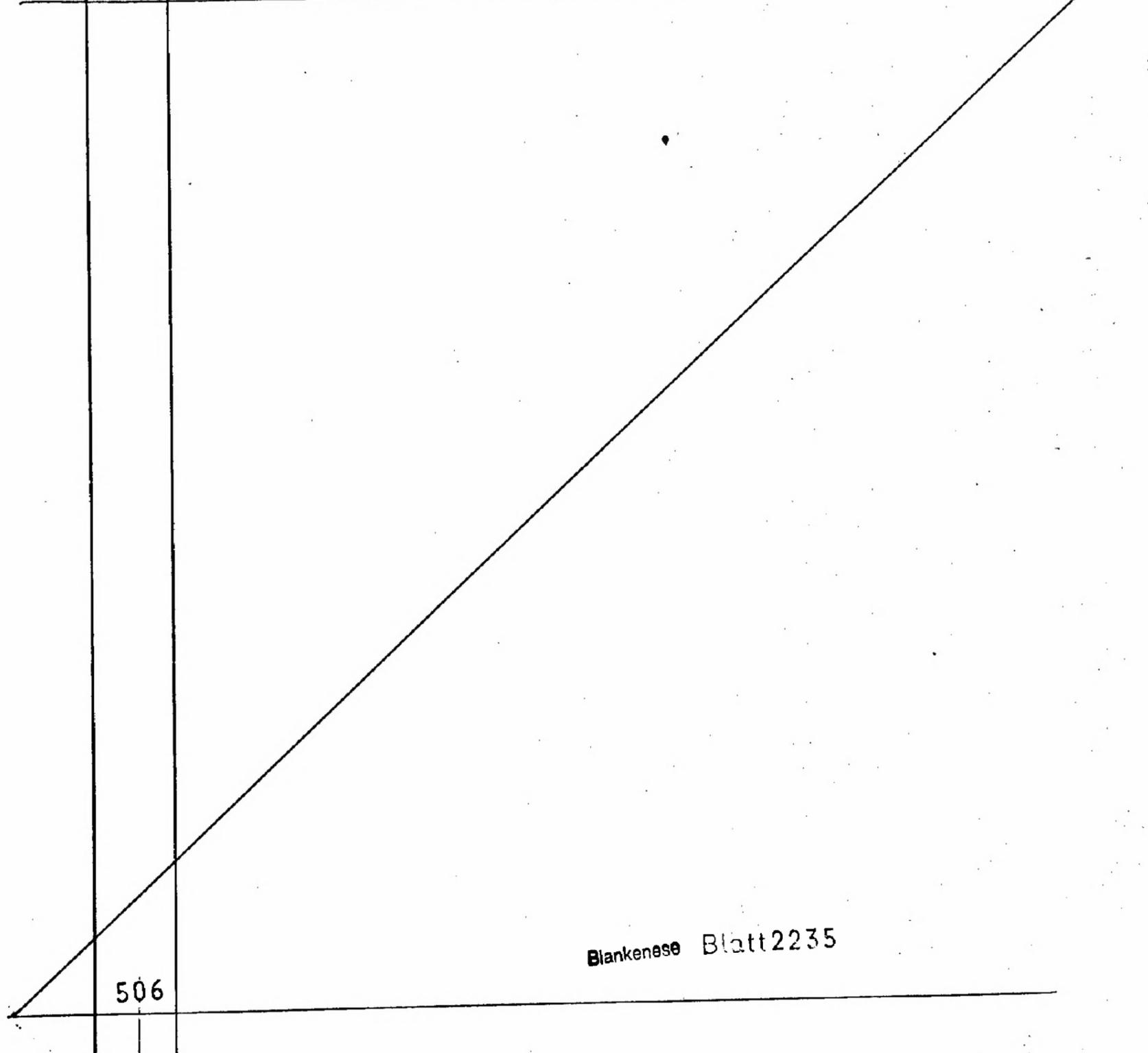
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
zur laufenden Nummer der Grundstücke		zur laufd. Nummer der Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Von Blankenese Blatt 1838 hierher übertragen am 3. Februar 1959.</p> <p>Nr.2 von Blatt 1838 übertragen, der Nr.1 als Bestandteil zugeschrieben, und Nr.1 mit Nr.2 unter Nr. 3 neu eingetragen am 27. Januar 1965.</p> <p>Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt.</p> <p>Hamburg, den, 01. Sep. 94</p> <p>Anschließer Eintragsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung</p>		<p>Anschließer Eintragsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung</p>
1, 2, 3			
	Blankenese Blatt 2235		503

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke		Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	
5	6	7	8
3	<p>Die Bestandsangaben-Wirtschaftsart und Lage sind nach der Fortführungsmitteilung vom 24.02.2011 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 14) berichtigt am 17.05.2011.</p> <p>██████████</p> <p>■ Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung vom 29.06.2018 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 15) berichtigt am 14.11.2018.</p> <p>██████████</p>		

Erste Abteilung

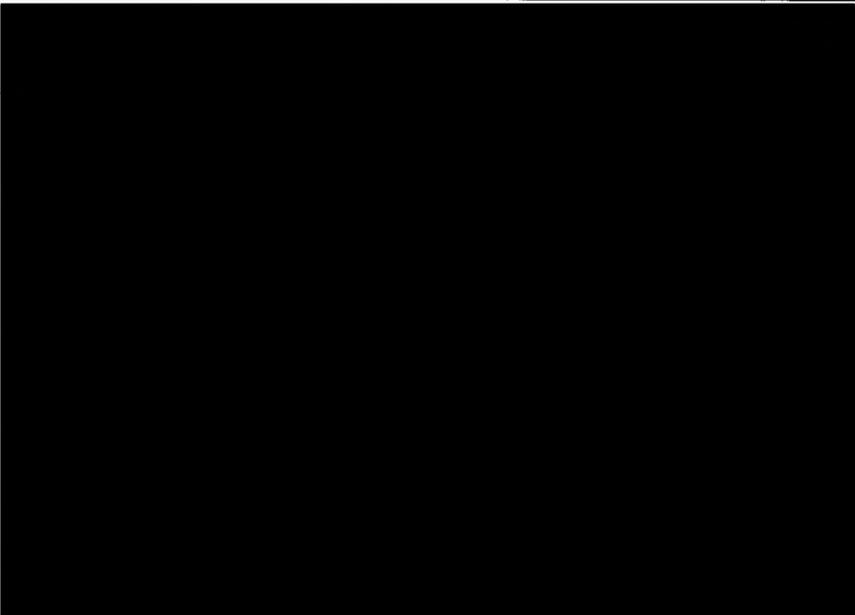
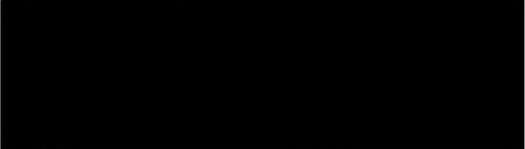
011405524

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hamburger Wasserwerke G.m.b.H., in Hamburg.	1 2	<p>Aufgelassen am 7. März 1940/9. Januar 1956 und eingetragen am 26. Mai 1956 auf Blatt 1838. Hierher übertragen am 3. Februar 1959.</p> <p>Auf Grund der Auflassung vom 7. März 1940/9. Januar 1956 eingetragen am 26. Mai 1956 auf Blatt 1838 und hierher übertragen am 27. Januar 1965.</p> <p>Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt. Hamburg, den 01. Sep. 94</p> <p>Anschließender Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung</p>
504		Blankenese	Blatt 2235

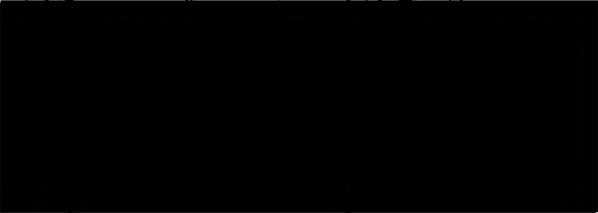
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	
		<p>stehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt. Hamburg, den 01. Sep. 94</p>  <p>Anschließend der Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung</p>
		

506

Blankenese Blatt 2235

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
1			Anschließender Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung
	<p>Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt. Hamburg, den 01. Sep. 94</p>  <p>Anschließender Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung</p>		
	Blankenese Blatt 2235		507

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht infolge Fristablaufs am 17.09.2007. ■

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
	<p>Wie im bisherigen Blatt keine Eintragung. Hamburg, den 01. Sep. 94</p> 		

01405526

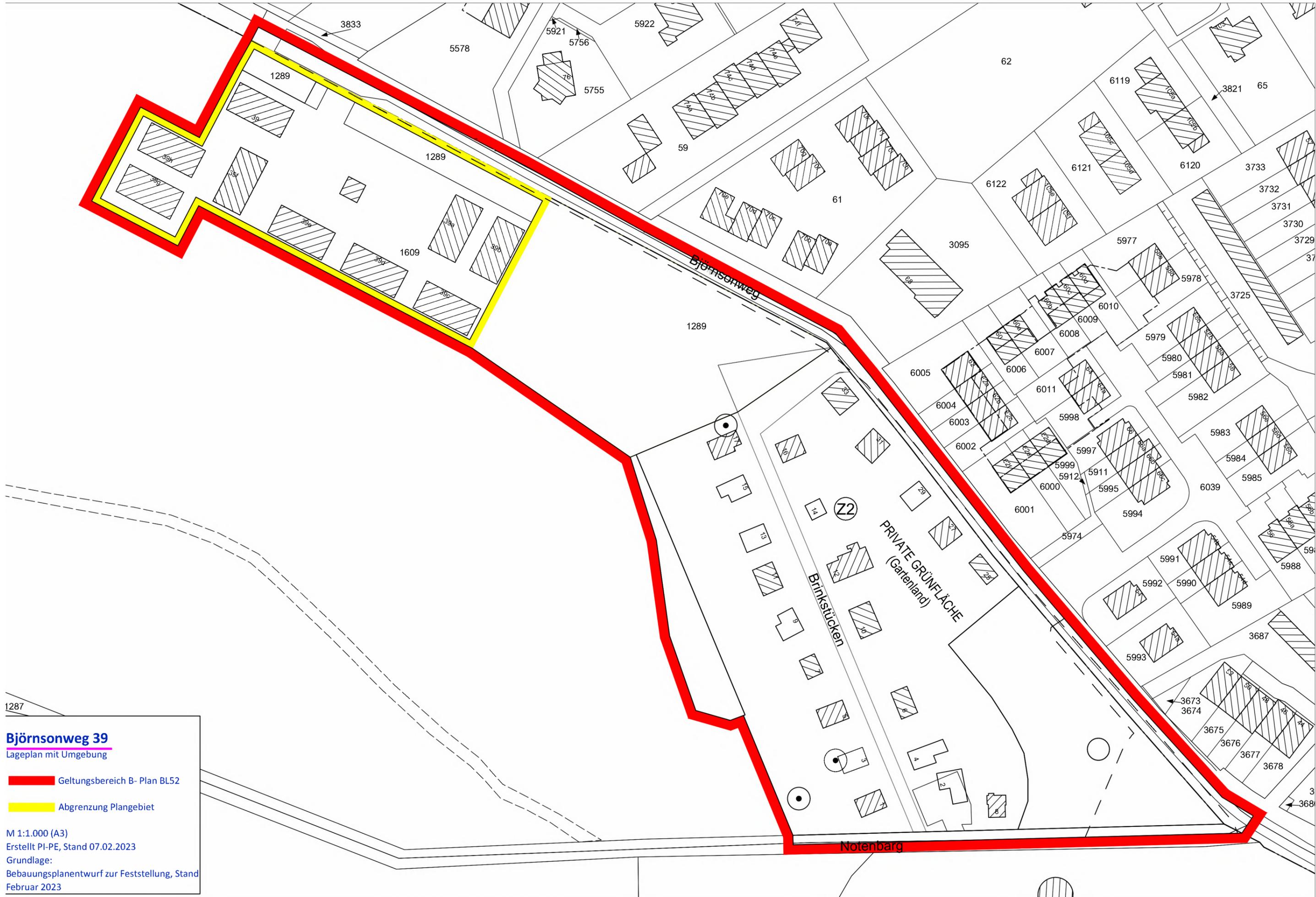
3
2
1

3
2
1

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10

Anlage 2

Lageplan



1287

Björnsonweg 39
Lageplan mit Umgebung

 Geltungsbereich B- Plan BL52

 Abgrenzung Plangebiet

M 1:1.000 (A3)
Erstellt PI-PE, Stand 07.02.2023
Grundlage:
Bebauungsplanentwurf zur Feststellung, Stand
Februar 2023

Anlage 3

Entwurf BL 52

Bebauungsplan Blankenese 52 (Björnsonweg)

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  GRZ 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  GF 3.300 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
-  II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
-  Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
-  Zuordnung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Fläche für Wald
-  Mit Geh- und Fahrecht zu belastende Flächen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

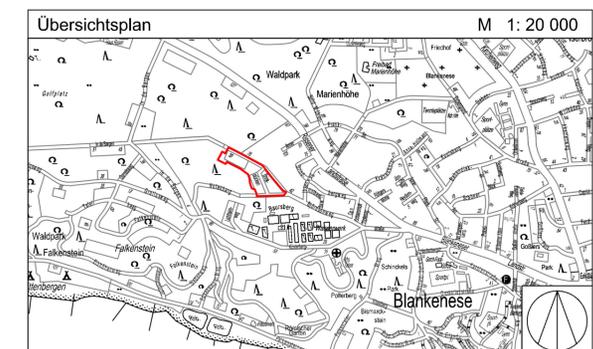
Nachrichtliche Übernahmen

-  Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

-  Vorhandene unterirdische Leitung: Wasser
-  Vorhandene unterirdische Leitung: Elektrizität
-  Brunnenstandort

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2022.
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

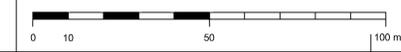


Bebauungsplan Blankenese 52

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk **Altona**

Ortsteil **223**



Verordnung
über den Bebauungsplan Blankenese 52
Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Blankenese 52 für den Geltungsbereich westlich Björnsonweg und nördlich Notenberg (Bezirk Altona, Ortsteil 223) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

– Südwestgrenze des Flurstücks 1609 – über das Flurstück 60, Björnsonweg – über das Flurstück 1287, Notenberg – über das Flurstück 1289, Waldfläche des Waldparks Marienhöhe, der Gemarkung Blankenese.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Altona während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
 2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), für Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt 50 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zulässig. Diese Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die zu begrünende Fläche muss mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche betragen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30 vom Hundert der Wandflächen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m

- Wandlänge der zu begrünenden Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzen sind in den anstehenden Boden zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
7. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen in mindestens gleicher Höhe wie die Behälter einzufassen.
 8. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind für die an den Björnsonweg und die Wege Brinkstücken und Notenbarg angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.
 9. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.
 10. Das auf den privaten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
 11. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist je Gartenparzelle nur eine Laube in einfacher Ausführung aus Holz, ohne Heizungen oder Feuerstätten, mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz und nur eine befestigte Terrasse mit höchstens 16 m² sowie befestigte Wege nur bis zu 20 m² Grundfläche zulässig. Die Gebäudehöhe der Laube darf 3,2 m nicht überschreiten. Ein Dauerbewohnen der Laube ist unzulässig.
 12. Auf der Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden einheimischen Gehölze zu erhalten und durch die Anpflanzung von Gehölzen zu ergänzen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein großkroniger Baum und je 4 m² Fläche mindestens ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
 13. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
 14. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss im allgemeinen Wohngebiet mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
 15. Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume und Sträucher sind unzulässig.

16. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind die Leuchtmittel von Außenleuchten mit einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern und einer korrelierten Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin auszustatten. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.

17. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den Außenfassaden der Gebäude oder an den Bäumen mindestens fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, fünf Nistkästen für Höhlenbrüter und zehn Quartiere für Fledermäuse an artenschutzfachlich geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

18. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden der mit „Z 1“ bezeichneten Fläche die ebenfalls mit „Z 1“ bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3/10 der Flur 20 in der Gemarkung Wedel sowie der Flurstücke 5851 und 6288 in der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.

19. Die mit „(A)“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer Gesamtstruktur als Waldrand zu erhalten: Je 100 m² Fläche ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über den Erdboden, und je 4 m² Fläche ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Fläche ist mit einem 1,2 m hohen Stabgitterzaun zu den Gartenparzellen hin abzugrenzen.

20. Die mit „(B)“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Grünland mit einer Heckeneinfassung zum Björnsonweg und zum Notenbarg zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Grasnarbe sind unzulässig. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich zwischen August und Oktober zu mähen und das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

**Begründung
zum Bebauungsplan
Blankenese 52**

Inhalt

1 Anlass der Planung	6
2 Grundlage und Verfahrensablauf	6
3 Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	7
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	7
3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände	8
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.2.2 Landschafts- und Baumschutz.....	8
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen.....	8
3.2.4 Kampfmittelverdacht.....	8
3.2.5 Wasserschutzgebiet	9
3.2.6 Bauschutzbereich	9
3.2.7 Richtfunktrasse.....	9
3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände	9
3.3.1 Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau	9
3.3.2 Gründachstrategie und Fassadenbegrünungen	9
3.3.3 Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt	10
3.3.4 Biologische Gutachten und Untersuchungen	10
3.3.5 Baugrundbeurteilung	10
3.3.6 Verkehrstechnische Untersuchung	10
3.3.7 Freiraum- und Entwässerungskonzept.....	11
3.4 Angaben zum Bestand	11
4 Umweltbericht.....	12
4.1 Vorbemerkungen	12
4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	12
4.1.2 Festsetzungen des Plans.....	13
4.1.3 Bedarf an Grund und Boden	14
4.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	15
4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	18
4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
4.2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	21
4.2.1.1 Bestand	21
4.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
4.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
4.2.2 Schutzgut Luft.....	24
4.2.2.1 Bestand	24

4.2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
4.2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	24
4.2.3	Schutzgut Klima.....	24
4.2.3.1	Bestand	24
4.2.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
4.2.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
4.2.4	Schutzgut Boden und Fläche	26
4.2.4.1	Bestand	26
4.2.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
4.2.4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
4.2.5	Schutzgut Wasser.....	28
4.2.5.1	Bestand	28
4.2.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
4.2.5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und artenschutzrechtliche Belange.....	29
4.2.6.1	Bestand	29
4.2.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
4.2.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
4.2.7	Schutzgut Landschaft	39
4.2.7.1	Bestand	39
4.2.7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
4.2.7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
4.2.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	41
4.2.8.1	Bestand	41
4.2.8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	41
4.2.8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
4.3	Auswirkungen durch Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	41
4.3.1	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	41
4.3.2	Eingesetzte Techniken und Stoffe	41
4.3.3	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	41

4.4	Beschreibung und Bewertung der Planungsalternativen	42
4.4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	44
4.5	Zusätzliche Angaben	44
4.5.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	44
4.5.2	Überwachungsmaßnahmen.....	44
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
5	Planinhalt und Abwägung	47
5.1	Städtebauliches Konzept	47
5.2	Baugebiete nach BauNVO.....	47
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	47
5.3	Verkehrsflächen.....	49
5.3.1	Verkehrliche Erschließung	49
5.3.2	Ruhender Verkehr	50
5.3.3	Geh- und Fahrrechte	51
5.4	Baugrund und Entwässerung.....	51
5.4.1	Baugrund.....	51
5.4.2	Regenwasser.....	52
5.4.3	Schmutzwasser	54
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	54
5.5.1	Begrünung der Fassaden	54
5.5.2	Müllsammelplätze	55
5.5.3	Einfriedungen	55
5.6	Grünflächen	55
5.7	Waldflächen.....	57
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	57
5.8.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	57
5.8.2	Grundwasser- und Bodenschutz.....	59
5.8.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	61
5.8.4	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung.....	62
5.8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung.....	63
5.9	Abwägungsergebnis	67
5.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	68
5.10.1	Landschaftsschutzgebiet	68
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	68
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	68
8	Flächen- und Kostenangaben.....	68
8.1	Flächenangaben.....	68
8.2	Kostenangaben	68

Anlage 1: Lage der zugeordneten externen Ausgleichsfläche in Wedel	69
Anlage 2: Lage der zugeordneten externen Ausgleichsfläche in Rissen	70

1 Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet handelt sich im nördlichen Bereich um ein ehemals bewaldetes Grundstück, welches in den 1960er Jahren mit einem Studentenwohnheim bebaut, und dann später bis zum Jahr 2008 zur öffentlich rechtlichen Unterbringung für wohnraumberechtigte Personen genutzt wurde. Der Rückbau der baufälligen Gebäude wurde im September / Oktober 2008 durchgeführt.

Seit dem Jahr 2017 befinden sich dort neun Unterkunftsgebäude für Geflüchtete und Asylbegehrende, welche auf Grundlage der bis zum 31.12.2019 geltenden Sonderregelung des § 246 Absatz 9 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurden.

Die den bestehenden Unterkünften zugrundeliegende Baugenehmigung beinhaltet, dass ab dem 02.04.2023 sämtliche bauliche Anlagen zurückzubauen sind. Aufgrund eines in einem Nachbarstreitverfahren gegen die Baugenehmigung vor dem Verwaltungsgericht Hamburg abgeschlossenen Vergleichs zwischen der FHH, fördern & wohnen AöR und dem Nachbarn muss das befristet genehmigte Bauvorhaben spätestens nach Ablauf von sieben Jahren vollständig zurückgebaut werden. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann nicht über den im gerichtlichen Vergleich bestimmten Zeitpunkt hinaus verlängert werden. Nach Ablauf der Befristung ist die Fläche wieder aufzuforsten.

Diese Verpflichtung zur Aufforstung entfällt jedoch, wenn die FHH gegenläufige bauleitplanerische Festsetzungen trifft; für diesen Fall hat sich die FHH verpflichtet, den Verlust der Waldfläche möglichst orts- und funktionsnah zu kompensieren.

Der im Bezirk Altona zunehmende Abbau von Unterkunftsplätzen für Geflüchtete und Asylbegehrende erzeugt wiederum einen Handlungsbedarf. Es ist Ziel des Bezirksamtes und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, dass der Abbau der Platzzahlen in öffentlich-rechtlichen Unterkünften nicht über die Verlegung in andere Unterkünfte, sondern – wo immer möglich – bei vorliegender Wohnberechtigung durch einen Umzug in geförderten Wohnraum erfolgen soll. Um das sicherzustellen, müssen in Altona Wohnungen für die Menschen gebaut werden, die ihre Unterkünfte verlassen müssen. Auf diese Weise soll Geflüchteten und Asylbegehrenden sowie Familien mit vorliegender Wohnberechtigung, eine dauerhafte Wohnperspektive gegeben werden.

Dieses Planungsziel kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden. Daher wird der Bebauungsplan Blankenese 52 aufgestellt.

Ergänzend soll zu dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger der Wohnungen erarbeitet werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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) und gemäß § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A01/21 vom 9. August 2021 (Amtl. Anz. Nr. 63 vom 13. August 2021, S. 1332) eingeleitet.

Eine öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 30. Juli 2021 (Amtl. Anz. Nr. 59, S. 1260) am 18. August 2021 vor Ort im Gymnasium Blankenese und ergänzend parallel im Internet stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 23. August 2022 (Amtl. Anz. Nr. 66 S. 1249) vom 31. August 2022 bis 29. September 2022 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 20.12.2022 (Amtl. Anz. Nr. 100 S. 1955) vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet im Nordwesten „Grünflächen“ und im südöstlichen Bereich "Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen" dar.

Für die geplante Wohnbebauung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (F 03/21) erforderlich, in der für den nordwestlichen Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dargestellt werden.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieu „Parkanlage“ und „Kleingärten“ dar.

Als milieuübergreifende Funktionen sind diese Flächen Bestandteil einer „Landschaftsachse“ (Elbe-Landschaftsachse) und eines „Bezirksparks“ (Waldpark Marienhöhe).

Als „Schutzgebiete“ sind ein Bereich im Norden des Plangebiets als Bestandteil eines „Landschaftsschutzgebietes“ und Flächen für ein „geplantes Wasserschutzgebiet“ gekennzeichnet. Der Bereich südlich des geplanten Wohngebiets wird als „Ver- und Entsorgungsfläche“ gekennzeichnet.

Für die geplante Wohnbebauung ist eine Änderung des Landschaftsprogramms im Parallelverfahren (L 03/21) erforderlich, in der für den nordwestlichen Teil des Plangebietes zukünftig das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt wird.

Die Fachkarte „Arten- und Biotopschutz“ des Landschaftsprogrammes stellt für das Plangebiet im Nordwesten den Biotopentwicklungsraum Nr. 8b „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ und im Südosten den Biotopentwicklungsraum Nr. 10b „Kleingärten“ dar. Der westliche Teil des Plangebiets und die umliegenden Bereiche gehören zu den Flächen eines Biotopverbunds.

In der Fachkarte „Arten- und Biotopschutz“ des Landschaftsprogrammes wird künftig für den nordwestlichen Teil des Plangebiets der Biotopentwicklungsraum Nr. 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dargestellt.

Die Fachkarte „Grün vernetzen“ des Landschaftsprogrammes weist die Flächen als Teil einer Landschaftsachse aus und stellt eine Wegeverbindung in den Wald nach Westen als Verbin-

dungswegenetz des Freiraumverbunds dar. Als Handlungsfelder sind die Flächen des Plangebiets als prioritäre Flächen der Kaltluftlieferung und mit hohem Versickerungspotenzial für Wasser sowie als Teil eines Biotopverbunds gekennzeichnet.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Baustufenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baustufenplans Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) einschließlich Änderung der Verordnung über den Baustufenplan Blankenese vom 21. Januar 2020 (HmbGVBl Nr. 4). Dieser setzt ein „Außengebiet Grünflächen öffentlicher Art“ sowie „Außengebiet Landschaftsschutz“ fest.

In den 1950er Jahren wurden in Baustufenplänen großzügig Flächen außerhalb der Baugebiete als „Außengebiet“ nach § 10 Abs. 5 BPVO ausgewiesen. Diese großflächigen Außengebietsausweisungen hat die Rechtsprechung im Jahr 2000 für unwirksam erklärt. Vorhaben in den betroffenen Gebieten sind damit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Fluchtlinienplan

Der Fluchtlinienplan Dockhuden 38 (für den Björnsonweg [Tinsdaler Kirchenweg]) vom 5. Februar 1916 setzt parallel zur Straße Björnsonweg Baufluchtlinien fest.

Der Fluchtlinienplan ist rechtswirksam, da dieser den Vermerk „förmlich festgestellt“ trägt. Als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 2 BauGB ist dieser jedoch nicht geeignet, zusammen mit einem Baustufenplan einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB zu bilden.

3.2.2 Landschafts- und Baumschutz

Eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets steht unter Landschaftsschutz (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962, HmbGVBl. S. 203, in der Fassung vom 11. Mai 2010, HmbGVBl. S. 350, 359 und 365). Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens angepasst.

Im sonstigen Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Es gilt die Kampfmittelverordnung vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei

Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

Für das Flurstück 1609 besteht der Verdacht auf vergrabene Kampfmittel. Die Luftbildauswertung ergab dort jedoch keine Hinweise auf Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg.

3.2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bausberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17) zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255). Die Grenze der Schutzzone III verläuft ca. 40 m nördlich vom Vorhabengebiet. Ein Tiefbrunnen liegt etwa 110 Meter nordwestlich des Flurstücks 1609 außerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet liegt jedoch tlw. in der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes Bausberg (Schutzzone III).

3.2.6 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287) im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Die zulässige Bauhöhe im Plangebiet beträgt 112,2 Meter über NHN.

3.2.7 Richtfunktrasse

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von ca. 77 Meter über NHN. Die Bundesnetzagentur wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt und im Vorfeld zu dieser Beteiligung über das Vorhaben und die geplanten Gebäudehöhen informiert.

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Gemäß dem „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ zwischen den Bezirken und dem Senat vom 04. Juli 2011 und dessen Fortschreibung vom 16. November 2021 soll im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 35 % öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Davon sind 1/3 der Wohnungen mit Belegungsbindungen für vordringlich Wohnungssuchende vorzusehen (WA-Wohnungen). Falls ein höherer Anteil an WA-Wohnungen geplant wird, muss die Quartiersstabilität gewährleistet werden. Die Details zum geförderten Wohnungsbau und der WA-Bindung werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

3.3.2 Gründachstrategie und Fassadenbegrünungen

Im Planverfahren ist grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können. Die Hamburger Gründachstrategie wird aktuell um die Fassadenbegrünung ergänzt. Mit der „Strategie Grüne Fassaden“ aus dem Jahr 2020 wird ein Instrumentarium geschaffen, mit dem ein verstärkter Ausbau der Wand- und Fassadenbegrünung bewirkt werden soll. Die Strategie

ist ein Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum, um die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Im Planverfahren soll daher geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen festgesetzt werden können.

3.3.3 Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist grundsätzlich zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinien ergriffen werden können. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

3.3.4 Biologische Gutachten und Untersuchungen

Für das Bauvorhaben des Pavillondorfs im nördlichen Plangebiet wurde im Juli 2015 eine faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzfachuntersuchung erstellt, zu der 2016 eine Artenschutzfachliche Bestandsuntersuchung erfolgte.

Bezüglich der betroffenen Biotopstrukturen und Pflanzen durch die beantragte Errichtung eines Pavillondorfs erfolgte 2015 auch eine umfassende Bestandsaufnahme der Vegetation im nördlichen Plangebiet (Biotopkartierung und Suche geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG sowie Artenkartierung gefährdeter und geschützter Pflanzenarten).

Auf Basis der genannten Gutachten wurde in 2015 eine Allgemeine Vorprüfung nach HmbUVPG und 2016 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zum Neubau des Pavillondorfs erstellt.

Im März 2016 wurde ergänzend eine Baumbestandserfassung und -bewertung für den nördlichen Plangeltungsbereich erarbeitet.

Auf Basis dieser vorgenannten älteren Gutachten wurde eine aktuelle Biotoptypen- und Baumkartierung für das gesamte Plangebiet (Biotop- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Blankenese 52 erstellt.

Um für das gesamte Plangebiet auch eine aktuelle artenschutzfachliche Bestandsaufnahme zur Tierwelt zu erhalten, wurde 2021 eine Bestandskartierung zu den Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse für einen umfassenden, neuen faunistischen Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (Artenschutzfachbeitrag und faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan Blankenese 52).

Die Ergebnisse der biologischen Gutachten und Untersuchungen sind im Kapitel 4.2.6 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

3.3.5 Baugrundbeurteilung

Im Juli 2015 wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten für die zu bebauenden Flächen des Plangebietes erstellt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 5.4.1 dargestellt.

3.3.6 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Februar 2022 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung für das Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 5.3.1 dargestellt.

3.3.7 Freiraum- und Entwässerungskonzept

Im Mai 2022 wurde ein Konzept zu den Freiflächen und zur Entwässerung des Plangebietes mit Überflutungs- und Versickerungsnachweis erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Kapitel 5.4.2 und 5.6 dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet (Flurstück 60 tlw., 1609, 1287 tlw., 1289 tlw.) liegt am Ende der Straße Björnsonweg am westlichen Rand des Stadtteils Hamburg-Blankenese. Es wird nordöstlich durch den Björnsonweg, südlich durch die Straße Notenbarg sowie westlich durch eine angrenzende Waldfläche des Waldparks Marienhöhe begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,8 ha. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt ca. 15 km, die Entfernung zum Stadtteilzentrum Blankenese ca. 2 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Anne-Frank-Straße“ der Linien 1 und 189 liegt über den Ibsenweg in einer fußläufigen Entfernung von ca. 900 Metern, durch den Wald zur Rissener Landstraße beträgt der Fußweg zur Haltestelle ca. 500 Meter. Die Wege- und Fahrzeit zum Bahnhof Blankenese beträgt ca. 15 Minuten, zum Hauptbahnhof Hamburg ca. 50 Minuten.

Im nordwestlichen Bereich (Flurstück 1609) liegt ein ehemals bewaldetes Grundstück, das in den 1960er Jahren mit einem Studentenwohnheim bebaut wurde, welches später zur öffentlich rechtlichen Unterbringung für wohnraumberechtigte Personen genutzt wurde. Aufgrund der Baufälligkeit der Gebäude wurde deren Rückbau im September / Oktober 2008 durchgeführt. Auf dem Grundstück wurden 2017 auf Grundlage der bis zum 31.12.2019 geltenden Sonderregelung des § 246 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) neun Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossfläche von zusammen ca. 3.300 m² als Unterkünfte für Geflüchtete und Asylbegehrende errichtet.

Daran grenzen südöstlich auf Teilen des Flurstücks 1289 eine Waldfläche sowie eine Grünfläche an, die z. Zt. kleingärtnerisch genutzt wird, aber nicht zu einem eingetragenen Kleingartenverein gehört.

Das Plangebiet umfasst auch anteilig die öffentliche Straße Björnsonweg und den privaten Weg Notenbarg jeweils bis zur Flächenmitte.

Nordöstlich des Björnsonwegs grenzt an das Plangebiet ein reines Wohngebiet mit einer II-III-geschossigen Bebauung in offener Bauweise an. Südwestlich befinden sich die Waldflächen des Waldparks Marienhöhe. Im Süden liegen die Flächen des Wasserwerkes Bauersberg.

Das Plangebiet steigt von Nordwest nach Südost von ca. 71 Meter über NHN auf ca. 75 Meter über NHN an und fällt vom Björnsonweg von ca. 73 Meter über NHN Richtung Südwesten zum Waldpark Marienhöhe hin auf ca. 70 Meter über NHN ab.

