FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

E N T W U R F