Im Plangebiet befinden sich diverse Anlagen der HWW die dem Wasserwerk Bausberg zugeordnet sind. Es handelt sich u.a. um eine Rohwasserleitung DN 600, eine Trinkwasserleitung DN 500/600, zwei Grundwassermessstellen sowie um eine 10 kV Leitung.

Der Grünbestand im nördlichen Bereich wird aus einer reduzierten Eingrünung des bisherigen Pavillondorfs mit zwei kleinen Baumgruppen innerhalb des eingezäunten Areals sowie einem naturnahen Gehölzstreifen zum Björnsonweg gebildet, der durch die Grundstückszufahrt und die unregelmäßige Parkplatzplatznutzung an der Straße zerschnitten und beeinträchtigt wird.

Der mittlere Bereich des Plangebiets wird von einem Eichenmischwald gebildet, der sich in direkter Verbindung zum sich westlich anschließenden großen Waldgebiet befindet und in dem vor einigen Jahren nahe zum Björnsonweg eine Kompakt-Netzstation eines Energieversorgers aufgestellt wurde.

Im Süden befindet sich ein Gebiet, das von einer kleingartenähnlichen Nutzung geprägt wird (Arbeitnehnergärten von Hamburg Wasser) und derzeit etwa 22 Parzellen umfasst. Im südöstlichen Bereich wird eine Fläche als Wiese gepflegt und ist mit einer alten Buchenhecke eingefasst. In der Mitte dieser Fläche wächst eine alte Waldkiefer, die in dieser Wiese einen besonderen Blickpunkt setzt und das Landschaftsbild hier prägt.

Von besonderem landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Wert sind im Plangebiet diese artenreiche Grünlandfläche mit der Waldkiefer im Zentrum sowie die naturnahe Waldfläche in der Mitte des Plangebiets. Darüber hinaus sind aber auch der lückige naturnahe Gehölzstreifen am nördlichen Björnsonweg sowie einige besondere Einzelbäume und Hecken im Gartenland hervorzugeben (Birken, Eichen und Hainbuche als Einzelbäume und besonders alte Buchen- und Hainbuchenhecken).

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Üblicherweise findet zur Einleitung der Umweltprüfung ein Scoping-Termin statt. Das Scoping wurde aufgrund der Pandemie in Form einer Online-Beteiligung durchgeführt.

Die Umweltprüfung wird anhand der Belange gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht liefert hierfür entsprechend der Anforderungen aus Anlage 1 BauGB die Grundlagen. Als gesonderter Teil der Begründung dient der Umweltbericht der Bündelung und sachgerechten Aufbereitung des gesamten Umweltrelevanten Materials. Dieses gilt es in der Aufstellung des Bebauungsplans abzuwägen.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

2016 wurde im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs aufgrund der bis zum 31.12.2019 geltenden Sonderregelung nach § 246 Abs. 9 BauGB ein Pavillondorf zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung für Geflüchtete und Asylbegehrende errichtet. Infolge eines Nachbarstreitverfahrens gegen die Baugenehmigung vor dem Verwaltungsgericht Hamburg muss das befristet genehmigte Bauvorhaben spätestens nach Ablauf von sieben Jahren vollständig zurückgebaut werden. Die Geltungsdauer kann nicht über den im gerichtlichen Vergleich bestimmten Zeitpunkt hinaus verlängert werden.

Nach dem fristgerechten Rückbau der baulichen Anlagen ab dem 02.04.2023 wäre die Fläche im Anschluss wieder aufzuforsten. Diese Verpflichtung kann jedoch entfallen, sofern gegenläufige bauleitplanerische Festsetzungen aufgestellt werden. Um den Wohnraum für Geflüchtete und Asylbegehrende sowie für vorwiegend Wohnraumberechtigte erneut zu sichern, wird der Bebauungsplan Blankenese 52 gemäß der §§ 8-10 BauGB aufgestellt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte, dauerhafte Wohnbebauung auf der Fläche geschaffen werden.

Da das 2016 erbaute Pavillondorf dieser vorgenannten Sonderregelung unterlag, und für diese genehmigte Bebauung noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgenommen oder Ersatzwald nach dem Waldgesetz geschaffen wurde, wird in diesem Umweltbericht auch der Bestandszustand aus dem Jahr 2015, also unmittelbar vor der Bebauung, aus vorhandenen Unterlagen beschrieben und bewertet.

Die bestehende Waldfläche, die kleingärtnerisch genutzte Fläche und die Wiesenfläche werden im Grundsatz dauerhaft gesichert, wobei die bestehende kleingärtnerische Nutzung bisher im bauplanerischen Außenbereich nicht zulässig war und nur geduldet wurde – und nun in den getroffenen Abgrenzungen dauerhaft abgesichert wird.

4.1.2 Festsetzungen des Plans

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über den Standort sowie zu Art und Umfang der geplanten Nutzungen beschrieben.

Das Flurstück 1609 mit der geplanten anteiligen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet liegt am Ende des Björnsonwegs, der in diesem Abschnitt als Sackgasse ausgebaut ist. Es handelte sich 2015 um ein Grundstück mit deutlicher Prägung als Lichtungs- und Waldrandstandort. Ursächlich hierfür war eine vormalige bauliche Nutzung der Fläche. Dabei handelte es sich um ein ehemaliges Studentenwohnheim, das anschließend bis zum Jahr 2008 zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung für wohnraumberechtigte Personen genutzt wurde. Der Rückbau der Gebäude wurde im September / Oktober 2008 durchgeführt.

Für die aktuell vorhandenen neun Unterkunftsgebäude für Geflüchtete und Asylbegehrende sieht das Baukonzept eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und die Errichtung von drei neuen Wohngebäuden vor. Zwei davon sollen giebelständig und eines traufständig zum Björnsonweg angeordnet werden, so dass ein offenes, dreiseithofartiges Ensemble entsteht, welches Grünbezüge und Blickbeziehungen zwischen dem Björnsonweg und dem angrenzenden Wald freihält.

In den drei Gebäuden werden, bei einer Geschossfläche von ca. 3.240 m² und einer GRZ von 0,4, ca. 38 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht flächenmäßig in etwa dem bisherigen Wohnungsbestand in den Unterkunftsgebäuden für Geflüchtete und Asylbegehrende.

Die Höhe wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber ist lediglich ein Staffelgeschoss zulässig. Dies entspricht den Gebäudehöhen in der Nachbarschaft des nördlichen Björnsonwegs.

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet werden in Form einer Zeilenbebauung mit einer Tiefe von 13,5 Metern festgesetzt. Es sollen jedoch Balkone ermöglicht werden, so dass die Baugrenzen in gewissem Maße punktuell überschritten werden können.

Um sich dem Umfeld anzupassen, sollen für die Fassaden Klinkerelemente genutzt werden. Die einzelnen Hauseinheiten sollen unterschiedlich gestaltet werden können. Gegebenenfalls können dafür auch untergeordnete Zusatzmaterialien verwendet werden.

Außerdem sind mindestens 30 % der Wandflächen zu begrünen.

Das Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Darüber hinaus sind die Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen sind auf zu begrünenden Flächen in vegetationsfähigem Aufbau anzulegen. Zur Rückhaltung von Regenwasser sind im allgemeinen Wohngebiet nur Flachdächer oder Dächer mit einer flachen Neigung von bis zu 15 Grad zulässig. Auf diesen Dächern ist ein mindestens 12 cm starker, durchwurzelbarer Substrataufbau anzulegen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Belichtung, Ent- oder Belüftung, für Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, aber nicht unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. In jedem Fall muss mindestens 50% der Dachfläche begrünt werden.

Die Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen in einheitlicher Höhe einzufassen oder abzuschirmen. Dies dient einer harmonischen und verträglichen Gestaltung gegenüber den öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind angrenzend an den Björnsonweg sowie an die Wege Brinkstücken und Notenbarg für Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig.

Für den Wohnungsneubau sollen überwiegend die bereits bebauten Flächen des Plangeltungsbereichs wieder genutzt werden. Die Fläche der beiden Modulhäuser im Nordwesten wird nach dem Abriss der Gebäude als Spielplatz angelegt.

Die neuen Gebäude werden deutlich vom Björnsonweg zurückgesetzt, um den Gehölzbestand zwischen dem Grundstück und dem Björnsonweg zu sichern und zu stärken. Dieses Erhaltungs- und Anpflanzgebot von Gehölzen umfasst auch einen mind. 3 m breiten Streifen um das gesamte Wohngebiet zum umgebenden Wald. Hier soll durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen ein Waldrand entwickelt werden.

Da mit den getroffenen Festsetzungen im nördlichen Bereich des Plangebiets ein naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet wird und hier nun dauerhaft eine Wohnbebauung zulässig wird, müssen entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sowie der nach Waldgesetz erforderliche Wald-Ersatz geregelt werden. Hierfür wird dem Eingriffsgebiet eine Fläche in Wedel für den Waldersatz und eine weitere Fläche in Rissen für den darüber hinaus verbleibenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf zugeordnet.

Die sich nach Südosten an das Wohngebiet anschließende Waldfläche soll gesichert und unbebaut bleiben und wird deshalb als Wald festgesetzt.

Die Arbeitnehnergärten von Hamburg Wasser werden in ihrer Grundstruktur dauerhaft gesichert und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Da die Stellplatzsituation hier bisher unregelt ist, wird mit dem Bebauungsplan eine Fläche zur möglichen, zentralen Herstellung einer Stellplatzanlage am Notenbarg festgesetzt.

Innerhalb der Gartenparzellen der privaten Grünfläche ist nur eine Laube in einfacher Ausführung zulässig. Einschließlich überdachtem Freisitz darf eine Grundfläche von 24 m² nicht überschritten werden. Hinzukommend ist eine befestigte Terrasse mit höchstens 16 m² zulässig. Für Laube, Terrasse und Wegeflächen dürfen pro Parzelle nicht mehr als 60 m² versiegelt werden. Heizungen, Feuerstellen, ein Dauerbewohnen dieser Lauben, sowie der Einbau von Heizungen oder Feuerstellen darin, sind unzulässig.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die mögliche Neuerrichtung von Lauben, Terrassen und Wegen sowie der Stellplatzanlage wird im westlichen Bereich ein Geländestreifen von 700 m² als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier soll die gärtnerische Nutzung zurückgenommen werden und durch Gehölzanzpflanzungen ein Waldrand geschaffen werden. Die bestehende Wiese im südöstlichen Bereich wird durch eine entsprechende Ausweisung dauerhaft gesichert.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 27.775 m².

Für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) werden 4.170 m² des Flurstückes 1609 benötigt. Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit Eingrünung wird eine Fläche von 800 m² festgesetzt. Der vorgelagerte Gehölzstreifen zwischen der Wohnbebauung und dem Björnsonweg wird mit 1.210 m² als private Grünfläche ausgewiesen und gesichert.

Für die Herstellung einer Wendeanlage im nördlichen Plangebiet werden mit der bestehenden Zufahrt insgesamt 140 m² benötigt.

Weiterhin werden rund 4.565 m² bestehender Wald und 10.535 m² Gartenland und 2.805 m² Grünland durch den Bebauungsplan gesichert. Im Gartenland sind weitere Lauben und eine Stellplatzanlage für ca. 8 PKW zulässig (Parkplatz mit Servicestation).

4.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Tabelle 1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Menschen, insbesondere der menschlichen Gesundheit	<p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013, S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), mit den entsprechenden Verordnungen: Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft.</p> <p>Fachliche Normen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).</p> <p>Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert am 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).</p> <p>Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19.08.1970 (Beil. Zum BAnz. Nr. 160).</p> <p>BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 1 Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse.</p>	Maßnahmen während der Bauzeit
Tiere und Pflanzen einschl. biologische Vielfalt und artenschutzrechtliche Belange	<p>§ 1 Absatz 2 und 3 BNatSchG: Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad u.a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>§ 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG: Eingriffsregelung</p> <p>§ 44 BNatSchG: Regelungen zum besonderen Artenschutz, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote in Bezug auf eine Tötung von Individuen, eine Störung lokaler Populationen sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten regeln.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölzbestände - Schaffung von Nisthilfen für Vögel - Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen zur Neuschaffung von Lebensräumen - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Zuordnung externen Ausgleichsmaßnahmen - Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Baumfällungen
Luft	§ 1 Absatz 3 BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240): Luft und Klima sind auch	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung der Dächer und Wandflächen

	<p>durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.</p> <p>Luftreinhalteplan für die Freie und Hansestadt Hamburg von Oktober 2004: Ein Luftreinhalteplan hat die Aufgabe, die Anstrengungen der öffentlichen Verwaltung zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte bei den Luftschadstoffen zu bündeln. Das Hauptziel des Plans liegt darin, die verschiedenen beteiligten Behörden darin zu unterstützen, möglichst wirksame Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität zu definieren und umzusetzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungsgebot des Grünstreifens - Erhalt oder Umpflanzung einiger Pflanzen - Sicherung von Waldflächen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzbindungen
Klima	<p>§ 1 Absatz 5 BauGB: Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige und städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...]</p> <p>§ 1 Absatz 3 BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240): Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.</p> <p>§ 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 31. August 2021: Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten.</p> <p>§ 1 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (Hmb-KliSchG) vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020, (HmbGVBl. S. 280): Die Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel müssen bei allen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen der Freien und Hansestadt Hamburg und ihrer landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts berücksichtigt werden. Dabei haben die Freie und Hansestadt Hamburg und ihre landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen ihrer Zuständigkeiten in eigener Verantwortung an der Verwirklichung des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel mitzuwirken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung der Dächer und Wandflächen - Erhaltungsgebot des Grünstreifens - Erhalt oder Umpflanzung einiger Pflanzen - Sicherung von Waldflächen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzbindungen - Versickerung von Niederschlagswasser auf der privaten Grundstücksfläche

	<p>§ 2 (1) HmbKliSchG: Ziel dieses Gesetzes ist es, das Klima zu schützen und einen Beitrag zur Sicherung der Erreichung der Ziele des Übereinkommens von Paris vom 12. Dezember 2015 zu leisten. Dies soll im Rahmen der Möglichkeiten und Zuständigkeiten der Freien und Hansestadt Hamburg erreicht werden, unter anderem durch eine möglichst sparsame, rationelle und ressourcenschonende sowie eine Umwelt- und gesundheitsverträgliche Erzeugung, Verteilung und Verwendung von Energie im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren. [...]</p> <p>Integriertes Klimaschutzkonzept für den Bezirk Hamburg-Altona von Januar 2019: Altonaer StadtKlima-Standard beim Bauen (Maßnahme 8): Der Altonaer StadtKlima-Standard verfolgt das Ziel, bei jeder Baumaßnahme im Bezirk Klimaschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Bezirksamt hat hierfür effektive Maßnahmen ausgewählt, die dem Klimaschutz dienen und die Bauherren finanziell nicht überfordern: [...]</p>	
Wasser	<p>§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5 S. 1): nachhaltige Gewässerbewirtschaftung mit Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut.</p> <p>§ 5 Absatz 1 WHG: Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p> <p>§ 1 Absatz 3 BNatSchG: dem vorsorgenden Grundwasserschutz und ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>Regen-Infrastruktur-Anpassungsprojekt (RISA) Hamburg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerungskonzept mit Versickerung auf der Fläche durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Gehwege - Dachbegrünung - Erhalt der Wald- und privaten Grünflächen
Boden und Fläche	<p>§ 1 Absatz 3 BNatSchG: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.</p> <p>§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308): mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Bodenversiegelung durch Erhalt privater Grünanlage und Wald - Erhalt von Gehölzflächen - Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wegebbaumaterialien für Gehwege - Herstellung von Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen in vegetationsfähigem Aufbau - Dachbegrünung
Landschaft / Stadtbild	<p>§ 1 Absatz 6 BNatSchG: Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstruktu-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Angepasste Neubebauung mit begrenzten Gebäudehöhen (WA) - Anpassung der Fassade an die Nachbarschaft

	<p>ren sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB: Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Landschaftsprogramm Hamburg: Milieu „Parkanlage“, „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche oder geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad - Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzbeständen - Erhalt des Waldes und der privaten Grünflächen - Einfriedung aus Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken - Abschirmung der Abfall- oder Sammelbehälter durch Pflanzungen
<p>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</p>	<p>§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB: zu berücksichtigende Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Maßnahmen erforderlich

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Für den Bebauungsplan liegen im Wesentlichen die folgenden umweltrelevanten Fachgutachten vor:

- Artenschutzfachbeitrag und faunistische Kartierungen (Planula - Planungsbüro, November 2021)
- Artenschutzfachliche Untersuchung auf dem Grundstück Björnsonweg 39 (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, März 2016)
- Allgemeine Vorprüfung nach HmbUVPG (MSB Landschaftsarchitekten, Juli 2015)
- Biotop- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Blankenese 52 (TGP Landschaftsarchitekten, 2022)
- Freiflächen- und Entwässerungskonzept zum Städtebaulichen Vertrag, Kaup, Mai 2022
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Neubau Pavillondorf Björnsonweg in Hamburg - Blankenese (MSB Landschaftsarchitekten, Januar 2016)
- Neubau eines Pavillondorfes am Standort Björnsonweg in Hamburg - Blankenese - Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Dr. Pranzas Umwelt Consulting, Januar 2016)
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Neubau eines Pavillondorfes mit 9 Gebäudetypen, Björnsonweg 39, 22587 Hamburg-Blankenese (HPC AG, Niederlassung Hamburg, Juli 2015)
- Neubau eines Pavillondorfes am Björnsonweg 39 - Überarbeitete zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen nach § 11 und § 12 UVPG (Bezirksamt Altona Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, November 2016)
- Eingriff-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Blankenese 52 (TGP Landschaftsarchitekten, 2022)
- Bebauungsplan Blankenese 52 (Björnsonweg) - Verkehrstechnische Untersuchung für fördern und wohnen (Masuch + Olbrisch, Juni 2022)

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen und als fachliche Grundlage für die Umweltprüfung herangezogen worden:

Tabelle 2 Umweltrelevante Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 4 (1) und (2) BauGB

Stellungnahme von	Zum Thema	Datum
BIS-Polizei2, Verkehrsdirektion VD52	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrbandrandparken • Gehwege • Wendeanlage • Ausbau Straßenverkehrsfläche, ReStra 	22.März 2021 und 29.April 2021
Fachamt Management des öffentlichen Raums – Tiefbau, BA Altona - MR2	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsuntersuchung • Erstmalig endgültige Herstellung des Bjönsonweg • Öffentlicher Wohnweg (Stichstraße mit Wendeanlage) 	16. März 2021
BUKEA Agrar- und Forstwirtschaft, Abteilung Agrarwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Waldausweisung • Waldabstand • Waldverlust 	8. März 2021 und 2. Nov. 2022
Fachamt Sozialraummanagement; BA Altona – SR L	<ul style="list-style-type: none"> • Fußwegeverbindung / ÖPNV • Mietergemeinschaft • Soziale Beratungsangebote 	23. März 2021
LIG-Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Planungsabteilung – LIG-51/3	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsmaßnahmen 	17. März 2021
BVM Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung, Abteilung: Verkehrsentwicklung VE 3	<ul style="list-style-type: none"> • Wegerecht der Wegeverbindung „Notenbarg“ 	27. April 2022
BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Abteilung: LP	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung • Baugrenzenfestsetzung • Abstand zum Wald • Dachbegrünung • Außenbeleuchtung • Gesunde Wohnverhältnisse für das Schutzgut Mensch • Schutzgut Klima: Maßnahmen zur Energieversorgung • Schutzgut Mensch: Bevölkerungsdichte & Einrichtungen mit empfindlichen Nutzungen • Schutzgut Mensch: Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Plangebietes • Schutzgut Luft: Luftqualität • Schutzgut Luft: Regenwasser • Schutzgut Mensch: Auswirkungen und Maßnahmen • Schutzgut Boden und Fläche: Maßnahmen • Angaben zu Abfällen, Techniken und Stoffe, Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen 	23. März 2021 und 26. April 2022

BUKEA W 21 – Wasser, Abwasser und Geologie, Abteilung W1/2 – Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Entwässerungstechnischer Lageplan • Überflutungsplan • Regenentwässerung (Sieleinleitung, Gewässereinleitung, Versickerung) • RegenInfrastrukturAnpassung (RISA) • Hamburgisches Klimaschutzgesetz • KOSTRA-Rasterfeld • Fließwegekarte • Retentionsgründächer • Entwässerungskonzept • Wasserschutzgebiet Bausberg • Brunnenstandorte / Trinkwassergewinnung • Versickerungspotentialkarte • Dach- und Fassadenbegrünung 	19. März 2021, 25. März 2021 und 29. April 2022
BUKEA W 12 – Wasser, Abwasser und Geologie, Abteilung W1/2 – Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerungsanlagen • Versickerungsflächen • Künstliche Auffüllungen für Versickerung von Niederschlagswasser • Baumrondell mit Baumrigole • Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser • Baustoffe • Grauwassernutzung • Bewässerung der Fassadenbegrünung • Ausgleichsflächen 	14. April 2022
Hamburg Wasser (Hamburger Wasserwerke), Abteilung: Digitales Informationsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Betsandsleitungen und Grundwassermessstellen • Schmutzwassersiel, Regenwassersiel • Ausgleichsfläche 	25. März 2021 und 29. April 2022
Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg, Abteilung: Mitgliedsverbände der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsachse • Biotopverbund und Landschaftsschutz – Kompensation • Eingriffe – Ausgleich • Externe Maßnahmen 	10. Dez. 2021
BUKEA N3 – Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet 	25. Okt. 2022

Ferner wurden bei der Planung Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit berücksichtigt. Diese Stellungnahmen wurden insbesondere zu den Schutzgütern Mensch, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild abgegeben. Zusammenfassend wurden dabei folgende umweltbezogene Aspekte thematisiert, die im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren beachtet und ggf. eingearbeitet worden sind:

Abriss der vorhandenen Gebäude, Auslegung des gerichtlichen Vergleichs, externe Renaturierung, Wiederaufforstung, orts- und funktionsnaher Ausgleich, Eingriff-/ Ausgleichsregelung, Landschaftsschutzgebiet, Erhalt von Grünflächen, Baumschutz, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Rechtskonformität der Bauleitplanung mit übergeordneten Umweltschutzgesetzen, -richtlinien, -verordnungen (inkl. EU), Klimawandel, Arten- und Biotopschutz, Waldflächen, Gartenlandfläche, Wasserschutzgebiet „Bausberg“, Trinkwasserbrunnen, Flächenversiegelung,

Rettungs- und Fluchtwege, Maßnahmen zum Schutz während der Bauphase (Schulwegsicherung), Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, baulicher Zustand des Björnsonweg, notwendige infrastrukturelle Maßnahmen (Versorgungsleitungen, Straßenausbau), vorhandenen Netzstation, Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Alternativstandorte, Bürgerbeteiligung.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da das 2016 erbaute Pavillondorf im nördlichen Plangebiet aufgrund einer gesetzlichen Sonderregelung befristet genehmigt wurde, ohne dass bisher ein Ausgleich und Ersatz nach dem Naturschutzgesetz und Waldgesetz vorgenommen wurde, wird in diesem Umweltbericht auch der Bestandszustand aus dem Jahr 2015 aus vorhandenen Unterlagen beschrieben und bewertet (vgl. Kap. 4.1.1).

Hierbei ist zu beachten, dass sich der Landschaftspflegerische Begleitplan von MSB Landschaftsarchitekten (2016), sowie auch die Umweltverträglichkeitsuntersuchung von Dr. Pranzas Umwelt Consulting (2016) nur auf das Flurstück 1609 und sein direktes Umfeld im Norden des Plangeltungsbereichs beziehen.

In 2021 wurden die Biotope und Bäume sowie auch besonders planungsrelevante Tierarten im gesamten Plangeltungsbereich neu kartiert.

4.2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

4.2.1.1 Bestand

Wohn- und Bebauungsstruktur:

Nach der Milieuausweisung des Landschaftsprogramms ist die unmittelbare Umgebung des Plangeltungsbereichs geprägt durch den Nutzungstyp des Gartenbezogenen Wohnens. Für die Beurteilung des Schutzgutes Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit sind insbesondere öffentliche Einrichtungen mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) von besonderer Bedeutung. In der unmittelbaren Umgebung des Plangeltungsbereichs befinden sich aber keine Nutzungen mit entsprechender Empfindlichkeit.

Aufenthalts- und Naherholungsfunktion

Der westliche Abschnitt des Björnsonwegs war auf seiner südlichen Seite seit dem Abbruch des Studentenwohnheims nicht mehr durch Bebauung, sondern landschaftlich geprägt. Aktuell prägt dort wieder Bebauung das Gebiet. Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Übergangsbereich des Siedlungsrandes vom Stadtteil Blankenese in den Waldpark Marienhöhe.

Das private Gartenland mit seinen ca. 23 Parzellen befindet sich auf einem Grundstück von Hamburg Wasser wird zur kleingärtnerischen Nutzung an Mitarbeitende von Hamburg Wasser verpachtet. Die Gärten dienen den Mitarbeitenden und ihren Familien als private Erholungsfläche.

Die Wald-, Park- und Grünanlagen gehören zu der im Landschaftsprogramm definierten Elbe-Landschaftsachse und sind somit auch für den gesamten Freiraumverbund Hamburgs von Bedeutung.

Verkehr

Beim Björnsonweg handelt es sich um eine Wohnstraße, die als Sammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete dient. Er wird im Südosten über die Kösterbergstraße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Da der Björnsonweg darüber hinaus keine Verbindungsfunktion erfüllt, ist die Verkehrsbelastung gering.

Als nächstgelegene ÖPNV-Anbindungen befinden sich die HVV-Bushaltestelle Krähenhorst an der Rissener Straße und die Haltestelle Björnsonweg an der Kösterbergstraße.

Verkehrslärm

Aus der Lärmkarte gemäß § 47c BImSchG der Stadt Hamburg kann der Verlauf der Rissener Landstraße als nächstgelegene Lärmquelle ausgemacht werden. Weniger belastet aber ebenfalls gekennzeichnet ist die Kösterbergstraße. Der Björnsonweg selbst ist nicht durch Verkehrslärm belastet (vgl. hierzu auch Lärmkarte Straßenverkehr Hamburg, veröffentlicht unter: <https://www.hamburg.de/interaktive-karte-strassenverkehr/>).

4.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufenthalts- und Naherholungsfunktion

An der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Plangebiets wird sich aufgrund der Planung im Grundsatz nichts ändern.

Die planerischen Festsetzungen berücksichtigen die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse und führen durch moderne Baustandards und die qualitätvolle Gestaltung des Freiraums (Freianlagengestaltungsplan) zu Verbesserungen.

In Kapitel 4.2.5.2 ist diesbezüglich dargestellt, dass im Gestaltungsentwurf (QRS-Architekten 2021) umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung der privaten Grünflächen, Fassadenbegrünung sowie zur Gestalt und Größe der Gebäude geplant sind. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild wie auch der Naherholungsfunktion im unmittelbaren Umfeld vermieden werden.

Der Grünstreifen mit großen Bäumen am Björnsonweg wird erhalten und soll durch Ergänzungspflanzungen aufgewertet werden. Damit wird ein wirksamer Sichtschutz gesichert. Die Rad- und Fußwege bleiben erhalten. Der Notenbarg als wohnungsnaher Zugang in das westliche Waldgebiet wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts für die öffentliche Naherholungsnutzung gesichert. Die nördlich an den Notenbarg angrenzende blütenreiche Wiese wird erhalten und dient dem vielfältigen Landschaftserleben im Raum. Im Bereich des Wohngebiets wird eine Spielfläche für die Kinder hergestellt und die Nutzung des Gartenlands als Arbeitnehnergärtner von Hamburg Wasser dauerhaft gesichert.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Naherholungsfunktion sind insofern nicht erheblich und es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Freizeit- und Erholungsnutzung.

Durch den Baustellenbetrieb und -verkehr wird es zeitweise zu Beeinträchtigungen und Störungen im Umfeld kommen. Sie können sowohl den Anliegerverkehr, als auch Spazierende und Fahrradfahrende betreffen. Die Verkehrszunahme durch den Baustellenverkehr wird ein vergleichsweise geringes Ausmaß haben.

Baulärm

Bau- und rückbaubedingt ergeben sich Schallemissionen durch Baustellenverkehr, Abriss und Neubau und Maschineneinsatz. Das Ausmaß der Schallemissionen und Störungen hängt im

Wesentlichen von der Zahl der Fahrzeuge sowie der Art und der Betriebsdauer von Geräten ab. Die Bautätigkeiten finden ausschließlich in der Tageszeit von 7:00 bis 20:00 Uhr statt (Tageszeit gemäß AVV Baulärm). Nachtarbeit und Arbeiten an Sonn- und Feiertagen sind nicht vorgesehen. Aufgrund der vorgesehenen Art der Gründung (Flach- und Streifenfundamente) sind geräuschintensive Gründungsarbeiten (z.B. Rammen, Bohren) auszuschließen. Eine Belästigung der Anwohner durch Lärm ist allerdings nicht vollständig auszuschließen.

Es gilt, die Anforderungen der AVV Baulärm zu beachten.

Der Abriss der temporären Wohngebäude wird voraussichtlich ab dem 2. April 2023 beginnen. Der Neubau wird mit einer Bauzeit von ca. 1 Jahr voraussichtlich bis zum Sommer 2024 fertiggestellt.

Es ist insofern weder bau- noch anlagen- und betriebsbedingt mit dauerhaften nachteiligen Auswirkungen durch Lärm zu rechnen.

Luftschadstoffe während der Bauzeit

Während der Bauarbeiten werden Maschinen und Aggregate betrieben, von denen Luftverunreinigungen, namentlich Stickstoffoxide und Feinstaub, ausgehen können. Im Hinblick auf einen funktionellen Ablauf der Baudurchführung ist davon auszugehen, dass nicht mehr als ein bis zwei emittierende Großgeräte zeitgleich in Betrieb sind. Emissionsseitig von Bedeutung ist außerdem der Lkw-Verkehr. Allerdings dürfte sich wegen der zumeist beengten Platzverhältnisse auf der Baustelle und der erforderlichen Baustellenlogistik kaum mehr als 1 - 2 Lkw gleichzeitig im Bereich der Baustelle aufhalten. Im Hinblick auf die zu erwartende Luftbelastung handelt es sich um bodennahe Freisetzungen, die sich in der Regel nur in unmittelbarer Nähe der Fahrstrecken auswirken. Neben dem für Dieselmotorabgase typischen Feinstaub kann es während der Erdbauarbeiten durch den Umschlag von Sand, Erde und sonstigen Bodenbestandteilen zu Staubemissionen kommen, wie sie für Baustellen, insbesondere bei trockenem Wetter, typisch sind.

Mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit ist weder baubedingt, noch anlage- oder betriebsbedingt zu rechnen.

4.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Vermeidung und Verminderung visueller Beeinträchtigungen wird auf die dargestellten Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft und auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen.

- Durch die Planung und Einrichtung der Baustellen sowie durch eine entsprechende Durchführung der Baumaßnahmen wird sichergestellt, dass Schallemissionen nach dem Stand der Technik vermieden oder vermindert werden. Alle Bauarbeiten werden ausschließlich tagsüber und werktags durchgeführt. Die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten verwendeten Baumaschinen entsprechen dem Stand der Technik.
- Die bestehenden Wegebeziehungen bleiben soweit möglich während der Bauzeit erhalten. Baubedingte Störungen der Erholungsinfrastruktur sind nur zeitweise zu erwarten. Spätestens mit Abschluss der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Erholungsfunktion wiederhergestellt.

- Erhaltung der Bäume und Baumreihen am Björnsonweg
- In der Bauphase sind die Regelungen der AVV Baulärm zu berücksichtigen.

Eine entsprechende Baustellenlogistik wird im Rahmen der Ausführungsplanung dazu dienen, Störungen in Siedlungsbereichen durch baubedingte Schallimmissionen zu minimieren.

4.2.2 Schutzgut Luft

4.2.2.1 Bestand

Zur Luftqualität liegen Daten der unmittelbar benachbarten Luftmessstation Blankenese aus dem Jahr 2016 vor. Die gemessene NO²-Belastung entspricht in etwa der ländlicher Gebiete. Mit den hohen Anteilen an Waldflächen sowie Grünland- und Ackerflächen ist der Raum im Westen Hamburgs als lufthygienischer Entlastungsraum einzustufen. Im Plangeltungsbereich ist von einer derzeit geringen Luftbelastung auszugehen.

4.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die räumlich begrenzte Zulässigkeit von weiteren Gebäuden und Nebenanlagen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft nicht zu erwarten. Die lufthygienisch besonders wirksamen großräumlichen Grünland- und Waldflächen bleiben erhalten.

Insgesamt können die nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft als gering eingestuft werden, auch wenn eine Teilfläche von ca. 0,5 ha Waldfläche nun dauerhaft für eine Wohnnutzung entwickelt wird.

Alle einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten.

4.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Wohngebiet mit den drei Baukörpern werden mindestens 50% der Dachflächen extensiv begrünt, ebenso wie 30% der Wandflächen. Diese Maßnahmen entfalten klimatische Ausgleichs- und Regulierungsfunktionen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.3 Schutzgut Klima

4.2.3.1 Bestand

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt den allgemeinen klimatischen Bedingungen des Großraums Hamburg. Der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich 0,6°C und der wärmste Monat ist der Juli mit 17,3°C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge sind innerhalb der Stadt unterschiedlich hoch und liegen im Plangeltungsbereich bei 750 mm. Die meisten Niederschläge fallen in den Monaten Juli und August, die geringsten im Februar.

Im Landschaftsprogramm wird Blankenese dem Milieu Gartenbezogenes Wohnen mit einer geringen Besiedlungsdichte, großen Waldgebieten und weiträumigen Parkanlagen zugeordnet.

Der Plangeltungsbereich ist Teil eines größeren Kaltluftentstehungsgebiets und eines klimatischen Entlastungsgebiets. Die großen Grünflächen in Blankenese führen zu sehr hohem Kaltluftvolumen und damit zu Kaltluftabflüssen (vgl. hierzu auch Stadtklimatische Bestandaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, veröffentlicht unter: <https://www.hamburg.de/hamburg-ist-gruen/3519286/stadtklima/>)

4.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die räumlich begrenzte dauerhafte Bebauung mit drei Wohngebäuden und ihren Nebenanlagen im Wohngebiet ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima nicht zu erwarten.

In der Bauphase ist temporär und in geringem Umfang mit nachteiligen Auswirkungen durch Abriss und Freilegung von bisher begrünten Flächen zu rechnen (geringere Verschattung, Versickerung und verringerte Verdunstungskühlung, stärkere Erhitzung der offenen Bauflächen, Staubbildung etc.). Da diese Auswirkungen aber durch entsprechende Maßnahmen, z. B. zur Staubbildung, vermindert werden und sie nur von temporärer Natur sind, führen sie nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas.

Damit haben die Festsetzungen des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zielerreichung der Hamburger Klimaziele gemäß HmbKliSchG.

Darüber hinaus ist der Belang des globalen Klimaschutzes zu beachten. Durch den Abriss und Neubau der Gebäude ist künftig bzw. vorübergehend mit zusätzlichen Treibhausemissionen zu rechnen. Unter Ziff. 4.2.3.3 sind die Maßnahmen aufgeführt, die zur Zielerreichung der Hamburger Klimaziele gemäß HmbKliSchG beitragen.

4.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bedingt durch den Klimawandel ist zukünftig mit trockeneren und heißen Zeiträumen im Sommer sowie Starkregenereignissen zu rechnen. Durch eine relativ geringe Flächenversiegelung, die anteilige extensive Dach- und Fassadenbegrünung wird für die Anwohner ein klimatisch angenehmes Umfeld geschaffen. Auch die örtliche Versickerung des Regenwassers und die Herstellung der Wege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise werden hierzu beitragen.

Die Festsetzungen zum Erhalt der Waldfläche, der privaten Grünflächen zum Kinderspiel, zur Gartenlandnutzung und für ein Gehölz sowie die Sicherung des Grünlandes, sowie die zugeordnete Ausgleichsfläche im Plangebiet sichern die Funktion des Plangeltungsbereichs als Teil eines größeren Kaltluftentstehungsgebiets und eines klimatischen Entlastungsgebiets ab. Erheblich negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Bebauungsplanung können ausgeschlossen werden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Waldes in der Mitte des Plangebiets wird langfristig eine Kohlenstoffsene erhalten. Mit dem Verlust von Waldentwicklungsfläche für den Wohnungsbau im nördlichen Plangebiet kommt es zwar insgesamt zu einer Verminderung an Waldfläche, aber mit den genannten Begrünungsmaßnahmen zur Entwicklung der Freiflächen im Wohngebiet werden Maßnahmen ergriffen, diesen klimatischen Funktionsverlust zu reduzieren. Zusammenfassend betrachtet mit der Herstellung einer Waldersatzfläche in Wedel wird so auch ein Beitrag zum globalen Klimaschutz und den Hamburger Klimazielen geleistet.

Darüber hinaus können auf den Dachflächen in Kombination mit einer möglichen Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen als Beitrag zur klimafreundlichen Energieversorgung geschaffen werden.

Im städtebaulichen Vertrag werden als weitere Maßnahmen Vorgaben zur Gebäudeenergieeffizienz sowie zu umweltfreundlichen Baustoffen getroffen.

4.2.4 Schutzgut Boden und Fläche

4.2.4.1 Bestand

Die Beschreibung des Bodens kann anhand der vorliegenden Sondierungen vorgenommen werden (HPC, 2015, zitiert nach: Neubau eines Pavillondorfes am Björnsonweg 39 - Überarbeitete zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen nach § 11 und § 12 UVPG [Bezirksamt Altona Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, November 2016]).

Die Topografie ist geprägt von einer Neigung von Ost nach West. Die höchste Geländeerhebung mit NN+73,5 m befindet sich im Osten der Fläche. Nach Westen fällt das Gelände auf eine Höhe von ca. NN+70,0 m ab.

Grundsätzlich ist der Baugrundaufbau wie folgt gegliedert: Auffüllung / Oberboden, Auffüllung aus Sand, Sand. Hervorzuheben ist die belebte Bodenzone (humoser Ah-Horizont), die in einer Mächtigkeit zwischen 0,15 m und 1,10 m ermittelt wurde. Diese ungestörten Böden sind in Hamburg der natürlichen Bodenformengesellschaft „Braunerden und Podsole aus saalezeitlichen Schmelzwassersanden“ zuzuordnen (Institut für Bodenkunde, 2010, zitiert nach: Neubau eines Pavillondorfes am Björnsonweg 39 - Überarbeitete zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen nach § 11 und § 12 UVPG [Bezirksamt Altona Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, November 2016]). In drei Bohrungen wurden an der Oberfläche aufgefüllte Böden aus schwach organischem Sand angetroffen. Die Auffüllungsböden stehen im Zusammenhang mit den vormaligen baulichen Nutzungen der Fläche (Studentenwohnheim).

Insgesamt war der Bereich 2015 unversiegelt, mit Oberboden abgedeckt und bewachsen, so dass ein natürliches Bodenleben an der Oberfläche von statten gehen konnte.

Die Bodenflächen des Waldes und des Gartenlands weisen aufgrund ihrer langjährigen Nutzungen einen sehr hohen (Waldfläche) bzw. mittleren Wert (Grünland und Gartenland mit Lauben) auf.

4.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Bau- und Rückbauphase werden auf den Baustelleneinrichtungsflächen Maschinen, Materialien, Baucontainer, Fahrzeuge abgestellt und abgelagert, was auf unbefestigtem Grund zu einer Verdichtung des Bodens führen kann. Ähnliches gilt für unbefestigte Zuwegungen auf denen es zu Bodenverdichtungen kommen kann. Auch durch Bodenumlagerungen kann es zu Beeinträchtigungen des Bodens kommen. Die Verdichtung verändert das Bodengefüge, die Porenverteilung und -größe. Dadurch werden Durchlüftung und Durchlässigkeit des Bodens für Wasser behindert.

Trotz der heutzutage üblichen Vorsichtsmaßnahmen kann in Baustellenbereichen eine Verunreinigung des Bodens durch aus Baumaschinen und Kraftfahrzeugen austretende wassergefährdende Stoffe wie Dieselkraftstoff, Motor- oder Hydrauliköl oder durch sonstige wassergefährdende Stoffe nie mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Beim anfallenden Bodenaushub sind Bodenverunreinigungen zu verhindern. Belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

Während der Bauzeit werden temporär Baustelleneinrichtungsflächen zur Ablagerung von Baumaterialien, zum Aufstellen von Baucontainern, zum Abstellen von Baumaschinen und Fahrzeuge u.a. benötigt. Bei ordnungsgemäßigem Baubetrieb ist nicht mit Bodenbeeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf die betriebsbedingten Auswirkungen sind primär die Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung relevant. Im Vordergrund steht hierbei der Verlust an Bodenfunktionen durch die Überbauung unbelasteter Böden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Flächen im nördlichen Plangeltungsbereich bereits langjährig und wiederholt für bauliche Zwecke (Studentenunterkünfte und aktuelle Bebauung) genutzt wurden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind insofern bereits seit Langem baulich überprägt.

Die teilversiegelten Flächen (Spielplatzbereich) und die privaten Grünflächen werden in eingeschränktem Umfang ihre Bodenfunktionen behalten.

Auf Grundlage der Festsetzungen in dem Wohngebiet ist mit einer maximalen Versiegelung von 60% d.h. ca. 3.700 m² und einer Teilversiegelung von ca. 500 m² für den Spielplatz zu rechnen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass auch die Restwaldstreifen bzw. Gehölzstreifen zum Björnsonweg durch die geplanten dauerhaften Nutzungen an Funktionswerten verlieren. Die Waldfläche und das Grünland werden komplett im Bestand gesichert.

Von den Gartenparzellen im Gartenland werden voraussichtlich mindestens 8 Parzellen neu hergestellt, bzw. neu belegt. Durch neue Lauben inkl. Zuwegungen und Terrassen ist hier jeweils von ca. 60 m² Flächenversiegelung auszugehen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit für die Herstellung einer Stellplatzanlage für 8 PKW sowie eine Servicestation / Entsorgungseinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 220 m² geschaffen werden. Insgesamt ergibt das eine veranschlagte Versiegelungsfläche von ca. 700 m² im Bereich des Gartenlands.

Demnach sind die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden insgesamt als hoch einzustufen und betreffen insbesondere das Wohngebiet mit seinen umliegenden Flächen im Norden auf dem Waldstandort.

4.2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzungen zum luft- und wasserdurchlässigen Ausbau der Wege und zur Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone dienen der Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf den Boden.

Folgende Maßnahmen werden bei der Planung und Durchführung der Bebauung des Wohngebiets berücksichtigt:

- Zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen werden die Zufahrten und Baustelleneinrichtungsflächen möglichst im Bereich von bereits überprägten Flächen angelegt.
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Baustelleneinrichtungsflächen vollständig zurückzubauen und wiederherzurichten. Der Oberboden wird fachgerecht zwischengelagert und wieder angesät oder bepflanzt. Vorab werden baubedingte Verdichtungen aufgelockert und der Boden vegetationsfähig wiederhergestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden kann in der „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Blankenese 52“ (TGP 2022) als gesondertes Gutachten nachvollzogen werden. Die anteilige extensive Dachbegrünung schafft kleinflächig

neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Gebiet und wird als Verminderungsmaßnahme beim Eingriff in den Boden anerkannt.

Für die Eingriffe im Bereich des Gartenlands wird innerhalb des Plangebiets eine 700m² große Ausgleichsfläche für die Waldrandentwicklung zugeordnet, die damit als Ausgleich für mögliche Versiegelungen im Gartenland aus der gärtnerischen Nutzung genommen wird.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wird darüber hinaus auf einer ca. 0,63 ha großen Grünlandfläche Wald neu gepflanzt und ein ca. 1,1 ha große Grünlandfläche extensiver genutzt und damit die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen aufgewertet. Diese externen Ausgleichsflächen werden über eine Zuordnung (Z1) und eine textliche Festsetzung im § 2 der Verordnung zugeordnet.

4.2.5 Schutzgut Wasser

4.2.5.1 Bestand

Im Bereich des Wohngebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach den Bearbeitungsgebieten zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie liegt die Fläche im Einzugsgebiet der Wedeler Au (Bezeichnung: OWK pi_15). Die Entfernung zur Wedeler Au beträgt ca. 1.600 m. Weiterhin kann die Fläche dem Grundwasserkörper 1a der Wedeler Au zugeordnet werden. Der Grundwasserkörper 1a befindet sich im Naturraum der Geest und ist Teil eines Porengrundwasserleiters mit zumeist gut durchlässigen Sanden und Kiesen.

Die Fläche liegt innerhalb des Einzugsgebietes der oberflächennahen Grundwasserentnahme des Wasserwerks Boursberg. Hieraus ergeben sich für das Vorhaben Anforderungen an den vorsorglichen Schutz des Grundwassers: Die Regelungen nach § 5 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 in der geltenden Fassung für die weitere Schutzzone (Zone III) sind zu beachten.

Die Grenze der Schutzzone III verläuft ca. 40 m nördlich des Plangeltungsbereichs. Das Plangebiet liegt jedoch tlw. im geplanten Erweiterungsgebiet des Wasserschutzgebiets Boursberg (Schutzzone III).

Ein Tiefbrunnen des Wasserwerks liegt etwa 110 Meter nordwestlich des Grundstücks. Der freie Grundwasserspiegel liegt gemäß der hydrogeologischen Grundkarte zwischen NN+ 7,00 und 8,00 m. Damit besteht vom örtlichen Grundwasserspiegel zur vorgesehenen Flachgründung der Gebäude ein deutlicher Abstand.

Das im Pavillondorf anfallende Schmutzwasser wird derzeit über das im Björnsonweg vorhandene Schmutzwassersiel DN 250 abgeführt.

4.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Trotz der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, die mit einer Bodenveränderung und einer Zunahme an befestigten Flächen einhergeht, kommt es voraussichtlich nicht zu einer Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes bzw. der Grundwasserneubildung.

Anteilig wird das anfallende Regenwasser auf den Dächern der Gebäude durch eine extensive Dachbegrünung zurückgehalten. Regenwasser wird im Wohngebiet über die belebte Bodenzone (Sickermulden) versickert. Das Regenwasser von Dächern und Wegen des Wohngebiets gilt dabei generell als unbelastet.

Aus Baumaschinen und Kraftfahrzeugen austretende wassergefährdende Stoffe wie Dieselmotorkraftstoff, Motor- und Hydrauliköl oder sonstige wassergefährdende Stoffe bergen ein hohes Risikopotenzial, da sie in das Grundwasser übertreten können.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Gebiet des Wasserschutzgebietes Boursberg ist bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Baumaßnahmen und Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften auszuschließen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

4.2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach Neuberechnungen der Einzugsbereiche der Brunnen des Wasserwerks Boursberg befindet sich das Plangebiet innerhalb der Einzugsbereiche der oberflächennahen Grundwasserentnahme des Wasserwerkes Boursberg. Daher sind in der Bauphase entsprechende Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten, wie sie sich aus der zugehörigen Verordnung ergeben, zu beachten.

Die im Kapitel 4.2.4.3 zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen wirken sich auch auf das Schutzgut Wasser aus. Die Wege werden weitestgehend in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt und das anfallende Niederschlagswasser wird örtlich über die belebte Bodenzone (Sickermulden) versickert. Der Boden des Plangebiets kann hierzu als gut versickerungsfähig eingestuft werden. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und artenschutzrechtliche Belange

4.2.6.1 Bestand

Biotoptypen und Bäume

Im aktuellen Bestand wird der nördliche Teil des Plangebiets von einer Siedlungsfläche mit neun Wohnhäusern und von Verkehrsflächen bestimmt. Des Weiteren befindet sich dort eine Versickerungsanlage, eine Garage und ein Spielplatz (vgl. Biotop- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Blankenese 52 [TGP Landschaftsarchitekten]). Das betreffende Flurstück 1609 ist hierbei von einem ca. 350 m langen Stabgitterzaun umgeben. Dieser Zaun grenzt das Grundstück jedoch nicht exakt auf der Grundstücksgrenze ab, sondern ist zum Erhalt von Waldbäumen oftmals etwas eingerückt hergestellt worden.

Maßgeblich für die weitere Beurteilung des Eingriffs in dieses Schutzgut auf den nördlichen Bereich des Plangebiets ist jedoch der Biotopbestand vor Erteilung der befristeten Bebauung für das Pavillondorf (s. Kap. 1). Bei einer Biotoptypenkartierung im nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplans wurden in 2015 folgende Biotoptypen erfasst (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Neubau Pavillondorf Björnsonweg in Hamburg – Blankenese [MSB Landschaftsarchitekten, 2016]):

AKT: Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Stadtorte

OAS: Sandige Aufschüttung, Spülfläche

TCT: Trockene Sandheide, geschützt nach § 30 BNatSchG V. m. § 14 HmbNatschG

WNK: Kiefernwald, naturnah, auf trocken-mageren Standorten

Der mittlere Teil des Plangeltungsbereichs besteht aus einem Eichenmischwald frischer Sandböden (WQM). Dieser Laubwald ist struktur- und artenreich. Es handelt sich hier um einen ungefähr gleichaltrigen Bestand aus Stiel- und Traubeneichen (*Quercus robur* und *petraea*), Birken (*Betula spec.*), Spitz- und Bergahorn (*Acer platanooides* und *pseudoplatanooides*) und vereinzelt spätblühenden Traubenkirschen (*Prunus serotina*). Die Strauch- und Krautschicht ist mit naturverjüngten Gehölzen, Brombeeren (*Bromus spec.*), Schneebeeren (*Symphoricarpos spec.*) und stickstoffzeigenden Brennesselfluren (*Urtica dioica*), besonders im Süden zu den Gärten, ausgeprägt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich, nahe am Björnsonweg, eine kleine Fläche mit Versorgungstechnik (BVZ). Hier wurde eine Netzstation zur Stromversorgung errichtet.

Im südlichen Plangeltungsbereich befinden sich parzellierte Gartenflächen (Arbeitnehnergärten im Eigentum von Hamburg Wasser). Erschlossen sind diese Parzellen durch den Weg Brinkstücken und auch direkt vom Björnsonweg. Diese Anlage entspricht in ihrer Struktur dem Biotoptyp einer strukturreichen Kleingartenanlage (EKR). Acht der 22 Gartenparzellen werden aktuell nicht genutzt und wurden bereits vollständig geräumt. Dabei wurden alle Flächenversiegelungen und Bauten zurückgebaut. Die aufgegebenen Parzellen ruderalisieren zurzeit. Auf der geräumten Parzelle Nr. 29 ist noch eine Laube verblieben. Der Weg Brinkstücken ist mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt (VSW). Die Nebenflächen und Bankettbereiche zu den einzelnen Parzellen werden offensichtlich teilweise als Stellplätze für private Pkw der Gartenpächter genutzt.

Die Gartenparzellen, die sich noch in Nutzung befinden, sind strukturreich und vielfältig und mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern bewachsen. Hier finden sich insbesondere Sandbirken (*Betula pendula*), Gemeine Fichten (*Picea abies*), Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) und nicht heimische Koniferen wie die Scheinzypresse (*Chamaecyparis spec.*) und der Lebensbaum (*Thuja spec.*).

Im Südosten des Plangeltungsbereichs befindet sich ein sonstiges mesophiles Grünland (GMZ), das von einer hohen, älteren Buchen- (ZSS_1) und Hainbuchenhecke (ZSS_2) (*Fagus spec.* / *Carpinus betulus*) eingefasst ist.

In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die innerhalb des Plangeltungsbereiches aktuell erfassten Biotoptypen aufgeführt.

Tabelle 2 Bewertung der aktuellen Biotoptypen im Plangeltungsbereich

Code Biotoptyp	Name Biotoptyp	Gesamtwert (HAAKS 2019)	Punktwert/m ² nach SRM	§
Biotoptkomplexe der Freizeit-, Erholungs-, Grünanlagen				
EKR	Kleingartenanlage, strukturreich	4	4	
ET	Spielplatz	2	2	
Biotoptkomplexe der Siedlungsflächen				
BZN	Neue Zeilenbebauung	3	3	
BSS	Sonstige Bebauung (Garage), hier nahezu vollversiegelte Fläche / Pflasterfläche	0	0	
BVZ	Sonstige Ver- und Entsorgungsfläche	0	0	
Gebüsche und Kleingehölze				
HGT	Gehölz trocken-warmer Standorte	7	8	
Gras-, Stauden- und Ruderalfluren				
ANF	Staudenknöterichflur	2	2	
Grünland				
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland	6	6	
Lineare und Fließgewässer				
FGX	Versickerungsanlage	1	1	
Offenbodenbiotope				
OWS	Sandweg	3	3	
Vegetationsbestimmte Habitatstrukturen besiedelter Bereiche				
ZSS	Schnitthecken	4	4	
_1	Buchenhecke			
_2	Hainbuchenhecke			
Verkehrsflächen				
VSP	Parkplatz	1	1	
VSS	Wohn- oder Nebenstraße teilversiegelt	1	1	
	Wohn- oder Nebenstraße vollversiegelt		0	
VSW	Wirtschaftsweg	1	1	
Wald				
WQM	Eichenmischwald frischer Sandböden	7	8	

Wald nach Landeswaldgesetz

Durch die befristet genehmigte Bebauung des Pavillondorfs im nördlichen Plangebiet kam es bereits 2016 zu einem direkten Verlust einer etwa 0,5 ha großen Waldlichtungsfläche. Aufgrund der vorangegangenen baulichen Nutzung war älterer Baumbestand zu diesem Zeitpunkt aber überwiegend nur in den Randbereichen vorhanden. Diese Waldlichtungsfläche war jedoch Teil des umgebenden Waldes.

Der maßgebliche Waldbestand im waldrechtlichen Sinne umfasst im Bestand somit neben der Fläche im mittleren Plangebiet, auch die aktuell nicht mehr bestehende Waldlichtungsfläche im Norden.

Nach § 7a Landeswaldgesetz (LWaldG) gelten alle Wälder in Hamburg im Sinne des § 12 des Bundeswaldgesetzes als Schutzwälder. Zweck ist danach der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vor Erosion durch Wind und Wasser, Austrocknung, schädlichem Abfließen von Niederschlagswasser und Uferabbruch und vor Verunreinigung des Grundwassers. Der Schutz des Waldes dient der Sicherung der günstigen Auswirkungen des Waldes auf die Umwelt im Ballungsraum Hamburg, sowie der Förderung der Naherholung der Stadtbevölkerung im Wald.

Besonders und streng geschützte Biotop, Pflanzen- und Tiere

Gesetzlich geschützte Biotop

Für die 2016 im nördlichen Plangebiet festgestellte, nach § 30 BNatSchG geschützte, kleinflächige trockene Sandheide mit einer Ausdehnung von letztendlich nur 5 m² wurde in den letzten Jahren ein entsprechender Ausgleich im Bereich Luusburg, im westlich des Plangebiets befindlichen Naturschutzgebiet Wittenbergen geschaffen und dort größere Heideflächen neu hergestellt.

Besonders und streng geschützte Pflanzen

Im nördlichen Plangeltungsbereich wurden 2015 vor der Bebauung mit dem Feld-Mannstreu (*Eryngium campestre*), der Stechpalme (*Ilex aquifolia*) und der Eibe (*Taxus baccata*) vereinzelte, besonders geschützte Pflanzenarten erfasst. Bei der Stechpalme und der Eibe handelte es sich dabei voraussichtlich um Ansammlungen von solchen Sträuchern aus den umgebenden Gärten. In den maßgeblichen planungsrelevanten Regelungsbereich des § 44 BNatSchG fallen jedoch nur gesetzlich streng geschützte Arten, von denen auf der betreffenden Fläche keine Pflanzenarten festgestellt wurden.

Es wurden jedoch drei Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Hamburg vorgefunden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdung	Biotoptyp
Gemeine Besenheide	<i>Calluna vulgaris</i>	gefährdet	AKT, TCT
Feld-Mannstreu	<i>Eryngium campestre</i>	stark gefährdet	OAS
Dornige Hauhechel	<i>Ononis spinosa</i>	v. Aussterben bedroht	AKT, OAS

Es kamen demnach eine gefährdete, eine stark gefährdete und eine vom Aussterben bedrohte Art vor. Obwohl Arten der jeweiligen Roten Listen keine unmittelbar artenschutzrechtliche gesetzliche Relevanz haben, wurden die Exemplare des Feld-Mannstreus und der Dornigen Hauhechel 2016 in die nahegelegene Rissener Kiesgrube verpflanzt.

2021 wurden in den von einer geplanten oder möglichen Veränderung betroffenen Gebieten: im Bereich der Wohnbebauung im Norden und dem Gartenland im Süden, keine besonders oder streng geschützten oder gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen.

Besonders und streng geschützte Tiere

Im Folgenden wird Bezug genommen auf die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages und der faunistischen Kartierungen des Planungsbüros Planula von 2021.

Insgesamt wurden 33 **Vogelarten** im Betrachtungsraum registriert, davon 22 Arten als Brutvögel mit 94 zumindest anteilig im Untersuchungsgebiet liegenden Revieren zu werten. Elf Arten wurden vereinzelt oder regelmäßig als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler festgestellt.

Von den festgestellten Brutvogelarten muss nur die planungsrelevante Vogelart Gartengrasmücke (*Sylvia boris*) gemäß den Kriterien der Anlage 2c in FFH (2014) auf Einzelartniveau betrachtet werden. Diese Vogelart steht in Hamburg in Bezug auf ihre Gefährdung auf der Vorwarnliste.

Das Revier der Gartengrasmücke lag in der südwestlichen Ecke des Untersuchungsgebiets, welches sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändern wird. Eine erneute Feststellung der Art zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte nicht.

Während der Kartierung der **Fledermäuse** 2021 wurden 6 verschiedene Arten festgestellt: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und ein nicht identifizierbares Individuum der Mausohrfledermäuse (*Myotis spec.*) (vgl. Bebauungsplan Blankenese 52 (Björnsonweg) - Artenschutzfachbeitrag und faunistische Kartierungen [Planula - Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie 2021]).

Das nördliche Gebiet wurde 2015 und 2021 auch nach geeigneten Lebensraumstrukturen untersucht. Dabei wurden jeweils keine Baumhöhlen gefunden, die als Sommer- oder Winterquartier hätten genutzt werden können. Dennoch sind mögliche Tagesverstecke in Kronenbereichen nicht ausgeschlossen. Als Jagdrevier war die trocken-magere Ruderalfläche für Fledermäuse nur gering geeignet. Die Gehölzsäume waren jedoch als strukturreich einzustufen, womit eine mittlere Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet verbunden war.

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist unwahrscheinlich. Hauptsächlich kommt diese Art im Naturschutzgebiet Wittenbergen (Tinsdaler Heide) am Elbhang vor. Sie kommt zwar auch in den Heideflächen des Golfplatzes Falkenstein - nordöstlich vom Untersuchungsgebiet - vor, dies jedoch in etwa 600 m Entfernung. Diese Entfernung überschreitet den üblichen Wanderradius von Zauneidechsen.

In das Hamburger Artenkataster gingen im Jahr 2020 zahlreiche Nachweise des **Nachtkerzenschwärmers** aus dem gesamten Stadtgebiet ein, so dass diese Wanderfalterart bei Vorkommen geeigneter Raupenpflanzen generell nicht ausgeschlossen werden kann. Auf den zurzeit brachliegenden Gartenparzellen im südlichen Plangebiet haben sich größere Bestände potenzieller Raupen-Nahrungspflanzen (Nachtkerzen und Weidenröschen) des Nachtkerzenschwärmers eingestellt. Soweit die offengelassenen Parzellen nicht wieder gärtnerisch genutzt werden, wird sich der Bestand dieser Pflanzen in den nächsten Jahren voraussichtlich zunächst noch weiter erhöhen, da hier noch offene Rohbodenstandorte für eine weitere natürliche Aussaat vorhanden sind.

4.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Biotoptypen

Folgende Biotoptypen wurden 2016 im nördlichen Plangeltungsbereich mit ihren Flächenausdehnungen überbaut:

Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (AKT):	3.340 m ²
Sandige Aufschüttung (OAS):	300 m ²
Trockene Sandheide (TCT):	5 m ²
Kiefernwald auf trocken-mageren Standort (WNK):	2.285 m ²

Die Biotope wurden in einem gesonderten Gutachten zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz anhand des Hamburger Staatsrätemodells erfasst und bewertet (vgl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Blankenese 52, TGP Landschaftsarchitekten 2022). Nach diesem Modell werden die ermittelten Werte und Flächengrößen mit dem prognostizierten Biotopbestand bei Umsetzung der Planung verglichen und bilanziert. Damit ergibt sich sowohl für den Bestand, als auch für die Planung eine Gesamtsumme der Wertpunkte. Die Differenz bildet eine Punktsumme, als Maß für den erforderlichen Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Biotope.

Im Ergebnis ergibt sich für die Eingriffsflächen im nördlichen Plangebiet ein Defizit von 34.130 Wertpunkten, das nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann und deshalb außerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen wird (s. Kap. 4.2.6.3).

Bäume

Bereits 2015 wurden im nördlichen Plangeltungsbereich die Einzelbäume im Gebiet des Wohngebiets eingemessen und bewertet. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden etwa 84 der damals erfassten Bäume gefällt. Zum Ausgleich der Rodung dieser Waldbäume bzw. der Waldfläche nach Landeswaldgesetz wird in Wedel eine neue Waldfläche in einer Fläche von 0,63 ha angepflanzt.

Der aktuelle Baumbestand außerhalb des geschlossenen Waldbestands wurde im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Plangeltungsbereich durch die Biotop- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Blankenese 52 von TGP Landschaftsarchitekten (2022) neuerlich erfasst und bewertet.

Durch die Neuplanungen im nördlichen Bereich des Plangebiets werden voraussichtlich 2 Bäume innerhalb des Pavillondorfs (Waldkiefer und Robinie) gefällt und 4 Bäume und viele neue Hecken und Sträucher im Wohngebiet neu gepflanzt. Im Bereich der geplanten Wendeanlage muss darüber hinaus eine Birke gefällt werden. Dafür werden jedoch im Bereich des Gehölzstreifens zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Björnsonweg, 6 neue Bäume und weitere Sträucher gepflanzt (vgl. Freiflächenplan, Karl Kaup Landschaftsarchitektur 2022).

Tiere

Besonders und streng geschützte Arten

Die im Plangebiet festgestellten **Brutvögel** können vorübergehend in nahegelegene Biotope ausweichen. Die Arten mit großen Revieren verlieren nur kleine Teile ihres Lebensraumes. Für Vogelarten, die im Gehölzsaum leben, bleibt das Habitat weitestgehend erhalten.

Auch für **Fledermäuse** sind derzeit im Wirkraum des Wohngebiets, welches abgerissen und anders neu errichtet wird, keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden.

Die Wiesenfläche und das Gartenland im Süden des Plangeltungsbereichs haben prinzipiell eine Eignung als Nahrungshabitat und werden erhalten.

Eine erneute Nutzungsaufnahme von offengelassenen Parzellen als Garten wird voraussichtlich mit einer Beeinträchtigung der Pflanzenbestände von Nachtkerze und Weidenröschen- und damit potenziell auch des Nachtkerzenschwärmers einhergehen. Entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind hier zu berücksichtigen (s. Kap. 4.2.6.3)

4.2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minderung von vorhabenbedingten Auswirkungen sind für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt folgende Maßnahmen relevant, deren Einhaltung und Umsetzung durch textliche Festsetzungen oder über den städtebaulichen Vertrag abgesichert werden:

Biotoptypen

Zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in den Biotopbestand, bzw. in den Lebensraum von Pflanzen und Tieren werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen durchgeführt:

- Schutz und Erhalt der Waldfläche im mittleren Plangebiet und des artenreichen Grünlands im Südosten.
- Erhalt und Stärkung des Gehölzstreifens zwischen der Wohnbebauung und dem Björnsonweg (Erhalt der Bäume und Ergänzungspflanzungen von Bäumen und Sträuchern)
- Neu- und Nachpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen (z.B. Traubeneichen, Hainbuche, Buche, Weißdorn, Schlehe, Ilex, Hartriegel, Liguster etc.) entsprechend eine guten ökologischen Einfügung in das natürliche Umfeld des Erholungswaldes
- Neupflanzung von 4 Bäumen im Wohngebiet und Einfassung der Anlage mit einem mind. 3 m breiten Gehölzstreifen als Übergang zum Wald.
- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachfläche der drei neuen Mehrfamilienhäuser als Ersatzlebensraum (ca. 835 m²).
- Fassadenbegrünung von mind. mind. 30 % mit blühenden Kletterpflanzen (z.B. Lonicera-Arten als Nektarquelle für Nachtfalter).
- Sicherung der strukturreichen Arbeitnehnergärten als Gartenland. Für die möglichen Eingriffe im Bereich des Gartenlands durch die Errichtung von Lauben mit entsprechenden Nebenanlagen sowie einer Stellplatzanlage mit Servicestation wird dem Gartenland eine 700 m² große Ausgleichsfläche für die Waldrandentwicklung im Westen der Anlage zugeordnet. Hier soll nach einem Rückzug der gärtnerischen Nutzung auf Teilflächen von 6 Parzellen durch die Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen ein Waldrand aufgebaut werden.

Trotz der umfangreichen Maßnahmen im Plangebiet zum Schutz und Neuentwicklung der Flächen verbleiben insbesondere durch die dauerhafte Neubebauung im Norden Eingriffe, die außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden müssen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann in der „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzie-

zung zum Bebauungsplan Blankenese 52“ (TGP 2022) als gesondertes Gutachten nachvollzogen werden. Im Ergebnis ergibt sich für die Eingriffsflächen im nördlichen Plangebiet ein Defizit von 34.130 Wertpunkten, das nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann und deshalb außerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen wird.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wird hierzu auf einer ca. 0,63 ha großen ruderalisierten Grünlandfläche in Wedel eine Waldfläche neu angepflanzt und eine ca. 1,1 ha große Grünlandfläche in Rissen extensiver genutzt und damit die natürlichen Biotopfunktionen für Pflanzen und Tiere auf diesen Flächen aufgewertet. Diese externen Ausgleichsflächen werden über eine Zuordnung (Z1) und eine textliche Festsetzung im § 2 der Verordnung zugeordnet.

Die Waldanpflanzung auf einem Flurstück in Wedel nahe der Grenze zu Rissen bzw. Hamburg dient darüber hinaus auch dem gesetzlichen Anspruch auf Schaffung einer Ersatzwaldfläche für die nun dauerhafte Wohnbebauung im nördlichen Gebiet des Plangebiets. Da durch diese Bebauung nicht nur das Grundstück 1609 nicht mehr als Wald im Sinne des Waldgesetzes anzusprechen ist, sondern auch der vorgelagerte Gehölzstreifen des ehemaligen Waldes, liegt der Ersatzwaldanspruch bei 0,63 ha.

Bäume

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Gehölzbestands werden folgende Festsetzungen getroffen, oder sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrags:

- Festsetzung von privaten Grünflächen (Gehölz) sowie von umfangreichen Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher um das Wohngebiet im Norden.
- Schutz und Erhalt des geschlossenen Waldbestands in Mitte des Plangebiets durch eine entsprechende Festsetzung als Wald.
- Festsetzung von drei alten, einheimischen Laubbäumen im südlichen Plangebiet im Bereich des Gartenlands für einen dauerhaften Erhalt. Dabei handelt es sich um eine Birke, eine Hainbuche und eine Traubeneiche.
- Zum Schutz der Gehölzbestände sowie brütender Vögel werden Maßnahmen an Gehölzen, wie Entnahme und Abschneiden der Gehölze, nicht während des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt.
- Begleitung der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung.
- Der verbleibende Gehölzbestand ist zu erhalten und vor Beginn sowie während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen - zu schützen. Gemäß Baum- bzw. Landschaftsschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,5 m.
- Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
- Befristete Belastungen des Wurzelbereichs sind nur in wurzelschonender Bauweise zulässig. Zur Druckverteilung ist z.B. ein Vlies zu verwenden und mit einer mindestens 20 cm starken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken. Hierauf ist eine feste Auflage aus Bohlen, Lastverteilungsplatten oder ähnlichem zu legen.

Tiere

Besonders und streng geschützte Arten

Bei den in im Plangebiet 2021 festgestellten 22 **Brutvogelarten** ist vorhabenbedingt nicht mit einem Verlust vom gesamten Lebensraum inkl. Brutrevier und Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen. Höhlen- und Nischenbrütende Vogelarten werden durch die Installation von 10 Vogelnisthilfen in den Fassaden der drei Wohngebäude oder an Bäumen für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter in Ihrer Population unterstützt. Die Population der gehölzbrütenden Vögel wird durch die umfangreiche Neupflanzung von Gehölzen im nördlichen Plangebiet über den jetzigen Umfang hinaus gefördert. Die in Hamburg gefährdete Gartengrasmücke wurde im südwestlichen Bereich des Gartenlands zum Wald, im Bereich einer Gruppe älterer Traubeneichen, festgestellt. Eine Fällung dieser Eichengruppe ist nicht zu erwarten und ein besonders starker Baum aus dieser Gruppe wird zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Bezüglich der im Plangebiet festgestellten 6 streng geschützten **Fledermausarten** ergeben sich durch einen Abriss der Bestandsgebäude, der geplanten Fällung von 3 Bäumen und dem Neubau von Gebäuden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die betreffenden Gebäude zur Unterbringung von Geflüchteten und die bezüglich des Vorhabens zur Fällung vorgesehenen Bäume in diesem Gebiet weisen nach dem artenschutzfachlichen Gutachten keine nennenswerten Habitatstrukturen für Fledermäuse oder auch Vögel auf. Zur allgemeinen Unterstützung der streng geschützten Fledermausarten sollen jedoch im Wohngebiet 10 Sommerquartiere in den Fassaden der Gebäude oder an den Bäumen des Grundstücks montiert werden.

Des Weiteren wird die Art der Außenbeleuchtung im Plangebiet aus artenschutzrechtlichen Gründen beschränkt und dürfen nur Leuchtmittel mit einer besonderen Farbtemperatur verwendet werden. Die Leuchtgehäuse sind vor einem Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad nicht überschreiten. Die Leuchtquellen müssen nach oben und seitlich abgeschirmt werden.

Zum Schutz der Brutzeit der Vögel und Fledermäuse werden Baumfällungen oder Schnittmaßnahmen, entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt.

Zur generellen Sicherstellung der Einhaltung der besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen nach Naturschutzrecht grundsätzlich alle zum Abriss vorgesehenen Gebäude, wie z.B. auch Lauben und zur Fällung vorgesehene Bäume mit möglichen Quartieren für Vögel und Fledermäuse, wie Höhlungen, Spalten oder Nischen, vor einem Abriss oder vor einer Fällung von einem fachlich qualifizierten Biologen auf Vorkommen von Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren, um die Tötung und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten von diesen Arten zu vermeiden. Eine aktuelle Nutzung oder Besatz muss beim Abriss oder bei der Fällung auszuschließen sein. Sofern eine nichtbesetzte Höhle gefunden wird, ist diese zu verschließen.

Sollten aktive Nutzungen von Fledermäusen oder Vögeln durch den Gutachter festgestellt werden, oder entsprechende Nutzungshinweise vorliegen (z.B. als Sommerquartier von Fledermäusen), sind durch den Fachexperten in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer artenschutzfachliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu konzipieren und mit der BUKEA, Abteilung Naturschutz abzustimmen. Gleiches gilt bei Feststellung von Eichhörnchen-Kobeln in Bäumen. Nistkästen und künstliche Fledermausquartiere an den betreffenden Gebäuden oder Bäumen sollten im Herbst an fachlich geeignete Stellen im nahen Umfeld umgehängt werden. Bezüglich des potenziellen Vorkommens von

Nachtkerzenschwärmern auf den Nachtkerzen und Weidenröschen im Bereich des Gartenland kann die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von an den Pflanzen und deren Unterwuchs befindlichen Eiern und Raupen des Nachtkerzenschwärmers durch folgende, mit der Naturschutzabteilung der BUKEA grob abgestimmte Maßnahmenvarianten, verhindert werden (vgl. Artenschutzfachbeitrag und faunistische Kartierungen, Planula 2021, Seite 7-9):

Bei einer erneuten Nutzungsaufnahme auf den aktuell brachliegenden Kleingartenparzellen kann es durch die Entfernung der potenziellen Raupenpflanzen, Erdarbeiten und Überbauung zur Tötung und/oder Verletzung von allen immobilen Entwicklungsstufen des Nachtkerzenschwärmers und damit zu einem Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot des § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG kommen. Die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von an den Pflanzen und deren Unterwuchs befindlichen Eiern und Raupen wird durch die folgenden, mit der BUKEA (N 33) grob abgestimmten, Maßnahmenvarianten bestmöglich verhindert. Auch das Auftreten sowie die Gefahr der Tötung von Puppen würde damit auf das Niveau des allgemeinen Lebensrisikos der Art reduziert werden.

Variante 1:

Die Bestände potenzieller Raupenpflanzen werden im Jahr vor der Nutzungsaufnahme vom 15. April bis 31. Juli kurzgehalten. Hierdurch werden die Bestände als Eiablageorte unattraktiv. Sollte die Nutzungsaufnahme erst nach den 15. April des Nutzungsjahres stattfinden, sind die Raupenpflanzen auch dann weiterhin kurz zu halten. Zur Kurzhaltung kann, in Abhängigkeit von der Witterung, ein Rückschnitt alle zwei Wochen notwendig sein. Eine dauerhafte Kurzhaltung über mehrere Vegetationsperioden ist möglichst zu vermeiden.

Variante 2:

Alle potenziellen Raupenpflanzen sowie deren Streu und Unterwuchs werden an zwei Terminen im Zeitraum 20. Juni - 20. Juli durch fachkundiges Personal auf das Vorkommen von Raupen (und Eiern) untersucht. Pflanzen, an denen keine Nachweise erbracht wurden, werden sofort entfernt. Sollten Entwicklungsstadien gefunden werden, sind diese nach Stand der Wissenschaft abzusammeln, wenn notwendig zwischenzuhältern, und in ein vorher mit der zuständigen Naturschutzbehörde (BUKEA - N33) und dem zuständigen Bezirksamt abgestimmtes, geeignetes Habitat umzusiedeln. Das Umsiedeln stellt als solches keinen Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) dar, da dieses gem. § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG „auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung [...] gerichtet ist“. Die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung ist dennoch bei der obengenannten Behörde zu erfragen. Im Fall des Bebauungsplan Blankenese 52 könnte die Umsiedlung z. B. in die hierfür geeigneten Flächen im nördlich gelegenen Waldpark Marienhöhe bzw. der Rissener Kieskuhle erfolgen. Sollte sich die anschließende Nutzungsaufnahme bis über den 15. April des Folgejahres verschieben, sind die Raupenpflanzen entsprechend bis zur Umsetzung kurz zu halten (s. o.).

Trotz der Gefahr einer Einwanderung von Raupen aus angrenzenden Flächen, sollte die Vegetationskurzhaltung/-entfernung nur auf Parzellen erfolgen, für die eine erneute Nutzungsaufnahme fest geplant ist. Eine dauerhafte Freihaltung der Parzellen ist im Sinne des Erhalts von Fortpflanzungsstätten kontraproduktiv.

Im Sinne des Artenschutzes empfiehlt sich daher eine Kompensation durch eine Ansaat der sowohl ökologisch wertvollen als auch gärtnerisch attraktiven Raupenpflanzen (Nachtkerzen –*Oenothera* spp. und Weidenröschen –*Epilobium hirsutum*, *E. angustifolium*, *E. tetragonum*) auf dem umliegenden Gartenland.

4.2.7 Schutzgut Landschaft

4.2.7.1 Bestand

Der gesamte Plangeltungsbereich ist Teil der Elbe-Landschaftsachse, die hier vorwiegend durch verschiedene Parkanlagen (u.a. Waldpark Marienhöhe, Schinckels Park, Sven-Simon-Park) gebildet wird und die Siedlungsflächen der Stadtteile Blankenese und Rissen gliedert. Unmittelbar östlich an den Plangeltungsbereich grenzen Wohnbauflächen mit vorgelagerten größeren Gartenflächen an.

Angrenzend nach Süden befindet sich das Gelände des historischen Wasserwerks Bausberg. Dieses hebt sich sowohl durch seine architektonischen Dimensionen als auch durch seine großflächige offene und vergleichsweise gehölzarme Freifläche mit Wasserbecken von der gehölzdominierten und eher kleinteiligen Umgebung ab. Da diese Fläche jedoch erheblich höher auf einem Berg liegt und von dichterem Gehölzbestand und Zaun eingefasst ist, ist sie für den Naherholungssuchenden so örtlich nicht erlebbar.

Nach Nordosten schließen sich die städtischen Flächen des Waldparks Marienhöhe an, während die Flächen westlich und nordwestlich des Plangebiets im Eigentum von Hamburg Wasser sind. Diese Waldflächen dienen aber zusammen als Erholungswald für die anliegende Wohnbebauung. Der Waldbestand wird dabei im Wesentlichen aus standortheimischen Bäumen wie Waldkiefer, Stiel- und Traubeneiche, Birke und Vogelbeere gebildet und ist von einigen wenigen geraden Wegen und einer Vielzahl von Pfaden durchzogen.

Der Untersuchungsraum gehört zum länderübergreifenden „Regionalpark Wedeler Au“ und ist im südöstlichen Bereich dessen situiert (Blankenese).

Das Straßenbild des Björnsonweg wird durch Heckeneinfassungen sowie große Bäume und Wald geprägt. Diese Straße wurde bisher noch nicht endgültig hergestellt und ist deshalb nur recht schmal ausgebaut und die Stellplatzsituation auf den Seitenstreifen recht ungeordnet.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs wird im aktuellen Bestand von einer Siedlungsfläche mit neun Wohnhäusern in Modulbauweise für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Zuwanderinnen und Zuwanderern vom Typ einer neuen Zeilenbebauung und von Verkehrsflächen bestimmt. Bis 2016 befand sich hier eine Waldlichtungsfläche.

Im mittleren Teil des Plangeltungsbereichs befindet sich ein dichter Eichenmischwald.

Der südliche Plangeltungsbereich besteht aus einer parzellierten Gartenfläche mit einem nennenswerten Bestand an großen Einzelbäumen und Hecken, sowie einer extensiv genutzten Grünlandfläche, eingefasst von einer älteren und hohen Buchen- und Hainbuchenhecke. Mitten auf dieser Grünlandfläche wächst eine ältere Waldkiefer, die dieser offenen Fläche noch einen besonderen Reiz verschafft.

4.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Bauvorhaben der drei geplanten Mehrfamilienhäuser im geplanten Wohngebiet befindet sich mit einem Gebäude bereits im Landschaftsschutzgebiet Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbeck, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen. Hierfür kann weder eine Ausnahme noch eine Befreiung von den Vorgaben der LSG-Verordnung erteilt werden. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird insoweit parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens entsprechend angepasst. Bereits 2016 führte die Bebauung dieser nördlichen Teilfläche des Plangebiets nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld durch den Verlust einer landschaftsbildwirksamen Waldlichtungsfläche in einem Waldbestand nahe am Björnsonweg, von

dem aus viele Anwohnende einen Waldspaziergang in die Waldflächen nach Norden starten. Die Veränderungen im nördlichen Plangeltungsbereich waren und sind dabei jedoch eher von kleinräumiger Bedeutung. Durch den Erhalt des Gehölzstreifens an Björnsonweg ist die Einsehbarkeit des Grundstückes bereits eingeschränkt und wird sich zukünftig durch geplanten Nachpflanzungen noch weiter schließen.

Die aktuelle Bebauung wird voraussichtlich ab April 2023 abgerissen und das neue Wohngebiet bis voraussichtlich Sommer 2024 hergestellt. Es wird sich ca. 1 Jahr in und um den Plangeltungsbereich eine Baustelle befinden. Entsprechend der Hochbauplanung und der Freiflächenplanung sind umfangreiche Maßnahmen zur qualitätsreichen Gestaltung der privaten Freiflächen sowie der Gebäude geplant. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- Landschaftsbildes vermieden und der nördliche Planungsraum neu gestaltet werden.

Insofern können die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering eingestuft werden.

4.2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Damit das Landschaftsbild so wenig wie möglich verändert wird, ist folgende Minimierungsmaßnahme aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan von 2016 auch auf den Zustand 2021 zu übertragen: Entlang der Straße Björnsonweg bleibt auf dem 10 m breiten Grünstreifen eine Reihe aus Bäumen erhalten. Diese überwiegend großen, ca. 15 m hohen Bäume bilden eine Kulisse. So bleibt der dortige Waldcharakter erhalten.

Durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert und das nördliche Teilgebiet neu gestaltet:

- Im Wohngebiet wird nur eine Bebauung mit 3 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Die Außenwände von Gebäuden sind zu mindestens 30% mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Um die Wohnanlage zum Wald hin ist ein Gehölzstreifen von mindestens 3 m Breite anzupflanzen.
- Die letztendlich für den Björnsonweg bisher fehlende Verkehrswendeanlage am Ende der Stichstraße wird zum größten Teil auf der ohnehin bereits vorhandenen Zufahrt zur Wohnanlage hergestellt.
- Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen in mindestens gleicher Höhe wie die Behälter einzufassen. Für Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Es werden zwar noch weitere 2 Bäume im Wohngebiet gefällt, aber auch 4 neue Bäume wieder neu gepflanzt.
- Der von der ehemaligen Waldfläche verbliebene ca. 10 m breite Gehölzstreifen mit älteren Baumbestand zwischen der Wohnbebauung und dem Björnsonweg wird dauerhaft gesichert und durch weitere Gehölzneuanpflanzungen gestärkt.
- Die Waldfläche in der Mitte des Plangebiets sowie die Wiesenfläche im Südosten des Plangebiets werden dauerhaft in ihrem Bestand erhalten und gesichert.
- Auch das private Gartenland mit den Arbeitnehnergärten von Hamburg Wasser wird in den Grundzügen dauerhaft erhalten und gesichert. Für die mögliche Herstellung einer notwendigen Stellplatzanlage mit Servicestation für die Gartenpächter sowie die

Neuherstellung von Lauben wird als Ausgleich ein westlicher Streifen der Kleingartenanlage aus der gärtnerischen Nutzung genommen und zum Waldrand entwickelt.

- Zum externen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Wohnbebauung wird eine ca. 0,6 ha große Fläche in Wedel dauerhaft aufgewaldet und eine weitere ca. 1 ha große Teilfläche Rissen (in der Rissen-Sülldorfer Feldmark) durch eine extensivere Nutzung für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben aufgewertet.

4.2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

4.2.8.1 Bestand

Es gibt keine Kenntnis über das Vorkommen von Bau-, Boden-, archäologischen oder beweglichen Denkmälern im Plangeltungsbereich.

4.2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es gibt keine Kenntnis über das Vorkommen von Bau-, Boden-, archäologischen oder beweglichen Denkmälern im Plangeltungsbereich. Insofern wird sich der Umweltzustand in Hinblick auf dieses Schutzgut nicht ändern.

4.2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aus o. g. Gründen sind keine Maßnahmen erforderlich.

4.3 Auswirkungen durch Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

4.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

4.3.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.3.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Planungsalternativen

Nachfolgend werden die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt.

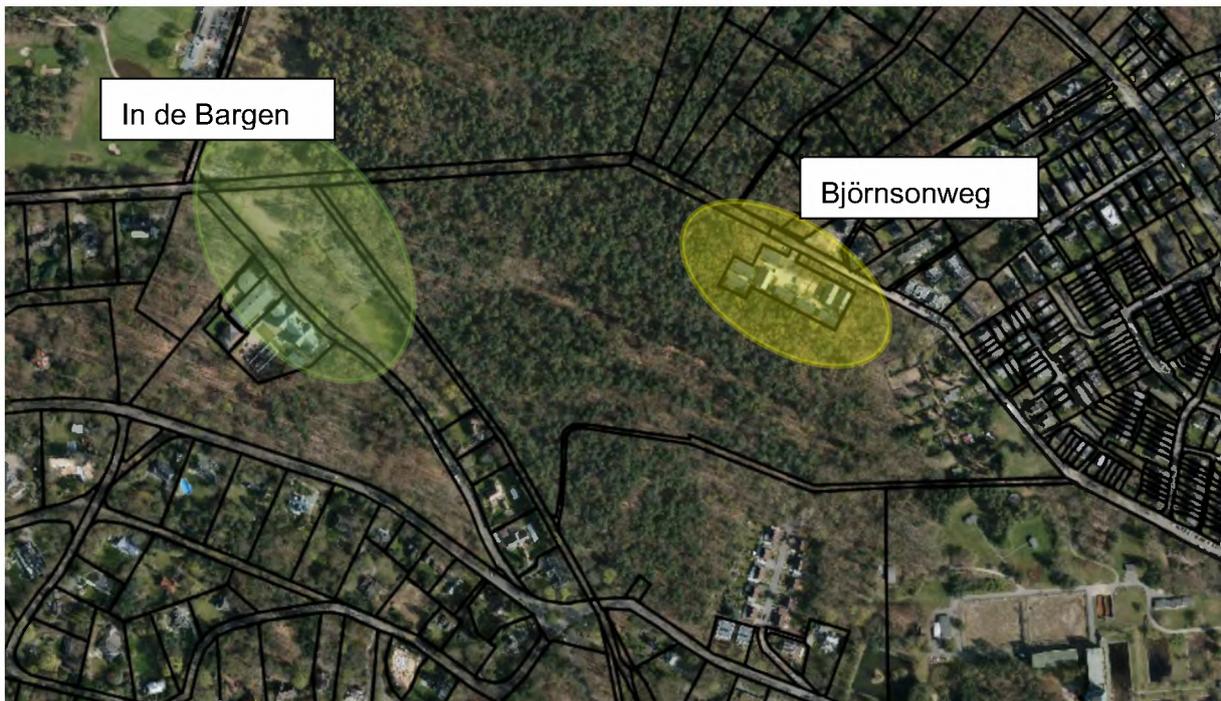
4.4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Bezirk Altona wurden, um eine gleichmäßige Verteilung von diesem innerhalb des Bezirkes gewährleisten zu können, alternative Standortüberlegungen angestellt.

Mögliche Standortalternativen waren an verschiedenen Voraussetzungen gebunden:

- Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit (§1a Abs. 2 BauGB) / dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen wesentlichen Beitrag zu leisten,
- eine gute verkehrliche Anbindung sowie an den öffentlichen Nahverkehr / vorhandenen Infrastruktur
- eine Flächengröße von mind. 0,5 ha
- kurzfristige Flächenverfügbarkeit

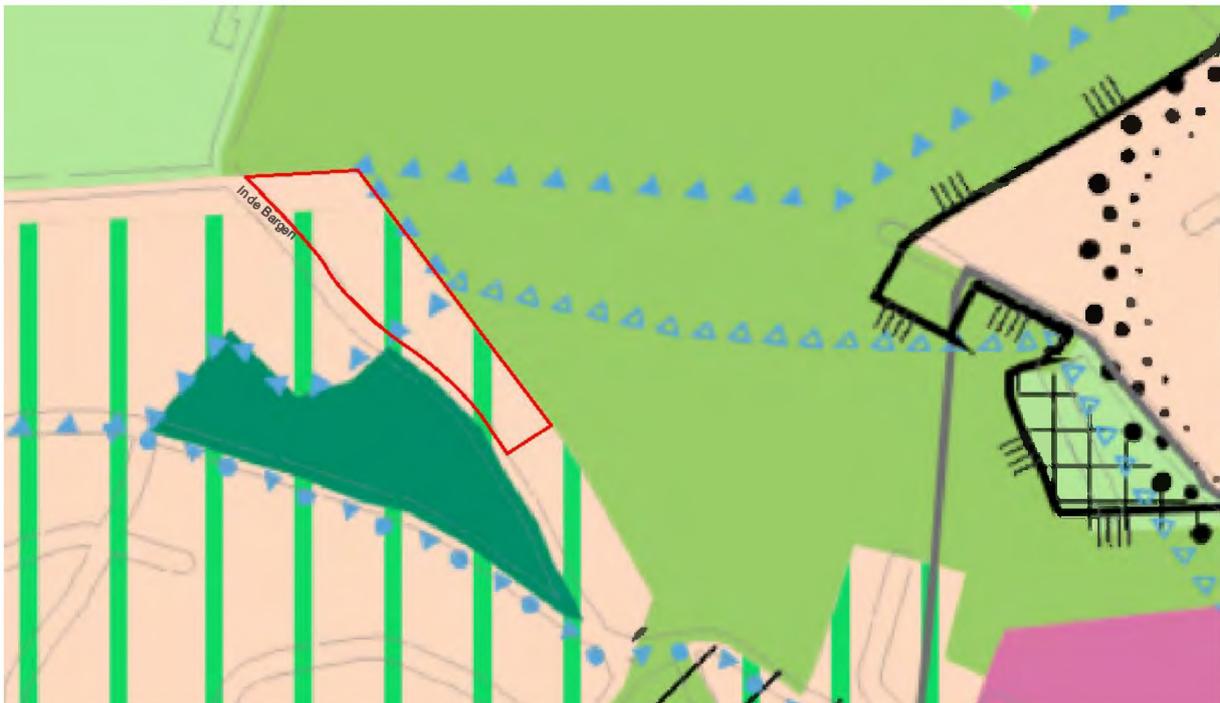
Zur Standortfindung wurde, zusätzlich zur generellen Standortsuche für Wohnungsbau im Rahmen des Wohnungsbauprogramms Altona, als Alternativstandort zur Fläche am „Björnsonweg“, eine Fläche im Bereich „In de Bargaen“ untersucht. Diese Fläche fiel auch bereits im Rahmen der Standortsuche für Unterkünfte für Geflüchtete und Asylbegehrende im Jahr 2015 in den Fokus des Bezirksamt Altona.



Ausschnitt aus der Luftbildkarte; Alternativstandort „In de Bargaen“ (Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2021)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Alternativstandort „In de Bergen“ (Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2021)



Ausschnitt aus dem Landschaftsprogramm; Alternativstandort „In de Bergen“ (Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2021)

Das Bezirksamt Altona hat die Standorte anhand der zuvor genannten Voraussetzungen betrachtet und sich dazu entschieden die Planung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau am Standort Björnsonweg zu betreiben. Die entscheidenden Kriterien waren dabei insbesondere ein nachhaltiger sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit.

Die Fläche ist bereits verkehrlich angeschlossen und bietet über die Rissener Landstraße bzw. Kösterbergstraße verkehrenden Buslinien eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Björnsonweg wird zudem im Rahmen der endgültig erstmaligen Herstellung in einer ausreichenden Breite als Tempo-30-Zone ausgebaut.

Die Fläche liegt im Eigentum von Hamburg Wasser und ist aktuell bereits durch fördern&wohnen gepachtet; die Flächenverfügbarkeit ist somit gewährleistet. Die parallel zu diesem Bauverfahren betriebene vorbereitende Bauleitplanung sowie die Anpassung des Landschaftsprogramms ermöglichen es, am Standort Björnsonweg die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen und somit öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre die Fläche des Pavillondorfs im Norden nach dessen Rückbau aufgrund des gerichtlichen Vergleichs zwingend wieder als Wald zu entwickeln. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre die Fläche des Pavillondorfs im Norden nach dessen Rückbau aufgrund des gerichtlichen Vergleichs zwingend wieder als Wald zu entwickeln. Die Arbeitnehnergärten von Hamburg Wasser wären planungsrechtlich nicht dauerhaft abgesichert und im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB auch nicht privilegiert.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und ihre wichtigsten Merkmale, die im Zusammenhang mit der Bewertung von Umwelteinwirkungen stehen, sind in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben.

4.5.2 Überwachungsmaßnahmen

Die erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung werden im Rahmen von folgenden fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung kontrolliert:

- Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen (Lärm, Luftqualität)
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz (Altlasten)
- Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung)
- gegebenenfalls weitere Regelungen, wie z.B. im städtebaulichen Vertrag

Damit können erhebliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung voraussichtlich rechtzeitig erkannt und vermieden werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht mit der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden, nach schutzgutbezogenen Bestandsaufnahmen, jeweils die prognostizierte Entwicklung des Zustands und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Wirkungen dargestellt.

Aufgrund der besonderen Historie der baulichen Nutzung im nördlichen Plangeltungsbereich wird für diesen Bereich sowohl der aktuelle Zustand, als auch die Situation vor der Bebauung mit den Unterkünften für Geflüchtete und Asylbegehrende 2015 erfasst und bewertet.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung an der Straße „In de Barga“ geprüft. Die Planung an diesem Standort am Björnsonweg stellt sich sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes als die günstigere Alternative dar.

Das Landschaftsbild im nördlichen Plangebiet wurde nach Abriss des Studentenwohnheims 2010 bis zur bestehenden Bebauung etwa 5 Jahre durch eine waldartige Ruderalfläche (Waldlichtungsfläche) mit einigen älteren Waldbäumen bestimmt, die in Teilen wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna darstellten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wären die Unterkünfte aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichts zurückzubauen und diese Fläche als Waldfläche wieder herzurichten.

Im übrigen Geltungsbereich befinden sich eine Waldfläche, ein parzelliertes privates Gartengelände mit kleingartenähnlicher Nutzung und eine extensiv genutzte Wiese. In ihren Grundzügen sollen diese Flächen so gesichert und erhalten werden.

Die Umweltprüfung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Mit Umsetzung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden und Fläche** durch die Bodenversiegelung und Nutzungsintensivierung sowie auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und artenschutzrechtlicher Belange** durch die dauerhafte Bebauung von ehemals naturnahen Waldbiotopen und die damit verbundene Flora und Fauna zu erwarten.

Für die **Schutzgüter Luft, Klima und Wasser, das kulturelle Erbe und die sonstigen Sachgüter** werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verursacht. Das im Wohngebiet anfallende Regenwasser wird örtlich über die belebte Bodenzone versickert.

Boden und Fläche werden durch Versiegelung nachhaltig und erheblich verändert. Die nachteiligen Auswirkungen werden im Plangebiet jedoch so gering wie möglich gehalten. Wege werden in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Klima** können ausgeschlossen werden.

In Hinblick auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und artenschutzrechtlicher Belange** sind häufig die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von besonderer Bedeutung bei der Zulassung von Vorhaben. Hier ergeben sich jedoch bei Einhaltung der generellen artenschutzrechtlichen Vorgaben keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten, da auf den betreffenden Flächen keine artenschutzrechtlich besonders relevanten Pflanzen- und Tierarten nachgewiesen wurden. Die Anbringung von verschiedenen Vogelnistkästen und Sommerquartieren für Fledermäuse im Wohngebiet dient der Sicherung einer allgemeinen Artenvielfalt im Gebiet. Bei einer Wiederaufnahme der kleingärtnerischen Nutzung einiger offengelassener Parzellen im Gartenland müssen jedoch artenschutzrechtliche Vorgaben bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des gesetzlich streng geschützten

Nachtkerzenschwärmers beachtet werden. Dort aufgewachsene Nachtkerzen und Weidenröschen dienen diesem Nachtfalter als potenzielle Nahrungspflanzen.

Durch das dauerhafte Baurecht im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ergibt sich hier auch eine dauerhafte Veränderung der **Landschaft**. Dabei ist die wechselhafte Historie der Flächennutzung im nördlichen Plangeltungsbereich zu berücksichtigen. Die Fläche im nördlichen Plangebiet wurde zunächst für ein Studentenwohnheim genutzt, dann entwickelte sich nach dem Gebäudeabriss für ca. 6 Jahre hierauf eine waldartige Ruderalfläche bzw. Waldlichtungsfläche. 2016 wurden diese Flächen dann mit der derzeitigen Nutzung überbaut.

Durch die hochwertige Gestaltung der Baukörper und die anteilige Dach- und Fassadenbegrünung, durch die Gestaltung der privaten Grünflächen, den dauerhaften Erhalt und einer Verstärkung eines naturnahen Gehölzstreifens zwischen dem Wohngebiet und dem Björnsonweg sowie durch weitere Maßnahmen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken einheimischer Gehölzarten werden erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie auf den Boden und die Pflanzen- und Tierwelt vermieden und anteilig auch ausgeglichen.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich für die dauerhaft im Plangebiet ermöglichten Eingriffe wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem in Hamburg anzuwendenden Staatsrätemodell für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt ermittelt.

Die Arbeitnehnergärten von Hamburg Wasser im südlichen Plangebiet werden durch eine entsprechende Flächenfestsetzung grundsätzlich dauerhaft gesichert und durch eine textliche Festsetzung in ihren baulichen Anlagen auf das für städtische Kleingartenanlagen übliche Maß begrenzt. Für die möglichen Eingriffe im Bereich des Gartenlands durch die Errichtung von neuen Lauben mit entsprechenden Nebenanlagen sowie einer Stellplatzanlage mit Servicestation wird dem Gartenland eine Ausgleichsfläche für die Waldrandentwicklung im Westen der Anlage zugeordnet.

Der nach der Bilanzierung verbleibende Ausgleichsbedarf für das nördliche Wohngebiet wird auf zwei Teilflächen außerhalb des Plangebiets kompensiert: Zum externen Ausgleich wird eine ca. 0,6 ha große Fläche in Wedel aufgewaldet und als naturnaher Ersatzwald nach dem Waldgesetz entwickelt, sowie eine ca. 1 ha große artenarme Grünlandfläche in Rissen zu einem extensiv genutzten, artenreichen Grünland entwickelt.

Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann ein angemessener naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen werden und es wird eine erforderliche Ersatzwaldfläche nach Waldgesetz in Wedel geschaffen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sollen nur die bereits bebauten Flächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt und darüber hinaus dort die bisherige Versiegelung nicht überschritten werden. Durch die Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche kann ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Stadtteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Dazu sieht das Bebauungskonzept auf der Fläche des ehemaligen Studentenwohnheims und heute mit neun Unterkunftsgebäuden für Geflüchtete und Asylbegehrende bebauten Bereichs (Flurstück 1609), die Errichtung von drei neuen Wohngebäuden vor. Zwei der Gebäude werden giebelständig und eines traufständig zum Björnsonweg angeordnet, so dass insgesamt ein offenes, hofartiges Ensemble entsteht, welches Blickbeziehungen und Grünbezüge vom Björnsonweg zum angrenzenden Wald freihält. Die drei Gebäude umfassen eine Geschossfläche von zusammen ca. 3.240 m² für ca. 38 Wohneinheiten, was flächenmäßig in etwa dem bisherigen Baubestand der Unterkunftsgebäude für Geflüchtete und Asylbegehrende entspricht.

Für den Wohnungsneubau werden damit lediglich die bereits versiegelten und bebauten Teile des Plangebiets in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird die Fläche der beiden westlichen Unterkunftsgebäude nicht wieder bebaut, sondern weitgehend entsiegelt und zukünftig als privater Spielplatz für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner geplant.

Die mit maximal zwei Vollgeschossen plus einem möglichen Staffelgeschoss festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich am bisherigen Bestand und an der Umgebung, um die nachbarlichen Belange weiterhin zu berücksichtigen. Dazu werden auch die Fassaden der Gebäude in Klinkermauerwerk ausgeführt und teilweise begrünt.

Zum Björnsonweg werden die neuen Gebäude deutlich zurückgesetzt, um die dort auf dem Grundstück vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Als Übergang zwischen den Wohngebäuden und der rückwärtigen Waldfläche wird ein Geländestreifen als Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern geplant.

Die südöstlich an das Wohngebiet angrenzenden Flächen sollen von einer weiteren Bebauung freigehalten werden und Teil des Landschaftsraums bleiben. Sie werden entsprechend der realen Nutzung als Fläche für Wald sowie das daran anschließende Grabeland als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" gesichert.

5.2 Baugebiete nach BauNVO

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan soll auf einem Teilgebiet im Nordwesten auf der heute mit Unterkunftsgebäuden für Geflüchtete und Asylbegehrende bebauten Fläche Wohnungen für die Menschen gebaut werden, die ihre Unterkünfte verlassen müssen. Auf diese Weise soll Geflüchteten und Asylbegehrenden sowie für sonstige vordringlich wohnungsuchende Haushalte eine dauerhafte Wohnperspektive gegeben werden. Für alle Wohnungen wird dazu eine sog. „WA-Bindung“ mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Die Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets entspricht insbesondere den Wohnbedürfnissen von Bevölkerungskreisen, die im Wohnumfeld die Nähe zu Natur und Landschaft

suchen. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage in einem für großstädtische Verhältnisse gering verdichteten Stadtteil in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an. Nordöstlich des Björnsonwegs grenzen an das Plangebiet Wohnbauflächen mit einer II-III-geschossigen Bebauung in offener Bauweise an.

Diese Gebietsprägung in der Umgebung wird aufgegriffen und nach den Vorgaben der BauNVO fortgeschrieben. Deshalb setzt der Bebauungsplan die geplanten Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA)¹ fest.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gewährleistet, dass Wohnen die Hauptnutzung in diesem Bereich des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für wohngebietsverträgliche Formen der Funktionsmischung verbleiben. Verkehrserzeugende, nicht in Wohngebäude integrierbare und aufgrund Ihres Flächenbedarfs unpassende Nutzungen, sollen aus dem vergleichsweise kleinem Wohngebiet herausgehalten werden. Deshalb wird festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6 S. 1, 3) für Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)²

Mit dem Ausschluss diese Nutzungen soll eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Nicht-Wohnnutzungen im Plangebiet und in seiner direkten Umgebung vermieden werden. Die ausgeschlossenen Wohnergänzungsnutzungen sind im nächstgelegenen Stadtteilzentrum Blankenese vorhanden, so dass die Versorgung der Bevölkerung gesichert ist.

Maß der Baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine zulässige Geschossfläche von 3.300 m² jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Damit können die geplanten drei Wohngebäude realisiert werden, als auch nachbarschützende Belange in Bezug auf die bauliche Dichte berücksichtigt werden. Mit der gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% können auch die notwendigen Erschließungswege, Stellplätze für Autos und Fahrräder etc. im Baugebiet errichtet werden. Die festgesetzte Bebauungsdichte entspricht der bisherigen Bebauung mit den Unterkünften für Geflüchtete und Asylbegehrende.

Um diese Bebauungsdichte nicht zu überschreiten sollen auch die Flächen in Dach- und Staffelgeschossen bei der Berechnung berücksichtigt werden: Zur detaillierten Bestimmung der zulässigen Geschossfläche wird deshalb ergänzend textlich festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen.“ (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)³

1 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

2 Rechtsgrundlage: § 1 (6) Nr. 1 und 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

3 Rechtsgrundlage: § 1 (6) Nr. 1 und 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) Satz 2 BauNVO

Voll- und Staffelgeschosse

Die Höhenentwicklung der drei Baukörper wird durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen⁴ in der Planzeichnung begrenzt. Darüber hinaus ist ein Staffelgeschoss gemäß HBauO zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen damit den Gebäudehöhen in der Nachbarschaft nördlich des Björnsonweges.

Weitere Regelungen zur Gestaltung von Fassaden und Dächern inkl. etwaiger Dachaufbauten für technische Anlagen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen⁵ für die geplanten drei Baukörper im allgemeinen Wohngebiet werden in Form von Zeilen mit einer Breite von 13,5 Metern festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte hofartige Baustruktur realisieren zu können. Die so definierten Baufelder weisen aber noch kleine Spielräume auf, um bei der Realisierung der Planung ein Mindestmaß an Flexibilität zu erhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen haben insgesamt den Charakter von baukörperähnlichen Festsetzungen. Das bedeutet, dass es sich um zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 der HBauO handelt, denen hier in der Abwägung Vorrang vor den allgemeinen Abstandsregeln der HBauO eingeräumt wird.

Die Anlage von Balkonen u.a. zur Gliederung der Fassade soll trotz der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Daher soll eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen im begrenzten Umfang zulässig sein. Die Wohnqualität wird auch maßgeblich durch die Möglichkeit zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen mitbestimmt. Terrassen sind bei der Errichtung von Wohnungen in den Erdgeschossen nach heutigem Standard erforderlich. Um die Schaffung solcher für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe trotz der Baukörperausweisungen zu ermöglichen, soll eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen im festgesetzten begrenzten Umfang zugelassen werden. Daher wird im Sinne des § 31 BauGB für eine Überschreitung von Baugrenzen textlich festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt 50 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)⁶

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über den Björnsonweg. Dieser soll in den nächsten Jahren mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m und einseitigem Gehweg erstmalig endgültig hergestellt werden. Aufgrund der geplanten Tempo-30-Zone ist das Parken am Fahrbahnrand weiterhin möglich. Radfahrer sollen auf der Fahrbahn geführt werden.

4 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

5 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

6 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 und § 31 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 3, (2) Satz 3 BauNVO

Die entlang des Björnsonweges vorhandene Wohnbebauung wurde in den letzten Jahren auf der Nordseite intensiv verdichtet. Zur Erfassung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurde deshalb eine Verkehrszählung durchgeführt und überprüft, ob die aus dem Bebauungsplan-gebiet zu erwartenden Verkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im an-grenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Aus dem Plangebiet ergibt sich bei angenommenen ca. 3,5 Wegen pro Tag und Einwohner mit einem Anteil von 30% der Wege im motorisierten Individualverkehr (MIV) insgesamt eine rechnerische Verkehrserzeugung von rd. 80 Kfz/ Tag im Querschnitt (je 40 Kfz/Tag in Zu- und im Abfluss).

Diese rechnerisch zu erwartenden Neuverkehre können auch für die maßgebenden Hauptver-kehrszeiten als leistungsgerecht abwickelbar beurteilt werden. Dies gilt sowohl für den Björn-sonweg selbst als auch für das angrenzende öffentliche Straßennetz. Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Lediglich die Anlage einer Wendekurve für Müllfahrzeuge ist am Ende der Sackgasse Björnsonweg erforderlich und wird dementsprechend in der Pan-zeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die in der Rissener Landstraße bzw. in der Kösterbergstraße verkeh-renden Buslinien in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs Hamburgs eingebunden. Die Bushaltestellen können von den geplanten Wohneinheiten aus mit einem 900-950 m lan-gen Fußweg erreicht werden. In/Aus Richtung der S-Bahn Blankenese bestehen in den Haupt-verkehrszeiten Verbindungen im 10 Minuten-Takt.

Im Zuge der erstmaligen endgültigen Herstellung des Björnsonweges wird der Gehweg mit ausreichender Befestigung und einer bedarfsgerechte Beleuchtung ausgestattet, was wesent-lich für die Akzeptanz durch die heutigen und künftigen Nutzer des ÖPNV ist. Aufgrund der doch relativ großen Entfernung zwischen Plangebiet und Haltestellen des ÖPNV bekommt ein attraktives Fahrradangebot eine noch größere Bedeutung.

Mit dem geplanten Ausbau des Björnsonweges wird auch eine qualitativ gute Anbindung des Radverkehrs an das übergeordnete Straßennetz hergestellt. In der zukünftigen Tempo-30-Zone wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Die Anbindung an die bestehende Velo-route 1 bietet eine gute Verbindung in/aus Richtung Innenstadt. Freizeittrouten im Umfeld (z.B. Elberadweg) ergänzen das Verbindungsangebot für den Radverkehr. Zu prüfen wäre, ob im Nahbereich des Plangebietes die Möglichkeit besteht, eine Stadtrad-Station zu realisieren und parallel auch am S-Bahnhof Blankenese ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

Neben der Förderung des Radverkehrs kann auch Carsharing zu einer Reduzierung der Ver-kehrsbelastung, insbesondere im ruhenden Verkehr führen. Eine entsprechende Cambio-Station befindet sich an der S-Bahn-Station Iserbrook in rd. 4 km Entfernung zum Plangebiet.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Für Wohnungen oder Wohnheime ist die Herstellung von Pkw-Stellplätzen nicht mehr vorge-schrieben (§ 48 Absatz 1a HBO). Die Festlegung einer angemessenen Anzahl soll unter Be-rücksichtigung des Stellplatzbedarfes der Bewohnerinnen und Bewohner, der örtlichen Ver-kehrsverhältnisse sowie der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgen.

Private PKW-Stellplätze für die ca. 38 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet werden so-mit nicht geplant, weil hierfür bei den Zielgruppen der zukünftigen Bewohner und Bewohnerin-nen im geförderten Wohnungsbau mit WA-Bindung kein hinreichend begründbarer Bedarf be-steht und die o.g. Maßnahmen zur Stärkung des Radverkehrs und ÖPNV Angebotes umge-setzt werden sollen.

Für Besucher, Handwerker etc. werden im allgemeinen Wohngebiet vier Besucherstellplätze geplant. Diese sollten durch zeitliche Limitierung vor Dauerbelegung geschützt werden.

Für weitere Besucherstellplätze besteht über das Parken im Straßenraum eine Sicherungsmöglichkeit. Dies ist im Björnsonweg aufgrund der geplanten Tempo-30-Zone zulässig. Eine nach der erstmaligen endgültigen Herstellung geplante Fahrbahnbreite von 5,50 m ist dafür ausreichend.

Auf Grundlage des geplanten Wohnungstypenmixes sind ca. 72 Fahrradstellplätze, davon 7 Besucherplätze und 3 Lastenradplätze im Baugenehmigungsverfahren für das allgemeine Wohngebiet nachzuweisen.

Für die 22 Parzellen auf der privaten Grünfläche „Gartenland“ werden rechnerisch sieben Pkw- und sieben Fahrradstellplätze empfohlen. Diese Stellplätze werden als Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und mittels eines Geh- und Fahrrechtes über den Notenbarg erschlossen (vgl. Kapitel 5.6 Grünflächen).

5.3.3 Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit von Wegeverbindungen wird der private Weg „Notenbarg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 52 mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Dieses Gehrecht soll dazu dienen, dass die Bevölkerung einen gesicherten Zugang zu den westlich angrenzenden Waldflächen behält, die als Erholungswald dienen. Darüber hinaus werden die notwendigen Stellplätze für die privaten Gartenparzellen über den Notenbarg erschlossen und durch ein Fahrrecht gesichert. Deshalb wird auf der privaten Erschließungsfläche Notenbarg insgesamt festgesetzt:

„Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung)⁷

5.4 Baugrund und Entwässerung

5.4.1 Baugrund

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet in einem eiszeitlich gebildeten Sander, so dass die Sande bis in große Tiefen anstehen. Die Hauptkörnungsanteile sind Mittel- und Grobsand, weiterhin sind kiesige Anteile und untergeordnet Schluff enthalten. Zur detaillierten Ermittlung der lokalen Baugrundverhältnisse wurden am 20.07.2015 Bodenproben aus 9 Kleinrammbohrungen mit maximalen Tiefen von 4,0 m gewonnen.

Es wurde an der Oberfläche durchwurzelter Oberboden mit organischen Anteilen (belebte Bodenzone) in Mächtigkeiten zwischen 0,15 m und 1,10 m angetroffen (mittlere Dicke 0,5 m). Auch standen unter der Geländeoberfläche aufgefüllte Böden aus schwach organischem Sand an, dessen Hauptkörnungsanteil im Mittel- und Feinsandbereich liegt. Untergeordnete Bestandteile sind Grobsand und Schluff. Die Auffüllung enthält teilweise Beton- und Ziegelbruch, Schlacke und weitere Bauschuttanteile. Als Auffüllungstiefe wurde bis 1,40 m ermittelt.

⁷ Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Unterhalb dieser Auffüllungen wurde Sand in allen Bohrungen bis zur Endteufe angetroffen. Die Lagerungsdichte des Sandes wird nach dem Eindringwiderstand bei den Kleinrammbohrungen als mindestens mitteldicht eingeschätzt. Die Schichtdicke wurde max. mit 4,0 m bis zur Endteufe erkundet.

Der Oberboden und die lockere Auffüllung mit Bauschutt sind nicht als Gründungsträger für die geplanten Wohngebäude geeignet. Der tragfähige Baugrund besteht aus mindestens mitteldicht gelagertem Sand.

Für reine Sande und Kiese lassen sich die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte k aus deren Körnungslinien abschätzen. Anhand von zwei Körnungslinien wurde im Sand ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von $k = 2,0 \times 10^{-4}$ m/s ermittelt.

Der Boden im Plangebiet ist demnach gut für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Zur Bemessung einer Versickerungsanlage ist ein Bemessungswert mit $k = 1,0 \times 10^{-4}$ m/s anzusetzen.

Die im allgemeinen Wohngebiet vorhandene Bebauung mit den Unterkunftsgebäuden für Flüchtlinge und Asylbegehrende wird z.Zt. über Rigolen im rückwärtigen Grundstücksbereich entwässert.

Der freie Grundwasserspiegel liegt nach der hydrogeologischen Grundkarte zwischen 7 und 8 m über NHN. Damit beträgt der Flurabstand zwischen Geländeoberfläche und dem Grundwasserspiegel mehr als 60 m. und hat für die geplante Bebauung keine Bedeutung.

5.4.2 Regenwasser

Die im allgemeinen Wohngebiet vorhandene Pavillon-Bebauung wird z.Zt. über Rigolen im rückwärtigen Grundstücksbereich entwässert. Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Regenwasser soll auch zukünftig auf dem Grundstück versickert werden.

Dazu wird das Regenwasser der Gebäudedachflächen mit Extensivbegrünung und des Freiraums der Gebäuderück- und Giebelseiten über offene Fließmuldenrinnen zu Versickerungsmulden an den Gebäuderückseiten geführt. In der weiteren Planung ist noch zu prüfen, ob die dort geplanten Versickerungsmulden im Hinblick auf Starkregenereignisse um Rigolkörper zu ergänzen sind – jeweils per Überlaufeinrichtung mit der Sickersmulde verbunden. Die Rigolkörper wären dabei seitlich der Sickersmulden anzuordnen, um die erfasste Regenmenge weitestgehend oberflächlich im Muldenbereich versickern zu lassen und lokalklimatische Verdunstungswirkungen zu fördern.

An den Hauszugangsseiten der geplanten Gebäude befinden sich funktionsbedingt höhere Anteile an befestigten Flächen. Zur Fassung und Versickerung anfallenden Regenwassers sind dort Mulden-Rigolen- Systeme vorgesehen.

Neben der Versickerung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren auch geprüft, ob auch eine Sammlung und Nutzung des Wassers z.B. zur Bewässerung der Grünflächen und Bäume über Zisternen o.ä. möglich ist. So wird z.B. im Bereich der Zufahrt zu den Gebäuden für das dort geplante Baumrondell eine Baumrigole zu ergänzender Wasserversorgung des Baumwurzelraumes vorgesehen.

Es ist zu beachten, dass zusätzlich zum Sammeln und Nutzen des Niederschlagswassers immer auch eine Versickerung erforderlich ist. Dies betrifft dasjenige Niederschlagswasser, das aufgrund bereits gefüllter Wasserspeicher nicht mehr gesammelt und genutzt werden kann. Die hydraulische Berechnung der Versickerungsanlagen ist mit und ohne Niederschlagswassernutzung im gleichen Maßstab auszulegen.

Hinsichtlich der Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser sind mit den eingesetzten Baustoffen (z.B. bei Gründächern) keine mobilisierbaren Biozide zu verwenden.

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich im Bereich einer Geländekuppe mit Neigung nach Westen und Nordosten. Abhängig von den vorhandenen Geländehöhen entlang der Grundstücksgrenze ergeben sich bei Starkregen zu beachtende potentielle Fließwege. Deren Ausbildung bzw. Verbreiterung durch Abfließen des Niederschlagswassers vom Baugrund auf benachbarte Flächen wird durch Erhöhung vorhandener Geländeprofile in kritischen Bereichen mit entsprechende Geländemodellierung bzw. Einbau geeigneter Barrieren – z.B. Bordsteine, Winkelstützen – entgegengewirkt.

Nach den Berechnungen des Überflutungsnachweises zur Einstauhöhe können die anfallenden Niederschläge des Berechnungsregens schadlos auf dem Baugrundstück eingestaut werden. Bestandshöhen und Neuplanungshöhen gewährleisten zusammen mit der geplanten Erdmodellierung entlang der südlichen Grundstücksgrenze den Verbleib anfallender Niederschläge auf dem Baugrundstück. Eine Verstärkung gegebenenfalls vorhandener Fließwege im Umfeld des Baugrundstücks kann somit ausgeschlossen werden.

Um das Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschafteten, so dass es dem Wasserhaushalt bestmöglich erhalten bleibt, wird deshalb festgesetzt:

„Das auf den privaten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)⁸

Darüber hinaus werden Maßnahmen geplant, die eine Minderung des Regenwasserabflusses bewirken, wie die Nutzung von verdunstungsfördernden Materialien auf Gehwegen, Terrassen und anderen befestigten Flächen, von denen sauberes Niederschlagswasser abfließt. Dieses dient zwar vorrangig der Minderung der Bodenversiegelung, trägt aber auch zur Versickerung von Niederschlägen im Gebiet bei.

Mit dieser Festsetzung werden zudem Beeinträchtigungen der Standorte angrenzender zu erhaltender Bäume gemindert bzw. die Standortbedingungen für Neupflanzungen verbessert. Als mehr oder minder wasser- und luftdurchlässig gelten in diesem Sinne Befestigungsarten wie: wassergebundene Decken (Grand), Kiesbeläge, Rasengitterbeläge, Rasen- oder Splittfugen-Pflaster sowie Pflaster- und Plattenbeläge von schmalen Gehwegen mit durchlässigem Unterbau und ohne Fugenversiegelung. Hierzu dient die nachstehende Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)⁹

Zur Rückhaltung von Regenwasser wird darüber hinaus eine Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zulässig. Diese Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen

⁸ Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 14 BauGB

⁹ Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 14 BauGB

oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die zu begrünende Fläche muss mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche betragen“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)¹⁰

Weitere Details der Regenwasserableitung im allgemeinen Wohngebiet werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

5.4.3 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das im Björnsonweg vorhandene Schmutzwassersiel DN 250 abgeführt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

5.5.1 Begrünung der Fassaden

Fassadenbegrünungen schaffen in einem Baugebiet ein gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leisten durch die Gliederung großflächiger gleichförmiger Fassaden sowohl einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes als auch zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Darüber hinaus wirkt sich die Fassadenbegrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen einer baulichen Verdichtung aus und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Sie ist zudem Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten. Die Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils von 30 vom Hundert und die Verwendung von einer Pflanze je 1 Meter Wandlänge soll eine ausreichende Dichte und damit Wirksamkeit der Fassadenbegrünung gewährleisten. Deshalb wird zur Begrünung der Fassaden festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30 vom Hundert der Wandflächen mit Schling- oder Klettergehölzen zu begrünen; je 1 Meter Wandlänge der zu begrünenden Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzen sind in den anstehenden Boden zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung)¹¹

Der Mindestanteil für Fassadenbegrünungen wird auf 30 Prozent der Außenwandflächen festgelegt, so dass ausreichend Spielraum besteht diese in die Gebäudegestaltung zu integrieren. Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern Schling- oder Rankpflanzen verwendet werden, die Außenfassaden so mit künstlichen Hilfen zu versehen sind, dass mindestens 30 Prozent der Außenwandfläche begrünt werden können.

Für die Bewässerung der erdgebundenen Fassadenpflanzen ist eine Verwendung von Trinkwasser auszuschließen. Hier bietet sich die Nutzung von Niederschlagswasser durch entsprechende Sammelanlagen an. Ergänzende Regelungen zur Gestaltung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger getroffen.

¹⁰ Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (2a) HBauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

¹¹ Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (2a) HBauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

5.5.2 Müllsammelplätze

Die zunehmende Diversifizierung in der Mülltrennung führt zu einem erheblichen Flächenbedarf für die bereitzustellenden Sammelbehälter. Offene Müllsammelplatzanlagen besonders in der Größe für Mehrfamilienhäuser wirken oft unübersichtlich, vermitteln ein negatives Image und stören das Gestaltungsbild. Um solche negativen Einflüsse auf das Wohnumfeld zu vermeiden, sollen die Stellflächen für Müllsammelbehälter entweder in die Gebäude integriert oder begrünt werden. Dazu wird festgesetzt:

„Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen in mindestens gleicher Höhe wie die Behälter einzufassen.“ (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung)¹²

5.5.3 Einfriedungen

Hecken haben eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Weite Teile in der Umgebung des Plangebiets weisen bereits heute Heckenpflanzungen auf. Zäune werden im Plangebiet aber nicht ausgeschlossen, wobei lediglich durchbrochene Zäune (z.B. Drahtzäune oder Zäune mit Holzlattung bzw. Metallstäbung) mit vorgepflanzten Hecken zulässig sind. Deshalb wird zur Einfriedung der privaten Flächen festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind für die an den Björnsonweg und die Wege Brinkstücken und Notenbarg angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung)¹³

Die mit dieser Festsetzung beabsichtigte Sicherung und Entwicklung der Heckenstrukturen im Plangebiet erfüllt eine wichtige ökologische Funktion auch über das Plangebiet selbst hinaus. Hecken bilden Brut- und Nahrungsräume für viele Vogelarten und bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für weitere Tiere wie z.B. für Insekten und Kleinsäuger. Darüber hinaus haben Hecken eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung der baulichen Strukturen in das angrenzende Umfeld beitragen. Zäune ohne außenseitig stehende Hecken würden hingegen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

5.6 Grünflächen

Nordöstlich des allgemeinen Wohngebiets, zum Björnsonweg, werden private Grünflächen¹⁴ mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ festgesetzt, um eine grüneprägte Abgrenzung durch naturnahe Gehölzstreifen zu den angrenzenden Straßenverkehrs- und Waldflächen zu sichern und weiter zu entwickeln. Dieser Gehölzstreifen als Restbestand des ehemaligen Waldes zum Björnsonweg fasst das Wohngebiet ein und trennt es visuell vom Björnsonweg. Durch geplante Ergänzungspflanzungen von weiteren Bäumen und Sträuchern sollen diese beiden Streifen in

¹² Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (2a) HBauO i.V.m. § 9(1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

¹³ Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (2a) HBauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

¹⁴ Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 15 BauGB

ihrer visuellen Abschirmungswirkung verstärkt und auch in ihrer Lebensraumfunktion für die Pflanzen- und Tierwelt aufgewertet werden.

Ergänzend wird auf der nordwestlichen privaten Grünfläche eine Kinderspielfläche festgesetzt. Die weitere Ausgestaltung und Möblierung des Spielplatzes wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und ist im Freiflächenplan bereits vorskizziert.

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung gemäß § 18 Absatz 2 HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Im Süden des Plangebiets werden die bestehenden Betriebskleingärten bzw. Arbeitnehmergärten, mit Ausnahme einer kleinen, diesem Gartenland zugeordneten Ausgleichsfläche im Westen, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt, um diese kleingartenähnliche Nutzung für Betriebsangehörige von Hamburg Wasser zu erhalten und zu sichern. Wie bei einer vergleichbaren, städtischen Kleingartenanlage handelt es sich hierbei um gärtnerisch genutzte Flächen, die den Nutzern der einzelnen Parzellen zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen. Zur Beschränkung der Überbauungen und Versiegelungen bzw. der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, soll nach dem zum Vergleich herangezogenen Bundeskleingartengesetz je Parzelle nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz zulässig sein. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Für städtische Kleingärten in Hamburg gilt zum Vergleich eine Mindestgröße von ca. 250 m² als noch ausreichend und wird bei Nachverdichtungen von Kleingärten im städtischen Bereich als Mindestgröße angestrebt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Einzelgartens berücksichtigt werden und um die möglichen Beeinträchtigungen zu vermindern, in die bestehenden Parzellengrößen aber nicht einzugreifen, wird eine textliche Festsetzung hierzu getroffen.

Zu Gestaltung, Begrenzung der baulichen Dimension und Nutzung von Gartenlauben auf dem Gartenland wird festgesetzt:

„Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist je Gartenparzelle nur eine Laube in einfacher Ausführung aus Holz, ohne Heizungen oder Feuerstätten, mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz und nur eine befestigte Terrasse mit höchstens 16 m² Grundfläche sowie befestigte Wege nur bis zu 20 m² Grundfläche zulässig. Die Gebäudehöhe der Laube darf 3,2 m nicht überschreiten. Ein Dauerbewohnen der Laube ist unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)¹⁵

Im südöstlichen Bereich des Gartenlands, auf einer derzeit geräumten Gartenparzelle, wird die Herstellung einer Stellplatzanlage mit bis zu acht Stellplätzen und einer kleinen Einrichtung zur sachgerechten Entsorgung von Chemietoiletten der Parzellenpächter eingeplant. Die Herstellung einer Stellplatzanlage wird für erforderlich erachtet, weil die hier derzeit noch unregelte Stellplatzsituation dazu führt, das im diesem geplanten Erweiterungsgebiet des Wasserschutzgebiets die Pkw der Gartenpächter vielfach direkt entlang des Gartenwegs Brinkstücken

15 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1, 2, 9 und 10 BauGB i.V.m. § 81 (2) und (2a) Nr. 1 und 2 HBauO

auf den Parzellen und weitere Fahrzeuge ungeordnet am Björnsonweg geparkt werden. Entsprechend des für vergleichbare Kleingartenanlagen in Hamburg üblichen Schlüssels für 22 Parzellen, soll eine solche Stellplatzanlage Platz für mindestens sieben Pkw-Stellplätze und sieben Fahrradstellplätze bieten (vgl. Kap. 5.3.2). Um einen weiteren Stellplatz oder mehrere behindertengerechte Stellplatzangebote und die o.g. Entsorgungseinrichtung zu ermöglichen, wird hierfür eine ca. 220 m² umfassende Fläche am Notenbarg als Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, die sich verkehrlich und topografisch hierfür eignet.

5.7 Waldflächen

In der Mitte des Plangebietes wird die vorhandene Waldfläche, die mit dem westlich anschließenden großflächigen Waldbestand zusammenhängt und sich im privaten Eigentum von Hamburg Wasser befindet, als Fläche für Wald¹⁶ festgesetzt. Es handelt sich um einen Eichenmischwald-Bestand. Die Festsetzung als Wald dient der Bestandssicherung dieses Waldes auch als Schutz- und Erholungswald. Die Verkehrssicherungspflicht für den Wald obliegt dem privaten Eigentümer.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.8.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten generell die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) – oder im nördlichen Teil des Plangebiets die Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung (vgl. Kapitel 3.2.2).

Darüber hinaus werden die randlichen Baum- und Gehölzbestände um das Allgemeine Wohngebiet als Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern¹⁷ von mindestens 3 m und bis zu 20 m Breite zum Björnsonweg festgesetzt. Dieses umfasst den als private Grünfläche festgesetzten, breiten Gehölzstreifen zum Björnsonweg, aber auch einen mindestens 3 m breiten Streifen im allgemeinen Wohngebiet, in dem ein von Sträuchern bestimmter Streifen vor dem Zaun zum Wald mit einheimischen Gehölzen gepflanzt werden soll, der als eine Art Waldrand dienen soll. Bestehende heimische Gehölze in dieser Fläche sollen erhalten werden und durch die Pflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze dauerhaft gesichert und weiterentwickelt werden. Diese Anpflanz- und Erhaltungsgebote bewirken eine landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung, den Erhalt und die Aufwertung der Grünkulissen und sichern die ökologischen Funktionen für die Biotopvernetzung und den Artenschutz als Nahrungs-, Brut- und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Insbesondere auch, weil ein Teil des Wald-Biotops durch das Bauvorhaben dauerhaft verloren geht. Dazu wird festgesetzt:

„Auf der Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden einheimischen Gehölze zu erhalten und durch die Anpflanzung von Gehölzen zu ergänzen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein großkroniger Baum und je 4 m² Fläche mindestens ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)¹⁸

16 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

17 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

18 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

Bei diesem Anpflanzfordernis von einem großkronigen Baum je 50 m² Fläche ist der zu erhaltende Baumbestand zu berücksichtigen. Der genauere Umfang der notwendigen Neuanpflanzung von großkronigen Bäumen wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und findet sich im Freiflächenplan dargestellt. Insbesondere die Sträucher und kleinkronigen Bäume zur Gehölzunterpflanzung zum Björnsonweg und zur Ausbildung eines schmalen Waldrands zum rückliegenden geschlossenen Waldbestand fehlen derzeit und sind von hohem naturschutzfachlichen Wert. Diese Unterpflanzung soll mit Weißdorn, Eberesche, Rotem Hartriegel, Schlehe, Hundsrose und Stechhülse erfolgen.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)¹⁹

Zusätzlich zu den bereits genannten Gründen soll die Neuanpflanzung von Einzelbäumen im Wohngebiet eine Verbesserung der Einbindung in das Umfeld darstellen. Es wird somit die Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes gesteigert. Außerdem dienen die Bäume den Bewohnerinnen und Bewohnern der Identifizierung mit ihrem Wohngebiet.

Für den Abriss und die Neubebauung werden im Wohngebiet zwei noch bestehende Einzelbäume (eine Robinie und eine Waldkiefer mit 25 und 45 cm Stammdurchmesser) gefällt. Als Ausgleich für diese beiden Bäume sollen im Wohngebiet vier neue großkronige Laubbäume (Traubeneichen und Hainbuchen) gepflanzt werden. Die Pflanzorte sind bereits im Freiflächenplan verortet.

„Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss im allgemeinen Wohngebiet mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.“ (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)²⁰

Eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Gehölze ist Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl anderer heimischer Tier- und Pflanzenarten bietet. Standortgerechte einheimische Gehölze können sich mit geringen Pflegeaufwand optimal entwickeln und dienen somit der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der Vegetation.

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolg-

¹⁹ Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG
²⁰ Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

reich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz.

Als einheimische Gehölze und standortgerechte Bäume gelten hier insbesondere folgende Baumarten: Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke und Waldkiefer.

Als einheimische standortgerechte Kleinbäume und Sträucher gelten hier insbesondere: Eberesche, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Gemeiner Liguster, Stechhülse, Eibe, Hundsrose, Bibernelle und Ginster.

Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches den zuvor gefälltten Baum ersetzt und zu einer erlebbaren Durchgrünung des Gebietes beiträgt sowie das Landschaftsbild visuell belebt. Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen stellen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von dem Baugebiet sicher. Zudem treten bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Schäden durch Vandalismus auf.

„Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume und Sträucher sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung)²¹

Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume bzw. Gehölze und ihrer besonderen Funktionen als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Insekten und Vogelarten. Somit stellt die Ersatzpflanzverpflichtung sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion übernimmt. Bei der Ersatzpflanzung eines Einzelbaumes ist eine geringfügige Abweichung vom bestehenden Standort zulässig, damit für die entsprechende Ersatzbaumpflanzung z.B. der Wurzelstubben nicht ausgefräst werden muss. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Gehölze erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

5.8.2 Grundwasser- und Bodenschutz

Im Plangebiet soll ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Damit wird eine Minderung der Bodenversiegelung erzielt und das Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes versickert. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen von Baumstandorten gemindert. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind zum Beispiel wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster,

²¹ Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

Rasengittersteine oder Schotterrasen sowie Pflaster- und Plattenbeläge von schmalen Gehwegen mit durchlässigem Unterbau und ohne Fugenversiegelung. Diese Materialien beeinflussen auch das Orts- und Landschaftsbild positiv. Dazu dient folgende Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)²²

Diese Festsetzung nimmt die Grundsätze und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 und § 1a BauGB auf und reduziert die Folgewirkungen weiterer kleinflächiger Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt. Zur Reduzierung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und zur gesicherten Neubildung von Grundwasser wird die folgende Festsetzung getroffen (vgl. Kapitel 5.4.2):

„Das auf den privaten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)²³

Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers in die vorgesehenen Sickermulden auch positiv auf den Grundwasserschutz. Extensiv begrünte Dächer halten einen Teil des Gesamtniederschlags bereits auf den Dächern zurück. Ein extensiv begrüntes Dach dient auch als neuer Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas im Wohngebiet bei.

Darüber hinaus wirken sie stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen weitgehend ungestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten und Vögel. Zur Sicherung der beschriebenen Vorteile der Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 12 Zentimeter festgesetzt. Um Flächen z.B. für die Errichtung von Dachterrassen oder für Photovoltaikanlagen und Anlagen, die für die Funktionalität der Gebäude benötigt werden, zu ermöglichen, wird lediglich eine Mindestbegrünung auf 50 % der Dachfläche festgesetzt. Unter den Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll aber eine Begrünung erfolgen. Eine Mindestbegrünung der Dachfläche sichert die Qualität und die Funktionalität der Dachbegrünung als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Dies ist in der Ausgleichsbilanzierung als Minimierungsmaßnahme berücksichtigt worden. Zur Dachbegrünung wird insgesamt festgesetzt (vgl. auch Kapitel 5.4.2):

„Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zulässig. Diese Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen

22 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 14 BauGB

23 Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 14 BauGB

dienen, mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die zu begrünende Fläche muss mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche betragen.“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)²⁴

Die getroffenen Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet leisten einen wirksamen Beitrag zum Schutz der Bodenfunktionen auf den nicht versiegelten Flächen und zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs.

5.8.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes Festsetzungen zur Herstellung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse.

Entsprechend des artenschutzfachlichen Gutachtens ist zur sicheren Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG für die Brutvögel und Fledermäuse bei der Baufeldräumung, dem Gebäudeabriss und der Fällung von Gehölzen die gesetzlich vorgeschriebene Schutzzeit nach § 39 BNatSchG einzuhalten und nur im Winterhalbjahr, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Hierbei handelt es sich im Bereich der Wohnbebauung insbesondere um die neun Modulhäuser und voraussichtlich drei Bäume.

Zur Teil-Kompensation des Verlustes von Gehölzstrukturen und Quartiersstrukturen für Vögel und Fledermäuse werden zum einen naturnahe Gehölzbereiche durch Ergänzungspflanzungen von Einzelbäumen und weiteren vorgenommen. Zum anderen sollen die Vögel und Fledermäuse im Gebiet potenziell gefördert und die Lebensraumfunktionen durch Ersatzquartiere in Form von Nisthilfen für Höhlen- und für Halbhöhlenbrüter gestärkt werden. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind an den Außenfassaden der Gebäude oder an den Bäumen mindestens fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, fünf Nistkästen für Höhlenbrüter und zehn Quartiere für Fledermäuse an artenschutzfachlich geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung)²⁵

Die Anbringung der 10 Quartiere für Fledermäuse und der 10 Nisthilfen für Vögel in oder an die Außenfassaden der drei neuen Gebäude oder an die Bäume des Grundstücks 1609 sowie eine fachgerechte Installation muss unter Begleitung einer artenschutzfachlich geeigneten Person (z.B. einer Biologin) erfolgen. Eine Reinigung dieser Kästen alle zwei Jahre im Herbst ist sicherzustellen. Bei Abgang oder Zerstörung sind diese Kästen zu ersetzen.

Als Vorsorgemaßnahme zum Schutz von Insekten, die gleichzeitig Nahrungsgrundlage für insektenfressende Artengruppen wie Vögel und Fledermäuse sind sowie zur allgemeinen Minderung der Lichtverschmutzung, wird eine Festsetzung zur Verwendung spezieller Leuchtentypen getroffen, die sich auch im neuen § 41a BNatSchG wiederfindet, der noch nicht Kraft getreten ist:

24 Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (2a) HBauO § 9 (1) i.V.m. Nr. 25a BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

25 Rechtsgrundlage: § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

„Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind die Leuchtmittel von Außenleuchten mit einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern und einer korrelierten Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin auszustatten. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.“ (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung)²⁶

Die in der Festsetzung genannten Leuchten weisen eine geringere Abstrahlung des auf nacht-aktive Insekten stark anlockend wirkenden kurzwelligen Lichts auf. Eine Verarmung der Insektenfauna durch umfangreiche Individuenverluste wird somit vermieden.

5.8.4 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Verminderung und Minimierung im Rahmen der Planfolgenabschätzung auf zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes überprüft, welche als Eingriffe nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG zu bewerten sind.

Mit der Wohngebietsausweisung, der Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage) am Björnsonweg sowie der Entwicklung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Gehölz auf dem Flurstück 1609 und angrenzender Teilflächen des Flurstücks 1287 zum Björnsonweg wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der zu einem erheblichen und dauerhaften Verlust von Biotopflächen sowie zu Flächenüberbauungen und Bodenversiegelungen führt.

Für den Plangeltungsbereich wurde eine rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des sogenannten Staatsrätepapiers (Freie und Hansestadt Hamburg / Umweltbehörde, Dienstliche Handreichung aus dem Staatsrätearbeitskreis am 28.Mai 1991) in Bezug auf die relevanten Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt (Biotope) durchgeführt, welche die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich berücksichtigt.

Zu diesen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zählen beispielweise:

- Sicherung und Aufwertung des bestehenden Gehölzstreifens zwischen der Wohnbebauung und dem Björnsonweg und eines 3 m breiten Gehölz-Randstreifens zum Wald,
- extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung der Wohngebäude,
- Anbringung von 10 Fledermausquartieren und 10 Vogelnistkästen im Wohngebiet als Maßnahme zur Unterstützung des allgemeinen Biotop- und Artenschutzes,
- Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise und örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone (Sickermulden),
- Sicherung der bestehenden Waldfläche des Flurstücks 1287 als Wald,
- grundsätzliche Sicherung des Gartenlands, aber auch Beschränkung in der baulichen und gärtnerischen Nutzung des Gartenlands,

²⁶ Rechtsgrundlage: § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

- Rücknahme der gärtnerischen Nutzung in nordwestlichen Bereich des Gartenlands und Entwicklung dieser Fläche als Waldrand zum Ausgleich von möglichen Beeinträchtigungen im Gartenland durch neue Lauben und eine Stellplatzanlage,
- Erhalt des artenreichen Grünlands im südöstlichen Plangebiet,
- Sicherung eines öffentlichen Gehrechts auf dem Weg Notenbarg ins rückliegende Waldgebiet.

Für die verbleibenden, nicht im Plangebiet auszugleichenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden unter Berücksichtigung des ebenfalls notwendigen Ersatzes von Wald nach dem Waldgesetz, externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Wedel und in der Gemarkung Rissen zugeordnet.

Auf einer Fläche von 0,63 ha in Wedel, nahe der Grenze zu Rissen bzw. Hamburg, wird eine Ersatzwaldfläche geschaffen, die der gleichen Größe entspricht, wie die nördliche Fläche des Plangebiets, die nun dauerhaft nicht mehr als Waldfläche geführt wird. Auf einer zweiten 1 ha großen Fläche, in der Gemarkung Rissen, soll zum naturschutzrechtlichen Ausgleich eine derzeit artenarme Grünlandfläche zu einer artenreicheren Grünlandfläche entwickelt werden.

Der ermittelte Eingriff wird auf Grund der getroffenen Grünfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Gehölzen und Grünflächen, zur Neuanlage von Grünvolumen durch Anpflanzgebote sowie durch die Zuordnung von Ausgleichsflächen vollständig kompensiert, sodass keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben.

Mit den dargelegten Maßnahmen werden auch die Beeinträchtigungen für die weiteren Schutzgüter des Naturhaushalts kompensiert. Das Landschaftsbild im Bereich des Neubaugebietes wird durch die Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölze sowie Maßnahmen zur Durchgrünung neu gestaltet.

5.8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine bestehende artenreiche Wiese als solche planungsrechtlich gesichert und damit vor möglichen Beeinträchtigungen durch eine gärtnerische Nutzung oder Nutzungsaufgabe und Verbrachung geschützt.

„Die mit „B“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Grünland mit einer zum Ejörnsonweg und zum Notenbarg zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Grasnarbe sind unzulässig. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich zwischen August und Oktober zu mähen und das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.“ (vgl. § 2 Nummer 20 der Verordnung)²⁷

Artenreiches Grünland ist mittlerweile in Norddeutschland nur noch selten anzutreffen. Aufgrund der bereits extensiveren Nutzung weist die Fläche bereits eine recht artenreiche, blütenreiche Vegetationsdecke auf. Auf dieser Flächen wächst beispielsweise bereits die in Hamburg gefährdete Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*, RL HH 3), welche zur möglichen Selbstaussaat auf eine möglichst späte Mahd angewiesen ist. Eine späte Mahd dient darüber

²⁷ Rechtsgrundlage: § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

hinaus auch der positiven Entwicklung von Heuschrecken und anderen verschiedenen Insektenarten auf der Fläche. Um diesen Zustand beizubehalten und zu schützen, soll die Fläche auf die festgesetzte Art und Weise gepflegt werden.

Die getroffene Festsetzung schafft die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung des Grünlandes und zu einer zukünftig noch artenreicheren Entwicklung der Fläche. Die Fläche soll aber auch in ihrem Landschaftsbild für das Naturerleben und die Naherholung der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden.

Im Plangebiet wird dem Eingriffsbereich des festgesetzten Gartenlands als Ganzes eine westlich davon gelegene Ausgleichsfläche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet („Z 2“). Diese soll zum Ausgleich für ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft als Waldrand entwickelt werden:

„Die mit „(A)“ bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer Gesamtstruktur als Waldrand zu erhalten: Je 100 m² Fläche ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über den Erdboden, und je 4 m² Fläche ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Fläche ist mit einem 1,2 m hohen Stabgitterzaun zu den Gartenparzellen hin abzugrenzen.“ (vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung)²⁸

Bei dieser Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich im Bestand um die westlichen Teile von großen Mitarbeitergärten, die in den westlich angrenzenden Waldbestand des Flurstücks hineinragen und tiefer sind als die weiter südlich befindlichen Gartenparzellen. Zukünftig soll die Nutzung auf eine Linie mit den anderen Gärten im Süden zurückgenommen werden und die Tiefe der Gärten etwa 34 m betragen. Eine entsprechende gradlinige westliche Abgrenzung der Gärten lässt sich beispielsweise auch noch auf einer Karte aus dem Jahr 1960 feststellen. Die zugeordnete Ausgleichsfläche mit etwa 700 m² soll mit einheimischen Gehölzen eines naturnahen Waldrands bepflanzt werden und zukünftig zusammen mit dem westlich angrenzenden naturnahen Eichen-Mischwald entwickelt werden. Die Fläche dient dem Ausgleich der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Errichtung von weiteren Gartenlauben, Terrassen und Zuwegungen und die mögliche Herstellung einer bisher nicht vorhandenen Stellplatzanlage mit bis zu 8 Pkw-Stellplätzen und mit einer Servicestation zur sachgerechten Entsorgung von Chemietoiletten der Gartenpächter im südlichen Bereich des Gartenlands.

Der im nördlichen Plangebiet planungsrechtlich festzustellende, dauerhafte Verlust einer Waldfläche / Waldlichtungsfläche durch die neue Wohnbebauung mit der einhergehenden Bodenversiegelung kann im Gebiet selbst nicht ausgeglichen werden.

Der nach der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (TGP 2022) ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff im Bereich des Wohngebiets mit seinen angrenzenden Flächen muss deshalb außerhalb des Plangebiets auf zwei zugeordneten Ausgleichsflächen erfolgen:

„Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der mit „Z1“ bezeichneten Fläche die ebenfalls mit „Z1“ bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3/10 der Flur 20 in der Gemarkung Wedel sowie der Flurstücke 5851 und 6288 in der

28 Rechtsgrundlage: § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.“ (vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung)²⁹

Die Abgrenzung des bilanzierten Eingriffsgebiets „Z1“ erfolgt in der Planzeichnung und wird über die textliche Festsetzung § 2 Nr. 22 der Verordnung externen Ausgleichsflächen zugeordnet. Die beiden zugeordneten, und ebenfalls mit einem „Z1“ bezeichneten Ausgleichsflächen finden sich als Plandarstellungen in den Anlagen 1 und 2 der Begründung.

Es handelt sich hierbei zum Ersten um eine Teilfläche des Flurstücks 3/10 der Flur 20 in der Gemarkung Wedel, auf der entsprechend des Ersatzschaffungsbedarfs nach Landeswaldgesetz eine Fläche von 6.320 m² als naturnahe Waldfläche entwickelt wird, sowie zum Zweiten um eine 10.745 m² große Teilfläche der Flurstücke 5851 und 6288 in der Gemarkung Rissen, auf der zukünftig eine extensivere Grünlandnutzung erfolgen soll.

Bei der geplanten Ersatzwaldfläche handelt es sich im Bestand um eine ruderalisierte Grünlandfläche. Das Flurstück in Wedel befindet sich im städtischen Eigentum der FHH (Verwaltungsvermögen der Revierförsterei Klövensteen) und wird zukünftig mit angrenzenden Flächen länderübergreifend als zusammenhängendes Waldgebiet entwickelt. Die Teilfläche soll hierzu mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt und vorübergehend durch einen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss geschützt werden. Die notwendigen Zustimmungen und Genehmigungen zur Aufforstung der Teilfläche 3/10 der Flur 20 in der Gemarkung Wedel durch die Untere Forstbehörde des Landes Schleswig-Holstein und Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg liegen bereits vor.

Ziel ist die Entwicklung eines standortheimischen naturnahen Laubwaldbestand.

Als bestandsbildende Baumarten sollen folgende Baumarten gepflanzt werden:

Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Hainbuche (Carpinus betulus).

Umlaufend an den Rändern dieser Fläche werden ca. 5 m breite, doppelreihige Anpflanzungen von einheimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen vorgenommen und damit ein artenreicher Waldrand entwickelt. Diese Waldrandpflanzung soll aus mindestens sechs verschiedenen Gehölzarten aus der folgenden Auflistung hergestellt werden:

Eberesche (Sorbus aucuparia), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Frangula alnus), Stechhülse (Ilex aquifolium) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Eine Sicherung der waldrechtlichen Ersatzmaßnahme und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme auf der Teilfläche des Flurstücks 3/10, Flur 20 in der Gemarkung Wedel erfolgt durch das städtische Grundeigentum und durch die Aufnahme in das Ausgleichskataster / Kompensationsverzeichnis der Naturschutzabteilung der BUKEA .

29 Rechtsgrundlage: § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 (3) Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

Als zweite externe Ausgleichsfläche wird eine östliche Teilfläche mit 8.520 m² des städtischen Flurstücks 5851 und eine westliche Teilfläche mit 2.225 m² des Flurstücks 6288 in der Gemarkung Rissen mit einer Gesamt-Flächengröße von 10.745 m² zugeordnet. Diese beiden Flurstücke sind bereits im Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 als Ausgleichsflächen (Fläche zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt worden und stellen Flächen im städtischen Flächenpool zum notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen im Stadtgebiet dar. Die östliche Teilfläche des Flurstücks 5851 ist bereits anderen Eingriffen zugeordnet worden.

Diese Ausgleichsfläche als bestehendes artenarmes Grünland soll im Zusammenhang mit den umliegenden Flurstücken, vertraglich geregelt, als extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt werden.

Damit soll die Sicherung und Wiederherstellung größerer artenreicher Feuchtgrünlandkomplexe zur Stabilisierung und Förderung des Artenreichtums an Tieren und Pflanzen allgemein, aber auch des Bestands an Wiesenvögeln in der Rissen-Sülldorfer Feldmark erreicht werden. Der südlich angrenzende, gesetzlich geschützte Knickstreifen entlang des Feldwegs 78 wird weiterhin fachgerecht gepflegt und unterhalten.

In Anlehnung an die Verordnung zur Ausgestaltung von zugeordneten und erstattungspflichtigen Ausgleichsmaßnahmen vom 15. Juli 1997 soll die extensive Grünlandbewirtschaftung unter folgenden, naturschutzfachlichen Bedingungen erfolgen:

- mindestens einmal jährlich im Herbst mähen und Abtransport des Mahdgutes,
- kein Flächenumbruch,
- keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln,
- Düngung der Flächen nur mit Pferde- oder Kuhmist in geringer Gabe,
- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder andere maschinelle Bearbeitung in der Zeit zwischen 15. März und 1. Juli eines Jahres,
- keine Beweidung in der Zeit vom 1. November bis zum 1. Juli des Folgejahres,
- keine gewerbliche Nutzung,
- keine Errichtung von baulichen Anlagen.

Die Ausgleichsfläche verbleibt in der landwirtschaftlichen Nutzung und wird als extensives Grünland genutzt. Die Aufwertung für Natur und Landschaft erfolgt durch gezielte Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Entsprechend des § 15 Absatz 3 Satz 2 BNatSchG wird damit vermieden, dass die bisher intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche aus der Nutzung genommen wird. Sie bleibt in einer landwirtschaftlichen Nutzung, die dem Naturschutz und der Landschaftspflege dient. Der landwirtschaftliche Pächter erhält für die extensive Nutzung eine angemessene Aufwandsentschädigung.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den genannten externen Ausgleichsflächen kann von einer Aufwertung der Flächen durch eine Gehölzanpflanzung oder Grünlandextensivierung um durchschnittlich 2 Wertpunkte ausgegangen werden.

Die beiden zugeordneten externen Ausgleichsflächen mit 0,63 ha in Wedel und 1,1 ha in Rissen umfassen den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsumfang und führen zu einer vollständigen Kompensation der durch die Planung entstehenden Ausgleichsbedarfe.

Bei den angeführten externen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich im Sinne von § 200a BauGB um eine Ersatzmaßnahme, die nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsstandort, jedoch im gleichen Landschaftsraum im Hamburger Westen liegt.

5.9 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Grundsatz in § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, nämlich den schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Wiedernutzbarkeit von bereits bebauten Flächen zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der im Bezirk Altona zunehmende Abbau von Unterkunftsplätzen für Geflüchtete und Asylbegehrende erzeugt einen Handlungsbedarf. Es ist Ziel des Bezirksamtes und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, dass der Abbau der Platzzahlen in öffentlich-rechtlichen Unterkünften nicht über die Verlegung in andere Unterkünfte, sondern – wo immer möglich – bei vorliegender Wohnberechtigung durch einen Umzug in geförderten Wohnraum erfolgen soll. Um das sicherzustellen, müssen in Altona Wohnungen für die Menschen gebaut werden, die ihre Unterkünfte verlassen müssen. Auf diese Weise soll Geflüchteten und Asylbegehrenden sowie Familien mit vorliegender Wohnberechtigung, eine dauerhafte Wohnperspektive gegeben werden.

Insbesondere gut erschlossene Gebiete wie das bereits mit einem Pavillondorf für Geflüchtete und Asylbegehrende bebaute Grundstück am Björnsonweg können dazu beitragen, das o.g. Ziel des Bezirksamtes Altona zu erreichen. Die Lage des Plangebiets ermöglicht eine weitere wohnbauliche Nutzung des Grundstücks am Björnsonweg aus städtebaulichen Gründen, die der infrastrukturellen Ausstattung und der Umgebung des Plangebiets entspricht. Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wurde die Lage des Plangebiets im Stadtteil Blankenese des Bezirks Altona berücksichtigt: ÖPNV, Schulen und Versorgungseinrichtungen sind in der Umgebung gut erreichbar.

Da das ab 2016 erbaute Pavillondorf im nördlichen Plangebiet auf Grundlage der Sonderregelung des § 246 Absatz 9 Baugesetzbuch (BauGB) befristet genehmigt wurde, ohne dass bisher ein Ausgleich und Ersatz nach dem Naturschutzgesetz und Waldgesetz vorgenommen wurde, wird dies jetzt im Bebauungsplan Blankenese 52 berücksichtigt.

Der nach einer zum Bebauungsplan Blankenese 52 durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf sowie der notwendige Walderersatz werden auf zwei Teilflächen innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb des Plangebiets auf zwei zugeordneten Ausgleichsflächen gesichert.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ergibt sich eine dauerhafte Veränderung der Orts- und Landschaftsbildes. In der Abwägung ist dabei auch die wechselhafte Historie der Flächennutzung im nördlichen Plangebiet berücksichtigt worden. Die Fläche im nördlichen Plangebiet wurde zunächst für ein Studentenwohnheim genutzt, dann entwickelte sich nach dem Gebäudeabriss für ca. 6 Jahre hierauf eine waldartige Ruderalfläche bzw. Waldlichtungsfläche. 2016 wurden diese Flächen dann mit einem Pavillondorf überbaut. Ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Plangebiet wird durch die Neuschaffung von Gründächern, Fassadenbegrünungen und durch differenzierte Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern kompensiert. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Brutvögel ausgelöst. Die Anbringung

von verschiedenen Vogelnistkästen und Sommerquartieren für Fledermäuse im allgemeinen Wohngebiet dient der Sicherung einer allgemeinen Artenvielfalt.

Die privaten Belange der kleingartenähnliche Nutzung auf der privaten Grünfläche (Gartenland) werden durch eine entsprechende Flächenfestsetzung in ihrem Bestand gesichert und durch eine ergänzende textliche Festsetzung zu den Gartenlauben auf das für städtische Kleingartenanlagen übliche Maß begrenzt.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

5.10.1 Landschaftsschutzgebiet

Eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets steht unter Landschaftsschutz (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962, HmbGVBl. 1962, S. 203, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2004, HmbGVBl. 2004, S. 375).

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens angepasst.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Die bestehenden Bebauungspläne werden für das Plangebiet aufgehoben. Es handelt sich um einen Teil des Baustufenplans Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) einschließlich Änderung der Verordnung über den Baustufenplan Blankenese vom 21. Januar 2020 (HmbGVBl Nr. 4) sowie um einen Teil des Fluchtlinienplans Dockhuden 38 in seiner Fassung vom 5. Februar 1916.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2,8 ha groß. Hiervon sind 0,4 ha Wohnbauflächen, 1,4 ha private Grünflächen, 0,2 ha öffentliche Verkehrsflächen, 0,5 ha Waldflächen und 0,3 ha Flächen für naturschutzrechtliche Maßnahmen.

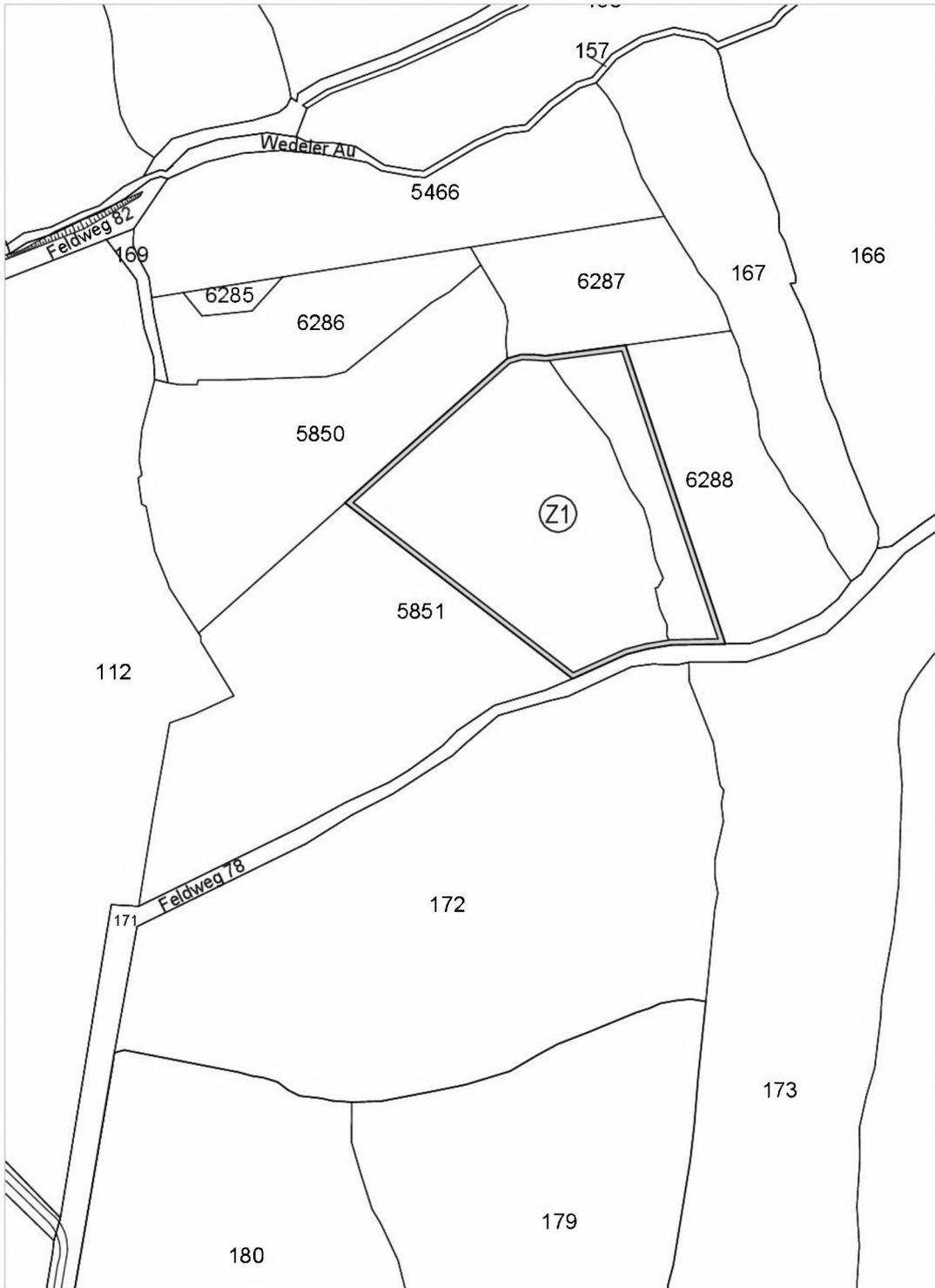
8.2 Kostenangaben

Bei der Realisierung des Plangebietes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Ankauf geplanter Verkehrsflächen.

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag, der die Übernahme von weiteren Kosten zur Realisierung des allgemeinen Wohngebietes durch den Vorhabenträger regelt.

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans Blankenese 52

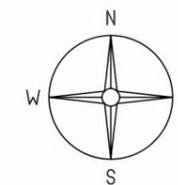
Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstücke 5851 (tlw.) und 6288 (tlw.) in der Gemarkung Rissen



Planausschnitt ALKIS Maßstab 1:2000 i.O.

Anlage 4

**Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag zu den Flurstücken
1609 und 1289 (tlw.)**

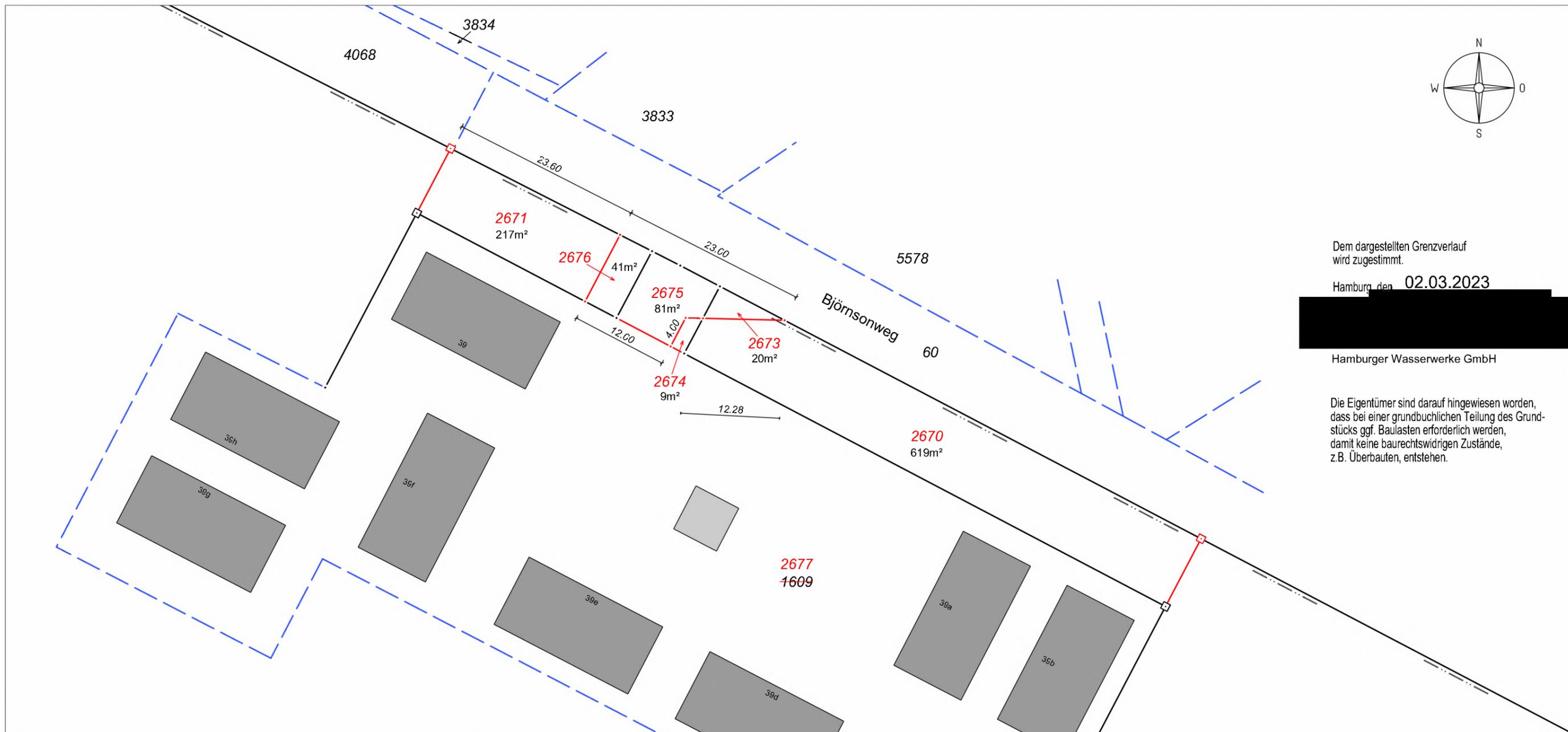


Dem dargestellten Grenzverlauf wird zugestimmt.

Hamburg, den 02.03.2023

Hamburger Wasserwerke GmbH

Die Eigentümer sind darauf hingewiesen worden, dass bei einer grundbuchlichen Teilung des Grundstücks ggf. Baulasten erforderlich werden, damit keine baurechtswidrigen Zustände, z.B. Überbauten, entstehen.



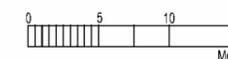
Projekt:
Flurstücksteilung Björnsonweg

 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
[Redacted Name]
vermessung@geodaten-hh.de

Bundesland : Hamburg Gemarkung : Blankenese Flurstück : 1289

Planinhalt : Teilungsentwurf (TEW)

Koordinatensystem	Höhensystem	Maßstab	Datum/Bearbeiter
ETRS89-GK	-----	1:500	02.03.2023 [Redacted]
Auftragsnummer	Plannummer	Index	
2023/0012	TEW-02		



Anlage 5

Förderzusage IFB



AW: WA-Förderung Björnsonweg Vorhaben mehr als 30 WE

10.02.2022 08:54

[Details einblenden](#)

Sicherheit: Zum Schutz der Privatsphäre wurde verhindert, dass Bilder von Remote-Sites heruntergeladen werden. [Bilder anzeigen](#)

▼ 1 Anhang



Guten Morgen Frau Khoury,

nach Rücksprache mit dem Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung können wir Ihnen bei einer derart geringfügigen Abweichung die grundsätzliche Zustimmung geben. Fördern und Wohnen bringt die Fachkenntnis zum Betreiben dieser Wohnanlagen und Betreuen der Mieter mit.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Geschäftskundenberatung
Abteilung Immobilienfinanzierung

Internet: www.ifbhh.de

Anlage 6.1

Freiflächen- und Entwässerungsplan



LEGENDE

ARCHITEKTUR

- DEKORATION / GRUNDRISS
- DEKORATION
- DEKORATION

FLÄCHEN

- GRENZE GRUNDSTÜCK
- GRENZE NACH GEMÄSS B PLAN
- PRIVATE GRUNDFLÄCHE / KINDERSPIELFLÄCHE GEMÄSS B PLAN
- STELLPLATZFLÄCHE
- WEDEFLÄCHEN PFLASTERUNG / BETONSTEIN
- VEGETATION PFLASTERUNG / NATURSTEIN
- WEDEFLÄCHE BUFGESCHNITTEN
- WASSERSTÄNDIGKEIT WEDEDECKE
- SANDBELEGBEREICH
- SPIELPLATZFLÄCHE / WASSERBELEG WEDEDECKE
- TRAVERTIN BESTAND
- TRAVERTIN NEU
- TRAVERTIN ABRUCH

VEGETATIONSFLÄCHEN

- BALM BESTAND
- BALM NEUPFLANZUNG
- BALMFÄLLUNG
- GEHÖLZUNTERPFLANZUNG GRUNDSTÜCK PRIVAT
- PRIVATE GRUNDSTÜCK ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH
- FLÄCHENPFLANZUNG NEU / BOLTFRÜHGEHÖLZ, KLEINGEHÖLZ, STAUDEN
- HECKENPFLANZUNG, SEHNITTHECKE / BUCHE ODER HARDBUCHE, LIGUSTER
- WALDFLÄCHEN
- RASEN

VER- / ENTSORGUNG

- REINIGUNGSSCHWELLE
- BICKERWÄLDE MIT TRENN- / ABSTÜTZELEMENT
- SICKERWÄLDE / FLÄCHENREICH / TIEFE 8-15 CM
- KOOLKOPFER MIT ZULÄUF / ÜBERLAUF BICKERWÄLDE
- ENTWASSERUNGSRINNE
- HOCHPUNKTLINIE / FLECKENBARRIERE
- TRINKWASSERLEITUNG VORRIE
- GASLEITUNG VORRIE
- STROMVERLEITUNG 180 KV VORRIE

GELÄNDEHÖHEN

- 1.70 NN NN HOHE BESTAND IN M
- 1.80 NN NN HOHE PLANUNG IN M
- 1.90 NN NN HOHE PLANUNG IN M
- HOHENVERLAUF BRUNNENLEITUNG

AUSSTATTUNG

- MULTIPLATZ / STANDPLATZ MIT CONTAINER
- PFLANZUNGSSCHUTZ / EICHENPFLÖCKE 40x100 CM ODER FRIEDLINGE
- ZAHNREIFENFÄHRUNG
- ZAHNREIFENFÄHRUNG / ABRUCH

Baumneupflanzungen

Quercus petraea - Traubeneiche, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
 Cornus betulus - Haselbuche, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Strauchneupflanzungen (Gehölzunterpflanzung / Ergänzung / Pflanzfläche)

hämische Gehölze
 Cornus sanguinea - Hartweige, verpfl. Sträucher, 100-150 cm
 Crataegus monogyna - Weißdorn, verpfl. Sträucher, 100-150 cm
 Ilex aquifolium - Elex, mB/Co 80-100 cm
 Prunus spinosa - Schlehe, verpfl. Sträucher, 100-150 cm
 Rosa canina - Hundrose, verpfl. Str. 100-150 cm
 Sorbus aucuparia - Eberesche, verpfl. Heister, 150-200 cm

Kletter- / Rankpflanzen

Vorpflanzung an Travertin: Hedera helix - Efeu, Co. 60-80 cm

Dachbegrünung extensiv mindestens 50% der Dachfläche, Substratschicht 12 cm stark

Fassadenbegrünung erdgebunden: mindestens 1 Stk / je 1m zu begründender Wandfläche

Variante 1 / Wandbankung Kletterer und Winder an Rankhilfen: Waldreissblatt, Immergrünes Geleebblatt, Joländer, Joländer, Bergweibchen, Blauregen
 Variante 2 / Wandbankung Solbegrüner: Wilder Wein, Efeu

Anbringung von Nistkästen mindestens 5 Nistkästen für Halbtöhlerbrüter [VB], 5 Nistkästen für Höhlenbrüter [VH], 10 Quartiere für Piedermäuse [FO]

Außenleuchten ineklenfreundl. LED-Technik, Farbtemperatur 2700-3000 Kelvin

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundstücksfläche ca. 4167m²
 GRZ 1 0,31
 GRZ 2 0,53
 GF ca. 3.240m²
 WoFl gesamt ca. 2.270m²

KINDERSPIELFLÄCHEN

38 WE á 10m² Soll-Fläche
 Kinderspielfl. Kleinkind
 Kinderspielfläche
 Kinderspielfl. gesamt

ca. 380m²
 ca. 100m²
 ca. 500m²
 ca. 600m²

Bebauungsplan Blankenese 52
 Entwurf - Stand: 30.05.2022

Freiflächen- u. Entwässerungsplan
 Anlage zum Städtebaulichen Vertrag

Plan-Nummer 254-1.0
 Maßstab 1 : 400 | A0
 CAD 24_2022_01_14



landschaftsarchitekten BDLA

Quente Schwartz Architekten

Fördern & Wohnen AöR

Die Grundstückseinzäunung besteht grundstücksumlaufend aus einem ca. 140 cm hohen Stabstahlgitterzaun.

Die Gliederung der Freiräume beginnend von dem Gebäude - ist wie folgt ausgestaltet:

- Hauseingangsplateaus mit gebäudenahen Pflanzflächen und Fahrradstellplätzen
- Baumrondell umgeben mit Sitzbänken im zentralen Zugangsbereich
- Rasenstreifen im Bereich der Hausvorzonen in Teilen ergänzt um Versickerungsmulden
- Rasenflächen mit eingelagerten Kleinkindspielflächen an den Giebelseiten bzw. den Gebäuderückseiten sowie eingelagerten Versickerungsmulden.
- fußläufige Hauszugangs- und Erschließungswege
- bereichsweise Rasenstreifen vor dem Wald- / Gehölzrand
- Gehölzrand mit ergänzenden Pflanzstreifen bzw. ergänzender Unterpflanzung
- Spielplatzflächen im Nordwesten auf topografisch bedingt abgesenktem Niveau
- Pkw-Stellplätze im Bereich Grundstückszugang / -zufahrt.

Baumpflanzung

Wegen der freiräumlichen Nutzungsanforderungen mit Hauseingangszonen, Wegeflächen, Kleinkindspielbereichen und Versickerungsräumen werden nur 4 Baumneupflanzungen als Einzelbäume vorgenommen. In den nördlich vorhandenen privaten und öffentlichen Waldflächen werden Bestandslücken mit Baumneupflanzungen arrondiert.

Waldränder

Die an den Flächenrändern befindlichen Baumbestände werden an den Rändern mit einer landschaftlichen Pflanzung bestehend aus einheimischen Gehölzarten ergänzt.

2.0 Einzelaspekte der Freiflächen- und Entwässerungsplanung

2.1 Topografie / Geländeneigung

Die Bebauungsfläche befindet sich im Bereich einer Kuppe mit Neigung nach Westen und Nordosten.

2.2 Landschaftsbild

Die Ausgestaltung der Freiflächen der von Waldbereichen trockener Standorte umgebenen Baugrundstücksfläche wird hinsichtlich der Gehölzartenauswahl mit Bezügen zur umliegenden Waldvegetation des Landschaftsschutzgebietes vorgenommen.

2.3 Wegeerschließung

Hauszugangswege vom Grundstückzugang zu den Hauseingängen sind in barrierefreier Wegeführung mit Wegedecken aus Betonsteineinpflaster geplant, Hauseingangsplateaus mit Betonwerksteinplatten. Die geplanten Wegeneigungen betragen maximal 6%.

Hausnahe Fahrradstellplätze werden mit jeweils mindestens 5 Fahrradbügeln ausgestattet, davon je 1 Lastenfahrradstandplatz. Die Ausführung der Beläge ist als Sickerfugenpflaster vorgesehen.

Die Pkw-Stellplätze im Bereich Grundstückszugang vor Haus 1 erhalten Beläge aus Sickerfugenpflaster.

Für das im Eingangsvorplatz Haus 1 / Haus 2 angeordnete Baumrondell ist zur gestalterischen Akzentuierung Natursteinkleinpflaster als Flächenbefestigung geplant.

Aufstellflächen für den Einsatz von Steckleitern bei Einsätzen der Feuerwehr sind als standfest

auszubildende Aufstellflächen lagemäßig berücksichtigt. Feuerwehrwegetrassen sind wegen der 3-Geschossigkeit der geplanten Wohnbebauung nicht erforderlich.

Wegeflächen am südlichen Waldrand und im Bereich der Kinderspielflächen werden als wassergebundene korngestufte Wegedecke angelegt, die in ihrem Wegeaufbau eine erhöhte Wasserdurchlässigkeit aufweist.

2.4 Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung soll mindestens 50% der Dachfläche bei einer Substratschichtstärke von 12 cm betragen.

2.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Nach den vorliegenden Daten von Baugrunduntersuchungen zufolge ist der Untergrund aufgrund ihrer mächtigen Sandschichten aus gemischtkörnigen Sanden, meist fein- und mittelkörnig und gut wasserdurchlässig zur Versickerung gut geeignet.

Zur Lage des Grundwasserspiegels werden in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung – Dr. Pranzas, Kattendorf, Januar 2016 - folgende Hinweise gegeben:
,Der freie Grundwasserspiegel liegt gemäß der hydrogeologischen Grundkarte zwischen NN+ 7,00 und 8,00 m. Damit beträgt der Flurabstand zwischen Geländeoberfläche und dem Grundwasserspiegel mehr als 60 m‘.

Das Regenwasser der Gebäudedachflächen mit Extensivbegrünung und des Freiraums der Gebäuderück- und Giebelseiten wird über offene Fließmuldenrinnen zu den geplanten Versickerungsmulden an den Gebäuderückseiten geführt. Die Sickermulden erhalten gebäudeseitig jeweils eine begrenzende Abstützung aus Betonwandelementen mit einer Oberkantenhöhe von 15 – 20 cm über Muldenoberkante. Zwischen der vorbeschriebenen Abstützung und der Terrassenzone ist die erforderliche stabile Stand- und Bewegungsfläche für die bei der geplanten Bebauung zulässigen Feuerwehrrettung per Steckleiter angeordnet.

Im zentralen Zugangsbereich ist wird anfallendes Regenwasser mit einer Überlaufrinne baumnah versickert. Bei der weiteren Projektbearbeitung wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geprüft, ob die Herstellung einer Baumrigole für die Versorgung dieses Baumstandortes vorteilhaft sein kann.

In der weiteren Planung soll bauherrenseitig noch geprüft werden, ob die geplanten Versickerungsmulden im Hinblick auf Starkregenereignisse um Rigolkörper zu ergänzen sind – jeweils per Überlaufeinrichtung mit der Sickermulde verbunden – vgl. Lageplandarstellung. Die Überlaufeinrichtung für den Rigolzulauf wäre dabei seitlich erhöht an den Sickermulden anzuordnen, um die erfasste Regenmenge weitestgehend oberflächlich im Muldenbereich versickern zu lassen und lokalklimatische Verdunstungswirkungen zu fördern.

An den Hauszugangsseiten der geplanten Gebäude befinden sich funktionsbedingt höhere Anteile an befestigter Fläche. Zur Fassung und Versickerung anfallenden Regenwassers sind Mulden-Rigol-Systeme vorgesehen. Die gegenüber den Hauszugängen höhergelegene private Waldfläche entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze steht zur Versickerung von Regenmengen aus den hausnahen Flächen nicht zur Verfügung.

Regenwasserfließwege

Abhängig von den vorhandenen Geländehöhen entlang der Grundstücksgrenze ergeben sich bei Starkregen zu beachtende potentielle Fließwege. Deren Ausbildung bzw. Verbreiterung durch Abfließen des Niederschlagswassers vom Baugrund auf benachbarte Flächen wird durch Erhöhung

vorhandener Geländeprofile in kritischen Bereichen mit entsprechender Geländemodellierung bzw. Einbau geeigneter Barrieren – z.B. Bordsteine, Winkelstützen – entgegengewirkt.

Die im Norden und Nordosten bestehenden bzw. in ihrer Lage neu anzuordnenden Betonwinkelstützen dienen auch dazu, Einfließen von Niederschlagswasser auf das Baugrundstück aus erhöht liegenden nachbarlichen Grundstücksflächen zu verhindern.

2.6 Baumschutz / Baumerhalt / Baumfällung / Baumersatz

Schutz der Waldränder während der Bauphase mit einem Bauzaun (Baustelleneinrichtung-Hochbau) In Bereichen unvermeidbarer Überfahrung von Baumwurzelbereichen erfolgt temporär der Einbau eines Wurzelschutzbelages. Ergänzend werden abhängig vom Vitalitätsstatus des Baumbestandes baumpflegerische Maßnahmen in Aussicht genommen.

Im Hinblick auf Baumfällung und Gehölzrodungen wird der mit Fällgenehmigungen beauftragte Baumersatz vorgesehen. Entsprechende Baumneupflanzungen sind im Freiflächenplan dargestellt.

2.7 Artenschutz Flora / Fauna

Nach den Ergebnissen des artenschutzfachlichen Biotopgutachtens werden zur Verminderung artenschutzrechtlicher Auswirkungen des Vorhabens auf gesetzlich besonders oder streng geschützte Arten Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Aufhängen von Nistkästen für Europäische Brutvogelarten und Fledermäusen – gemäß der Lageangaben im Freiflächenplan.

Folgende Ersatzquartiere sind geplant:

- mindestens 5 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (VB),
- mindestens 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (VH) ,
- mindestens 10 Quartiere für Fledermäuse (FQ).

Naturschutzgesetzliche Fristen werden bei Fällung und Rodung von Gehölzen beachtet.

Die Artenauswahl von Baumpflanzungen und Gehölzvorpflanzungen entlang der Waldränder werden an der natürlichen potenziellen Vegetation ausgerichtet.

3.0 Detailpunkte / Materialien

3.1 Hauszugänge und Erschließungswege

Hauszuwegungen in Betonsteinpflaster, Steinformat 20-30 / 20 cm. Hauseingangsplateaus aus Betonwerksteinplatten im Steinformat 40-60 / 40 cm.

3.2 Wegeflächen und Terrassen

Wegeflächen als Pflasterung in Betonstein grau / wahlweise colorfarben wie z.B. anthrazit. Format 20-30 /20 cm. Einfassung mit Bordsteinen.

Fußweg am Waldrand: wassergebundene korngestufte Wegedecke mit erhöhter Wasserdurchlässigkeit.

Terrassenflächen in Betonsteinpflaster Format 30/30 cm / wahlweise Betonsteinplatten 50/50 cm, umgeben von Rasenfläche und raumbildender Heckenpflanzung.

3.3 Fahrradstandplätze

Ausstattung mit Fahrradbügeln, rechtwinklige Ausführung, Länge 120 cm, H 90-100 cm.
Gesonderte Halterung zum Anschließen von Lastenfahrrädern, je 1 x pro Haus.

3.4 Feuerwehrrettungstrassen

Aufstellflächen für den Einsatz von Steckleitern bei Einsätzen der Feuerwehr
als standfest auszubildende Aufstellflächen im Bereich von Rasenflächen.

3.5 Abstütungen

Abstütungen aus Betonwinkelstützen werden in Ihrer Lage überwiegend aus der Bestandssituation übernommen. In Bereich Haus 1 können diese in Teilen entfernt werden, im Bereich Haus 3 wird an der Gebäudenordseite ein Neuversetzen der Abstützung zur Verbesserung der Lichtverhältnisse in den anliegenden Wohnungen sowie zur Aufweitung des Hauszugangsweges.

An den gebäuderückseitig geplanten Sickermulden werden zur Abgrenzung der gebäudenahen Freifläche Betonwandelemente eingesetzt. Elementbreite ca. 25 cm, Oberkantenhöhe ca. 30 cm über OK Terrain.

3.6 Außenleuchten

Leuchtenausstattung aus insektenfreundlichen Leuchten mit LED-Technik, Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin als Mast- und Pollerleuchten mit einer zum Boden ausgerichteten Lichtabgabe.

3.7 Spiel-, Sport- und Bewegungsflächen

Bei einer Anzahl von 38 zu errichtender Wohneinheiten sind gemäß HBauO
380 qm Spielplatzflächen zu erstellen. Gemäß Freiflächenplan entstehen ca. 600 qm Spielflächen.

Die einzelnen Spielbereiche bestehen aus

- Kleinkinderspielbereichen mit Sandspielflächen.
- Kinderspielbereiche und Bewegungsflächen.

Spielplatzflächen werden mit korngestuft wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet.
Zusätzliche Spiel- und Bewegungsflächen sind Bestandteil von Wege- und Rasenflächen.

In den Kinderspielbereichen sollen in der vorliegenden Planung die Grundbedürfnisse des Kinderspiels berücksichtigt werden - Schaukeln, Drehen, Klettern, Rutschen, Rollenspiel:

- Sandkiste mit Sandspielgeräten
- Schaukel / Doppelschaukel / Nestschaukel
- Kleinkindrutsche
- Multispielgerät
- Tischtennisplatten.

3.8 Rasenflächen

Rasenflächen: Ansaat mit standortbezogener Gräserauswahl.

3.9 Pflanzungen

In der Hausvorzone wird als Fassadenvorpflanzung ein schnittverträglicher flachwachsender Pflanzungstyp vorgesehen. Ergänzend dekorative Gehölze wie Felsenbirne, Spiraea, Winterschneeball, Bodendeckerrosen, robuste Blüten-Stauden, Gräser.

In der Terrassenzone sind Hecken aus immergrünem Liguster, im Bereich der Spielplatzflächen Einfassungen als Hainbuchenhecke geplant mit Heckenhöhen von ca. 130 cm.

Baumneupflanzung

Zur Baumpflanzung sind unterschiedliche Baumqualitäten vorgesehen:

großkronige Laubbäume, Pflanzqualität Stammumfang 18-20 cm,

kleinkronige Laubbäume Pflanzqualität Stammumfang 16-18 cm.

Ausbildung der Baumstandorte mit jeweils 12 qm durchwurzelbarer Bodenfläche.

Baumneupflanzungen / Baumarten

Quercus petraea - Traubeneiche, Hochstamm, Stammumfang 18-20

Carpinus betulus - Hainbuche, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm.

Strauchneupflanzungen (Gehölzunterpflanzung / Ergänzung / Pflanzfläche)
erfolgen mit heimischen Gehölzen

Cornus sanguinea - Hartriegel, verpfl. Sträucher, 100-150 cm

Crataegus monogyna - Weißdorn, verpflanzte Sträucher, 100-150 cm

Ilex aquifolium - Ilex, mit Ballen/Container 80-100 cm

Prunus spinosa - Schlehe, verpflanzte Sträucher, 100-150 cm

Rosa canina - Hundsrose, verpflanzte Sträucher, 100-150 cm

Sorbus aucuparia - Eberesche, verpflanzte Heister, 150-200 cm

Kletter- / Rankpflanzen

Vorpflanzung an Traversen: Hedera helix - Efeu, Container, 60-80 cm.

Fassadenbegrünung erdgebunden

Pflanzung von mindestens 1 Stück / je 1 m zu begrünender Wandfläche

Variante 1 / Wandberankung Klimmer und Winder an Rankhilfen:

Waldgeißblatt, Immergrünes Geißblatt, Jelängerjelier, Waldrebe, Bergwaldrebe, Blauregen

Variante 2 / Wandberankung Selbstklimmer: Wilder Wein, Efeu.

3.10 Entwässerungselemente

Regenwasserleitung: Material Kunststoff Polypropylen / KG 2000.

Revisionsschächte / Sickerschächte aus Betonbauteilen.

Hofabläufe mit arretierbarer Metallabdeckung.

Rinnenelemente mit Metallgitterabdeckung.

Entwässerung überschüssigen Regenwassers aus Dach- und Freiflächen in Sickermulden, bedarfsweise ergänzt um zu dimensionierende Sicker-Rigolkörper – vgl. Abschnitt 2.5.

3.11 Müllstandort

Müllplatzstandorte mit Einfassungen aus Ligusterhecken.

Ausführungsart Müllboxen: Sichtbetonkorpus, Metallteile pulverbeschichtet nach Farbwahl der Bauherrin.

Aufgestellt: 30.05.2022 / 25.03.2022, ka/we

Anlage 6.2

Entwässerungskonzept

BAUHERRIN

| Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

BEBAUUNGSPLAN

| Blankenese 52

PLANUNG
ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

| [REDACTED] Landschaftsarchitekten
[REDACTED]
22085 Hamburg

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT
REGENENTWÄSSERUNG
FREIANLAGEN

BERECHNUNGEN

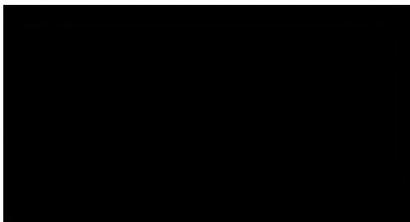
30.05.2022 / 28.03.2022

INHALT / BERECHNUNGEN

KOSTRA Tabelle

Überflutungsnachweis

Versickerungsnachweis



aufgestellt: 30.05.2022 / 28.03.2022

KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 34, Zeile 22
 Ortsname :
 Bemerkung :
 Zeitspanne : Januar - Dezember
 Berechnungsmethode : DWD-Klassenwerte

Dauerstufe	Niederschlagsspenden rN [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	166,7	216,7	250,0	283,3	333,3	383,3	433,3	466,7	500,0
10 min	125,0	158,3	183,3	216,7	250,0	283,3	300,0	333,3	366,7
15 min	105,6	133,3	155,6	177,8	200,0	244,4	244,4	266,7	311,1
20 min	91,7	116,7	133,3	150,0	183,3	200,0	216,7	233,3	266,7
30 min	72,2	88,9	100,0	122,2	133,3	155,6	177,8	200,0	200,0
45 min	51,9	70,4	81,5	88,9	103,7	133,3	133,3	148,1	166,7
60 min	41,7	55,6	66,7	72,2	88,9	100,0	111,1	125,0	138,9
90 min	31,5	40,7	48,1	59,3	66,7	74,1	83,3	83,3	92,6
2 h	25,0	33,3	36,1	44,4	50,0	62,5	62,5	69,4	76,4
3 h	18,5	24,1	29,6	33,3	37,0	41,7	46,3	50,9	55,6
4 h	15,3	19,4	22,2	25,0	27,8	34,7	34,7	38,2	41,7
6 h	11,1	14,8	16,7	18,5	20,8	23,1	25,5	27,8	32,4
9 h	8,0	9,9	11,1	12,3	15,4	17,0	18,5	21,6	21,6
12 h	6,5	8,3	9,3	10,4	11,6	13,9	13,9	16,2	18,5
18 h	4,9	6,2	6,9	7,7	8,5	9,3	10,8	10,8	12,3
24 h	4,2	4,6	5,2	5,8	6,9	8,1	8,1	9,3	9,3
48 h	2,6	2,9	3,2	4,1	4,1	4,6	5,2	5,2	5,8
72 h	1,9	2,3	2,7	2,7	3,1	3,5	3,9	3,9	4,6

Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
 D Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
 rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]

Für die Berechnung wurden folgende Grundwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen hN [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	9,30	14,80	32,40	46,90
100 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	26,10	46,90	79,10	109,20

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für $rN(D;T)$ bzw. $hN(D;T)$ in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei $1 a \leq T \leq 5 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 10 \%$,
- bei $5 a < T \leq 50 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 15 \%$,
- bei $50 a < T \leq 100 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 20 \%$

Berücksichtigung finden.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Berechnungsergebnis

Nach den Berechnungen des Überflutungsnachweises zur Einstauhöhe können die anfallenden Niederschläge des Berechnungsregens schadlos auf dem Baugrundstück eingestaut werden.

Bestandshöhen und Neuplanungshöhen gewährleisten zusammen mit der geplanten Erdmodellierung entlang der südlichen Grundstücksgrenze den Verbleib anfallender Niederschläge auf dem Baugrundstück.

Eine Verstärkung gegebenenfalls vorhandener Fließwege im Umfeld des Baugrundstücks kann somit ausgeschlossen werden.

Örtliche Regendaten

Datenherkunft / Niederschlagsstation	
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	35
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	22
KOSTRA-Datenbasis	KOSTRA-DWD-2010R
KOSTRA-Zeitspanne	1951-2010

Regendauer D in [min]	Regenspende $r_{(D,T)}$ [l/(s ha)] für Wiederkehrzeiten		
	T in [a]		
	2	5	30
5	216,7	283,3	433,3
10	158,3	216,7	300,0
15	133,3	177,8	244,4
20	116,7	150,0	216,7
30	88,9	122,2	177,8
45	70,4	88,9	133,3
60	55,6	72,2	111,1
90	40,7	59,3	83,3
120	33,3	44,4	62,5
180	24,1	33,3	46,3
240	19,4	25,0	34,7
360	14,8	18,5	25,5
540	9,9	12,3	18,5
720	8,3	10,4	13,9
1080	6,2	7,7	10,8
1440	4,6	5,8	8,1
2880	2,9	4,1	5,2
4320	2,3	2,7	3,9

Regenspenden für Überflutungsnachweis

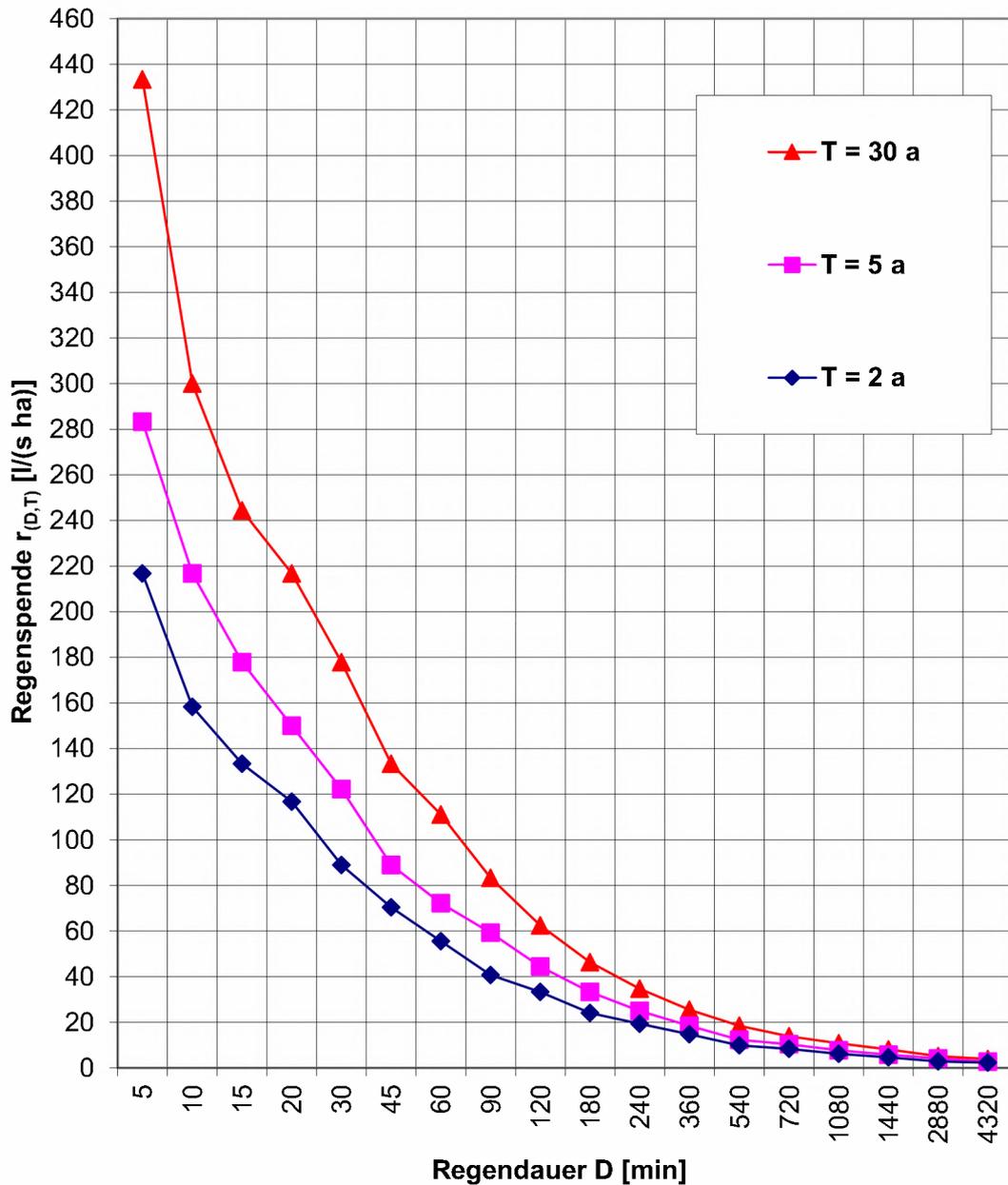
Regenspende D = 5 min, T = 30 Jahre	$r_{(5,30)}$ in l/(s ha)	433,3
Regenspende D = 10 min, T = 30 Jahre	$r_{(10,30)}$ in l/(s ha)	300
Regenspende D = 15 min, T = 30 Jahre	$r_{(15,30)}$ in l/(s ha)	244,4

Hinweis:

Örtliche Regendaten

Datenherkunft / Niederschlagsstation	
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	35
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	22
KOSTRA-Datenbasis	KOSTRA-DWD-2010R
KOSTRA-Zeitspanne	1951-2010

Regenspendenlinien



Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
 [Redacted] 30167 Hannover, [Redacted]

Lizenznummer: DIN-1017-1064

Ermittlung der befestigten (A_{Dach} und A_{FaG}) und abflusswirksamen Flächen (A_u) nach DIN 1986-100

Nr.	Art der Befestigung mit Abflussbeiwerten C nach DIN 1986 Tabelle 9	Teil- fläche A [m ²]	C _s [-]	C _m [-]	A _{u,s} für Bem. [m ²]	A _{u,m} für V _{rrr} [m ²]
1 Wasserundurchlässige Flächen						
Dachflächen						
	Schrägdach: Metall, Glas, Schiefer, Faserzement		1,00	0,90		
	Schrägdach: Ziegel, Abdichtungsbahnen		1,00	0,80		
	Flachdach mit Neigung bis 3° oder etwa 5 %: Metall, Glas, Faserzement		1,00	0,90		
	Flachdach mit Neigung bis 3° oder etwa 5 %: Abdichtungsbahnen	84	1,00	0,90	84	76
	Flachdach mit Neigung bis 3° oder etwa 5 %: Kiesschüttung		0,80	0,80		
	begrünte Dachflächen: Extensivbegrünung (> 5°)		0,70	0,40		
	begrünte Dachflächen: Intensivbegrünung, ab 30 cm Aufbaudicke (≤ 5°)		0,20	0,10		
	begrünte Dachflächen: Extensivbegrünung, ab 10 cm Aufbaudicke (≤ 5°)	1.215	0,40	0,20	486	243
	begrünte Dachflächen: Extensivbegrünung, unter 10 cm Aufbaudicke (≤ 5°)		0,50	0,30		
Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, Zufahrten, Wege)						
	Betonflächen		1,00	0,90		
	Schwarzdecken (Asphalt)		1,00	0,90		
	befestigte Flächen mit Fugendichtung, z. B. Pflaster mit Fugenverguss		1,00	0,80		
Rampen						
	Neigung zum Gebäude, unabhängig von der Neigung und der Befestigungsart		1,00	1,00		
2 Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen						
Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, Zufahrten, Wege)						
	Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten	545	0,90	0,70	491	382
	Pflasterflächen, mit Fugenteil > 15 % z. B. 10 cm × 10 cm und kleiner, fester Kiesbelag		0,70	0,60		
	wassergebundene Flächen		0,80	0,60		
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen z. B. Kinderspielplätze	715	0,30	0,20	214	143
	Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker- / Drainsteine	132	0,40	0,25	53	33
	Rasengittersteine (mit häufigen Verkehrsbelastungen z. B. Parkplatz)		0,40	0,20		
	Rasengittersteine (ohne häufige Verkehrsbelastungen z. B. Feuerwehrezufahrt)		0,20	0,10		

Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
XXXXXXXXXX, 30167 Hannover, XXXXXXXXXX

Lizenznummer: DIN-1017-1064

Ermittlung der befestigten (A_{Dach} und A_{FaG}) und abflusswirksamen Flächen (A_u) nach DIN 1986-100

Nr.	Art der Befestigung mit Abflussbeiwerten C nach DIN 1986 Tabelle 9	Teilfläche A [m ²]	C _s [-]	C _m [-]	A _{u,s} für Bem. [m ²]	A _{u,m} für V _{rrr} [m ²]
2 Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen						
Sportflächen mit Dränung						
	Kunststoff-Flächen, Kunststoffrasen		0,60	0,50		
	Tennenflächen		0,30	0,20		
	Rasenflächen	1.202	0,20	0,10	240	120
3 Parkanlagen, Rasenflächen, Gärten						
	flaches Gelände	1.529	0,20	0,10	306	153
	steiles Gelände		0,30	0,20		

Ergebnisgrößen	
Summe Fläche A _{ges} [m ²]	5422
resultierender Spitzenabflussbeiwert C _s [-]	0,35
resultierender mittlerer Abflussbeiwert C _m [-]	0,21
Summe der abflusswirksamen Flächen A _{u,s} [m ²]	1874
Summe der abflusswirksamen Flächen A _{u,m} für V _{rrr} [m ²]	1139
Summe Gebäudedachfläche A _{Dach} [m ²]	1299
resultierender Spitzenabflussbeiwert Gebäudedachflächen C _{s,Dach} [-]	0,44
resultierender mittlerer Abflussbeiwert Gebäudedachflächen C _{m,Dach} [-]	0,25
Summe der Flächen außerhalb von Gebäuden A _{FaG} [m ²]	4123
resultierender Spitzenabflussbeiwert C _{s,FaG} [-]	0,32
resultierender mittlerer Abflussbeiwert C _{m,FaG} [-]	0,20
Anteil der Dachfläche A _{Dach} /A _{ges} [%]	24,0

Bemerkungen:

Berechnung Flurstück 1609

Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
 [Redacted], 30167 Hannover, [Redacted]

Lizenznummer: DIN-1017-1064

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Nachweis mit Gleichung 20

Projekt:

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AÖR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

Eingabe:

$$V_{\text{Rück}} = [r_{(D,30)} * (A_{\text{ges}}) - (r_{(D,2)} * A_{\text{Dach}} * C_{s,\text{Dach}} + r_{(D,2)} * A_{\text{FaG}} * C_{s,\text{FaG}})] * D * 60 * 10^{-7}$$

gesamte befestigte Fläche des Grundstücks	A_{ges}	m^2	5.422
gesamte Gebäudedachfläche	A_{Dach}	m^2	1.299
Abflussbeiwert der Dachflächen	$C_{s,\text{Dach}}$	-	0,44
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A_{FaG}	m^2	4.123
Abflussbeiwert der Flächen außerhalb von Gebäuden	$C_{s,\text{FaG}}$	-	0,32
maßgebende Regendauer außerhalb von Gebäuden	D	min	5
maßgebende Regenspende für D und T = 2 Jahre	$r_{(D,2)}$	$\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$	216,7
maßgebende Regenspende für D und T = 30 Jahre	$r_{(D,30)}$	$\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$	433,3

Ergebnisse:

zurückzuhaltende Regenwassermenge	$V_{\text{Rück}}$	m^3	58,2
Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläche	h	m	0,01

Bemerkungen:

Berechnung für Baugrundstück / Flurstück 1609

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Nachweis mit Gleichung 21

Projekt:

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

Eingabe:

$$V_{\text{Rück}} = [r_{(D,30)} * A_{\text{ges}} / 10000 - Q_{\text{voll}}] * D * 60 * 10^{-3}$$

gesamte befestigte Fläche des Grundstücks	A_{ges}	m ²	5.422
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A_{FaG}	m ²	4.123
Regenspende D = 5 min, T = 30 Jahre	$r_{(5,30)}$	l/(s*ha)	433,3
Regenspende D = 10 min, T = 30 Jahre	$r_{(10,30)}$	l/(s*ha)	300,0
Regenspende D = 15 min, T = 30 Jahre	$r_{(15,30)}$	l/(s*ha)	244,4
maximaler Abfluss der Grundleitung bei Vollfüllung	Q_{voll}	l/s	0,0

Ergebnisse:

Regenwassermenge für D = 5 min, T = 30 Jahre	$V_{\text{Rück}, r_{(5,30)}}$	m ³	70,5
Regenwassermenge für D = 10 min, T = 30 Jahre	$V_{\text{Rück}, r_{(10,30)}}$	m ³	97,6
Regenwassermenge für D = 15 min, T = 30 Jahre	$V_{\text{Rück}, r_{(15,30)}}$	m ³	119,3
zurückzuhaltende Regenwassermenge	$V_{\text{Rück}}$	m³	119,3
Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläche	h	m	0,03

Bemerkungen:

Berechnung für Baugrundstück / Flurstück 1609

Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 Nachweis mit Gleichung 21 und Berücksichtigung von Versickerungsanlagen

Projekt:

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

Eingabe:

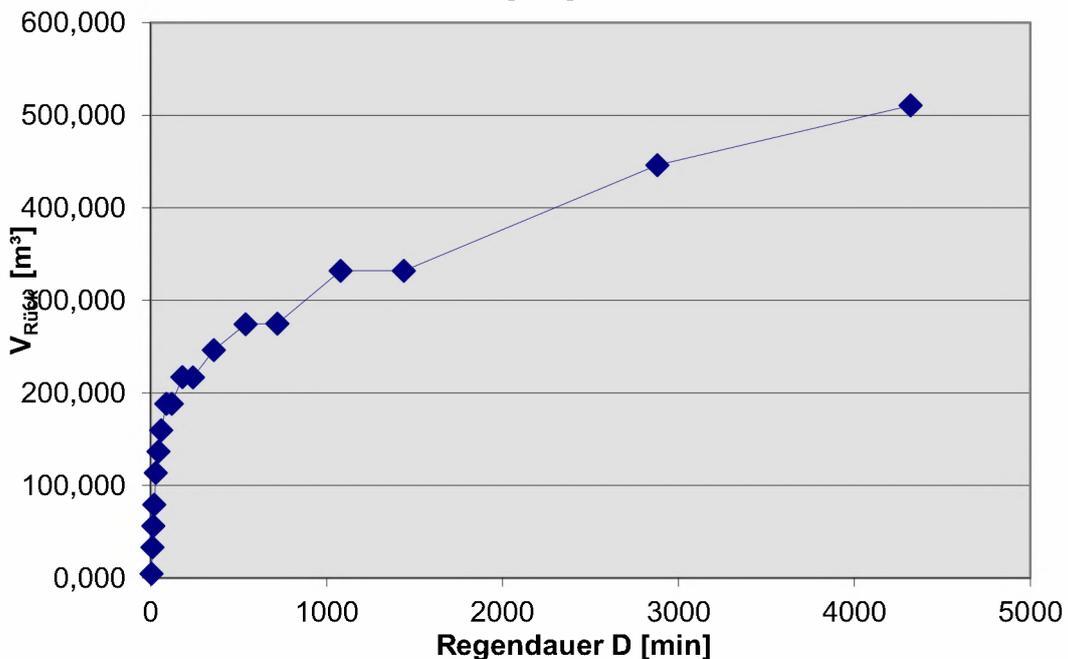
$$V_{\text{Rück}} = [r_{(D,30)} * (A_{\text{ges}} + A_s) / 10000 - (Q_s + Q_{\text{Dr}})] * D * 60 * 10^{-3} - V_s \geq 0$$

gesamte befestigte Fläche des Grundstücks	A_{ges}	m^2	5.422
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A_{FaG}	m^2	4.123
Drosselabfluss	Q_{Dr}	l/s	0,0
vorhandenes Rückhaltevolumen nach DWA-A 138	V_s	m^3	70,000
Versickerungsrate nach DWA-A 138	Q_s	l/s	0,0000
versickerungswirksame Fläche nach DWA-A 138	A_s	m^2	320

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Berechnungsregens	D	min	4320
maßgebende Regenspende Bemessung $V_{\text{Rück}}$	$r_{(D,30)}$	l/(s*ha)	3,9
zurückzuhaltende Regenwassermenge	$V_{\text{Rück}}$	m^3	510,4
Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläche	h	m	0,12

Berechnungsergebnisse



Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
 [Redacted], 30167 Hannover, [Redacted]
 Lizenznummer: DIN-1017-1064

**Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100
Nachweis mit Gleichung 21 und
Berücksichtigung von Versickerungsanlagen**

Projekt:

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{(D,30)}$ [l/(s*ha)]
5	433,3
10	300,0
15	244,4
20	216,7
30	177,8
45	133,3
60	111,1
90	83,3
120	62,5
180	46,3
240	34,7
360	25,5
540	18,5
720	13,9
1080	10,8
1440	8,1
2880	5,2
4320	3,9

Berechnung:

$V_{Rück}$ [m³]
4,640
33,356
56,301
79,315
113,767
136,660
159,657
188,287
188,390
217,123
216,916
246,269
274,175
274,795
331,847
331,847
445,951
510,445

Bemerkungen:

Berechnung für Baugrundstück / Flurstück 1609

Bemessung Regenrückhalteraum nach DWA-A117 und nach DIN 1986-100 mit Gleichung 22

Projekt:

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

Eingabe:

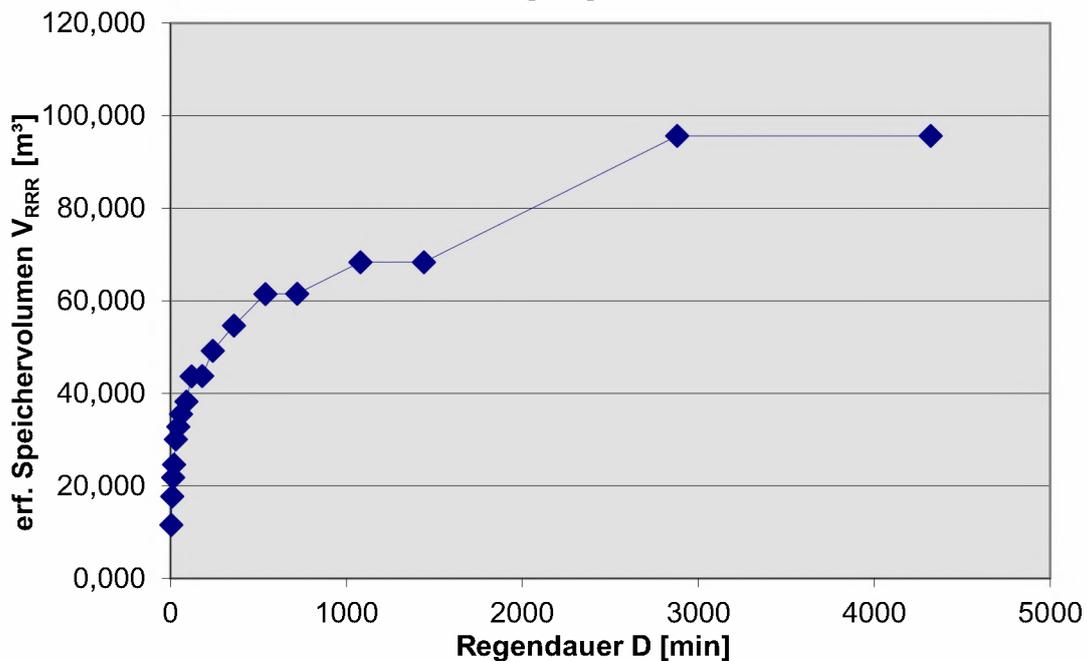
$$V_{RRR} = A_u \cdot r_{(D,T)} / 10000 \cdot D \cdot f_z \cdot 0,06 - D \cdot f_z \cdot Q_{Dr} \cdot 0,06$$

befestigte Einzugsgebietsfläche	A_{ges}	m ²	5.422
resultierender Abflussbeiwert	C_m	-	0,21
abflusswirksame Fläche	A_u	m ²	1.139
Drosselabfluss des Rückhalteraus	Q_{Dr}	l/s	0,00
Wiederkehrzeit des Berechnungsregens	T	Jahr	5
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,20

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Berechnungsregens	D	min	2880
maßgebende Regenspende Bemessung V_{RRR}	$r_{(D,T)}$	l/(s*ha)	4,1
erforderliches Volumen Regenrückhalteraum	V_{RRR}	m³	95,622
gewähltes Volumen Regenrückhalteraum	$V_{RRR,gew.}$	m³	70,000

Berechnungsergebnisse



Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
30167 Hannover, _____
Lizenznummer: DIN-1017-1064

Bemessung Regenrückhalteraum nach DWA-A117 und nach DIN 1986-100 mit Gleichung 22

Projekt:

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{(D,T)}$ [l/(s*ha)]
5	283,33
10	216,67
15	177,78
20	150,00
30	122,22
45	88,89
60	72,22
90	51,85
120	44,44
180	29,63
240	25,00
360	18,52
540	13,89
720	10,42
1080	7,72
1440	5,79
2880	4,05
4320	2,70

Berechnung:

V_{RRR} [m³]
11,614
17,763
21,862
24,594
30,059
32,793
35,524
38,256
43,719
43,724
49,188
54,658
61,490
61,505
68,352
68,352
95,622
95,622

Bemerkungen:

Berechnung Flurstück 1609

[Redacted] LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA [Redacted] 22085 HAMBURG FON 040 - 227 398 40 FAX 040 - 227 398 50 MAIL kli@kaup-la.de DOK / SEITE: BJW_WA_Gfz 05.22							
254 BJW Wohnbebauung Björnsonweg_Sickermulden/ Rückhaltevolumen / Rw-Nachweis							
Ermittlung Planstand Freiflächenplan 31.05.22							Seite 15
Flächenart / B	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Volumen	Anmerkung	
	L [cm] im Mittel	B [cm] im Mittel	[qm]	Tiefe[m]	[cbm]		
Sickermulden							
Si 1 / Haus 1	13,2	2,2	29,04	0,25	7,26	Haus 1	
Si 1-2	13,7	2,2	30,14	0,2	6,03	Haus 1	
Si 2	8,3	4,1	34,03	0,25	8,51	Haus 1	
Si 3 / Haus 2	12,5	3,0	37,50	0,25	9,38	Haus 2	
Si 3-4	10,1	3,2	32,32	0,2	6,46	Haus 2	
Si 4	11,1	3,0	33,30	0,25	8,33	Haus 2	
Si 5	10	1,3	13,00	0,2	2,60	Haus 2	
Si 6	10	1,3	13,00	0,2	2,60	Haus 2	
Si 7 / Haus 3	7,0	4,6	32,20	0,25	8,05	Haus 3	
Si 8	6,6	3,8	25,08	0,25	6,27	Haus 3	
Si 8.1	10,0	0,7	7,00	0,15	1,05	Haus 3	
Si 9	22,0	1,5	33,00	0,2	6,60	Haus 3	
Si 11 / Rinne	15,0	0,3	4,50	0,3	1,35	Haus 1/2 Vorplatz .=Überlauf Rinne	
Summe Haus 1 - 3 Sickermulden			324		74,48		
Rigolen mit Muldenanschluß							
Rigole 5	2,4	1,2	2,88	1,2	3,46	Haus 2	
Rigole 6	2,4	1,2	2,88	1,2	3,46	Haus 2	
Rigole 9	6,0	1,2	7,20	1,2	8,64	Haus 3	
Rigole 11	2,4	2,4	5,76	1,2	6,91	Rondell / Haus 1/2	
Summe Haus 1 - 3 Rigolen mit Muldenanschluß			19		22,46		
aufgestellt 30.05.2022, kaup-la							

Versickerungsnachweis nach ATV A-138

- Muldenberechnung

Berechnungsergebnis

Die Berechnungen des Versickerungsnachweises ergeben abhängig von der herzustellenden Muldentiefe einen Mindestflächenbedarf von 200 qm. Aktuell sind in der Konzeptplanung ca. 300 qm Muldenrundfläche vorgesehen.

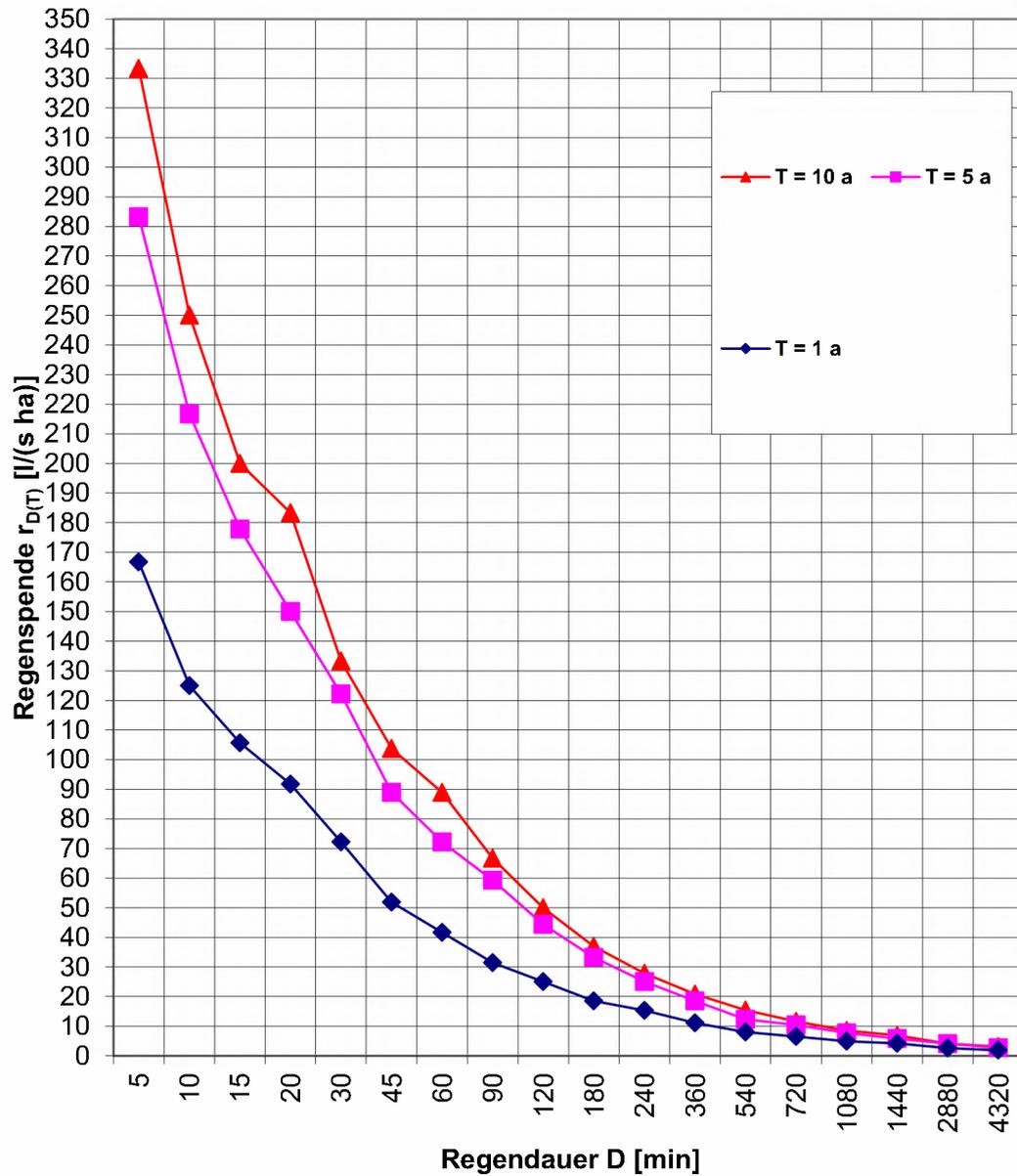
Durch die geplanten Muldenflächen kann das gemäss Berechnungsregen anfallende Niederschlagswasser untergebracht werden. In den Hausvorzonen sind wegen des größeren Anteils befestigter Flächen und geringerer Flächenverfügbarkeit an Versickerungsfläche zusätzlich Rigolen vorgesehen.

Ingesamt sind rechnerisch 75 cbm Muldenspeicherraum eingeplant, vgl. Plan Nr. 250-1.0, Freiflächen- und Entwässerungsplan. Mit den an die Muldenbereiche angeschlossenen Rigolen - Nummern 5, 6, 8 und 9 - sind weitere 22 cbm Speicherraum verfügbar.

Örtliche Regendaten zur Bemessung nach Arbeitsblatt DWA-A 138

Datenherkunft / Niederschlagsstation	
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	
KOSTRA-Datenbasis	
KOSTRA-Zeitspanne	

Regenspendenlinien



Dimensionierung einer Versickerungsfläche nach Arbeitsblatt DWA-A 138

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 36
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

Flächenversickerung:

Eingabedaten: $A_s = \Psi_m * A_E / [(k_f * 10^{-7} / (2 * r_{D(n)})) - 1]$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m ²	5.422
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,21
undurchlässige Fläche	A_u	m ²	1.139
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	k_f	m/s	5,0E-05
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	5
gewählte Dauer des Bemessungsregens	D	min	15
maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	l/(s*ha)	177,80

Berechnung:

$$A_s = 0,21 * 5422 / [(0,00005 * 10^7 / (2 * 177,8)) - 1] = 2804$$

Ergebnisse:

erforderliche Versickerungsfläche	A_s	m²	2804,0
gewählte Versickerungsfläche	$A_{s,gew}$	m²	2873

Bemerkungen:

Die verfügbare Versickerungsfläche wäre bei gleichmäßiger Verteilung der Regenmenge innerhalb der gesamten Vegetationsflächen von 2709 qm unzureichend.

Bei Hinzunahme der geplanten Wegefläche mit wassergebundener Wegedecke im Süden des Baugrundstücks - Flächenanteil 164 qm - wäre diese mit insgesamt 2873 qm ausreichend. Voraussetzung wäre eine Oberbodenandeckung mit einem Durchlässigkeitsbeiwert K_f von $5 * 10^{-4}$ m/s.

Die Flächenversickerung ist damit als hier nicht geeignet einzustufen.

Dimensionierung einer Versickerungsmulde nach Arbeitsblatt DWA-A 138

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern & Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

Muldenversickerung:

Eingabedaten: $V = [(A_u + A_s) * 10^{-7} * r_{D(n)} - A_s * k_f / 2] * D * 60 * f_z$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m ²	5.422
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,21
undurchlässige Fläche	A_u	m ²	1.139
Versickerungsfläche	A_s	m ²	320
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	k_f	m/s	1,0E-05
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	5,00
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,20

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]
5	283,3
10	216,7
15	177,8
20	150,0
30	122,2
45	88,9
60	72,2
90	59,3
120	44,4
180	33,3
240	25,0
360	18,5
540	12,3
720	10,4
1080	7,7
1440	5,8
2880	4,1
4320	2,7

Berechnung:

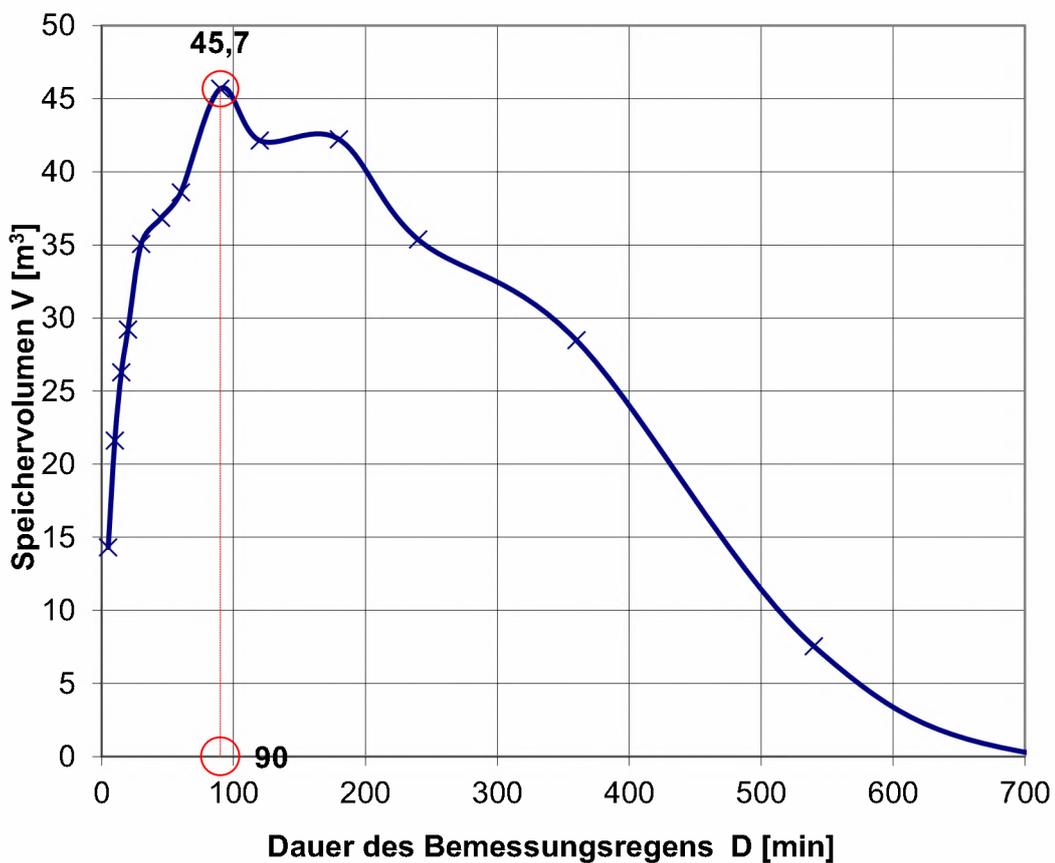
V [m ³]
14,3
21,6
26,3
29,2
35,0
36,8
38,6
45,7
42,1
42,2
35,4
28,5
7,5
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0

Dimensionierung einer Versickerungsmulde nach Arbeitsblatt DWA-A 138

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	90
maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	l/(s*ha)	59,3
erforderliches Muldenspeichervolumen	V	m³	45,7
gewähltes Muldenspeichervolumen	V_{gew}	m³	46
Einstauhöhe in der Mulde	z_M	m	0,14
Entleerungszeit der Mulde	t_E	h	8,0

Muldenversickerung



Bemessung der erforderlichen Muldenfläche bei vorgegebener Muldentiefe

B-Plan Blankenese 52 / Neubau von Wohnungen
Björnsonweg 39
22587 Hamburg

Auftraggeber:

Fördern und Wohnen AöR
Heidenkampsweg 98
20097 Hamburg

Muldenversickerung:

Eingabedaten: $A_S = [A_u * 10^{-7} * r_{D(n)}] / [z_M / (D * 60 * f_z) - 10^{-7} * r_{D(n)} + k_f / 2]$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m ²	5.422
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,21
undurchlässige Fläche	A_u	m ²	1.139
gewählte Mulden-Einstauhöhe	z_M	m	0,22
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	k_f	m/s	1,0E-05
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	5
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,20

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]
5	283,3
10	216,7
15	177,8
20	150,0
30	122,2
45	88,9
60	72,2
90	59,3
120	44,4
180	33,3
240	25,0
360	18,5
540	12,3
720	10,4
1080	7,7
1440	5,8
2880	4,1
4320	2,7

Berechnung:

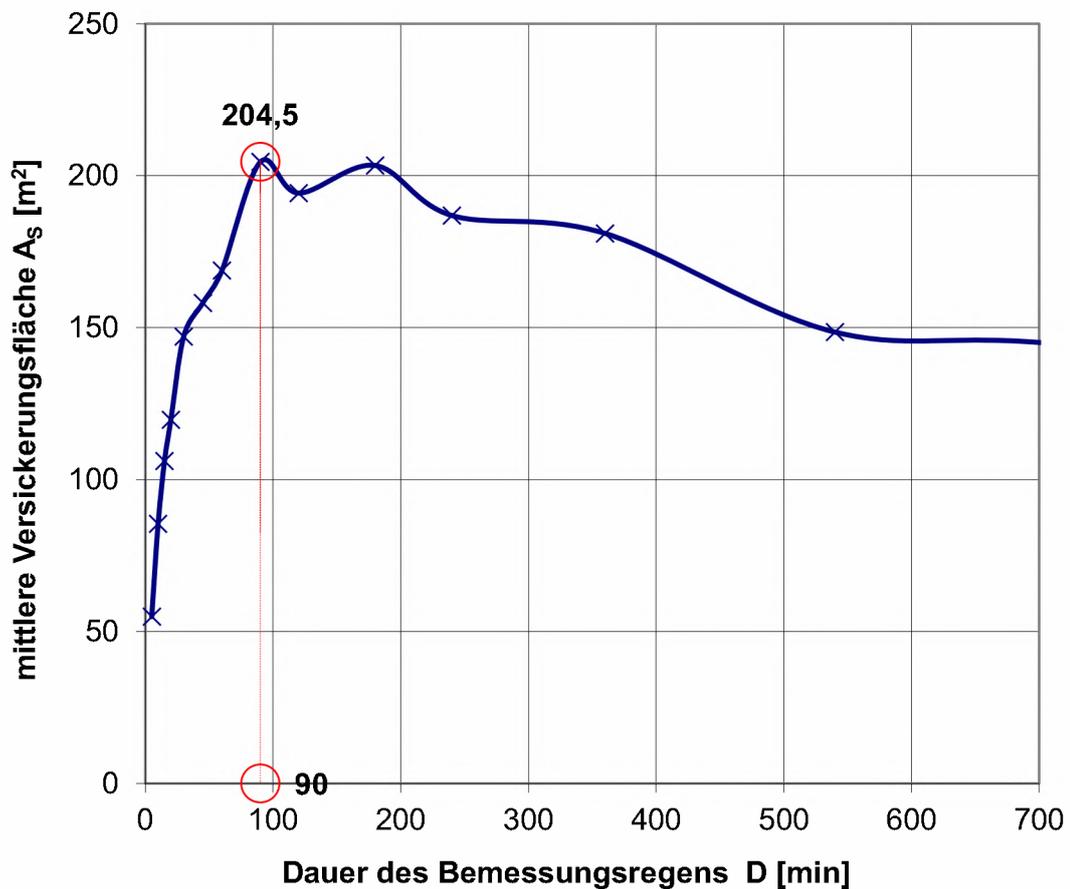
A_S [m ²]
54,9
85,4
106,0
119,6
147,0
158,1
168,8
204,5
194,3
203,4
186,9
181,0
148,5
144,3
124,2
100,9
82,6
56,5

Bemessung der erforderlichen Muldenfläche bei vorgegebener Muldentiefe

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	90
maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	l/(s*ha)	59,3
erforderliche mittlere Versickerungsfläche	A_s	m²	204,5
gewählte mittlere Versickerungsfläche	$A_{s,gew}$	m²	320
Speichervolumen der Mulde	V	m ³	70,4
Entleerungszeit der Mulde	t_E	h	12,2

Muldenversickerung



Bemessungsprogramm ATV-A138.XLS Version 7.4.1 © 2018 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH

30167 Hannover, www.itwh.de

Lizenznummer: ATV-1541-1062

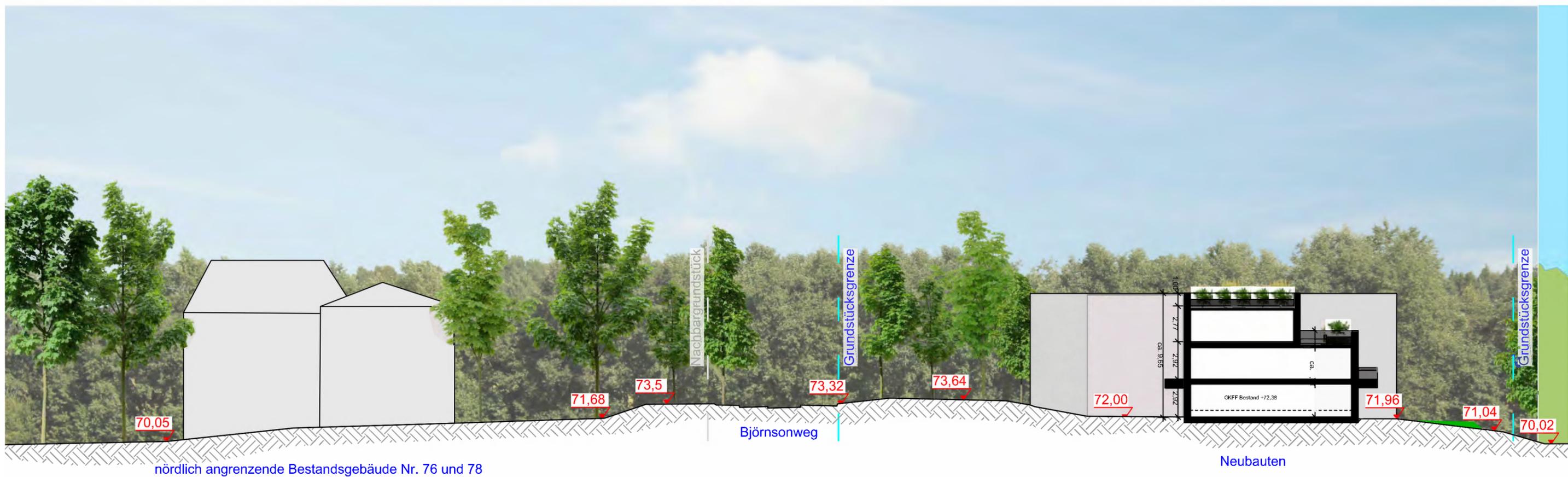
[REDACTED] LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA [REDACTED] 22085 HAMBURG							
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DOK / SEITE: BJW_WA_Gfz 05.22							
254 BJW Wohnbebauung Björnsonweg_Sickermulden/ Rückhaltevolumen / Rw-Nachweis							
Ermittlung Planstand Freiflächenplan 31.05.22							Seite 24
Flächenart / B	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Volumen	Anmerkung	
	L [cm] im Mittel	B [cm] im Mittel	[qm]	Tiefe[m]	[cbm]		
Sickermulden							
Si 1 / Haus 1	13,2	2,2	29,04	0,25	7,26	Haus 1	
Si 1-2	13,7	2,2	30,14	0,2	6,03	Haus 1	
Si 2	8,3	4,1	34,03	0,25	8,51	Haus 1	
Si 3 / Haus 2	12,5	3,0	37,50	0,25	9,38	Haus 2	
Si 3-4	10,1	3,2	32,32	0,2	6,46	Haus 2	
Si 4	11,1	3,0	33,30	0,25	8,33	Haus 2	
Si 5	10	1,3	13,00	0,2	2,60	Haus 2	
Si 6	10	1,3	13,00	0,2	2,60	Haus 2	
Si 7 / Haus 3	7,0	4,6	32,20	0,25	8,05	Haus 3	
Si 8	6,6	3,8	25,08	0,25	6,27	Haus 3	
Si 8.1	10,0	0,7	7,00	0,15	1,05	Haus 3	
Si 9	22,0	1,5	33,00	0,2	6,60	Haus 3	
Si 11 / Rinne	15,0	0,3	4,50	0,3	1,35	Haus 1/2 Vorplatz .=Überlauf Rinne	
Summe Haus 1 - 3 Sickermulden			324		74,48		
Rigolen mit Muldenanschluß							
Rigole 5	2,4	1,2	2,88	1,2	3,46	Haus 2	
Rigole 6	2,4	1,2	2,88	1,2	3,46	Haus 2	
Rigole 9	6,0	1,2	7,20	1,2	8,64	Haus 3	
Rigole 11	2,4	2,4	5,76	1,2	6,91	Rondell / Haus 1/2	
Summe Haus 1 - 3 Rigolen mit Muldenanschluß			19		22,46		
aufgestellt 30.05.2022, kaup-la							

Anlage 7

Schnitt und Ansicht

Anlage 7 "Perspektivische Fassadenvorschläge und Schnittzeichnungen mit Geländeschnitt",

in der Fassung vom 07.11.2022



Quellen:
 Plan: Skizze Ansicht Björnsonweg vom Büro QRS, Stand 16.10.2022

Unten:
 Schnitt von QRS Architekten, Stand 09.07.2021
 Geländeschnitt von Bloomimages, Stand 23.07.2021
 Vermesserplan Plangebiet Nr. 39, Stand 11.03.2015
 Vermesserplan für den Bestand Nr. 76-78, Stand um 2005
 Ergänzungen F&W, Stand 26.07.2021

Anlage 8

Fassadenmaterialien und -begrünung



Beispielbilder erdgebundene Fassadenbegrünung mit Rankhilfen

Gestaltungsvariante Klinker

- Helles, freundliches Erscheinungsbild
- Fassadengliederung - Kleinteiligkeit
- Natürliche Fassadenmaterialien
- Dächer begrünt
- Fassadenbegrünung bereichsweise



Beispielbild Fassade Klinker
Bild: Sebastian Glombik



Beispielbild Fassade Klinker
Bild: Rolf Otzipka, Hamburg



Beispielbild Dachbegrünung
Bild: Zinco



Beispielbild Klinker
Bild: Röben Tonbaustoffe GmbH



Beispielbild Klinker
Bild: Röben Tonbaustoffe GmbH

Fassadenbegrünung erdgebunden

- Variante 1
- Wandberankung Klimmer und Winder an Rankhilfen
(Waldgeisblatt, Jelängerjelieber, Waldrebe, Blauregen)
- Variante 2
- Wandberankung Selbstklimmer
(Wilder Wein, Efeu)

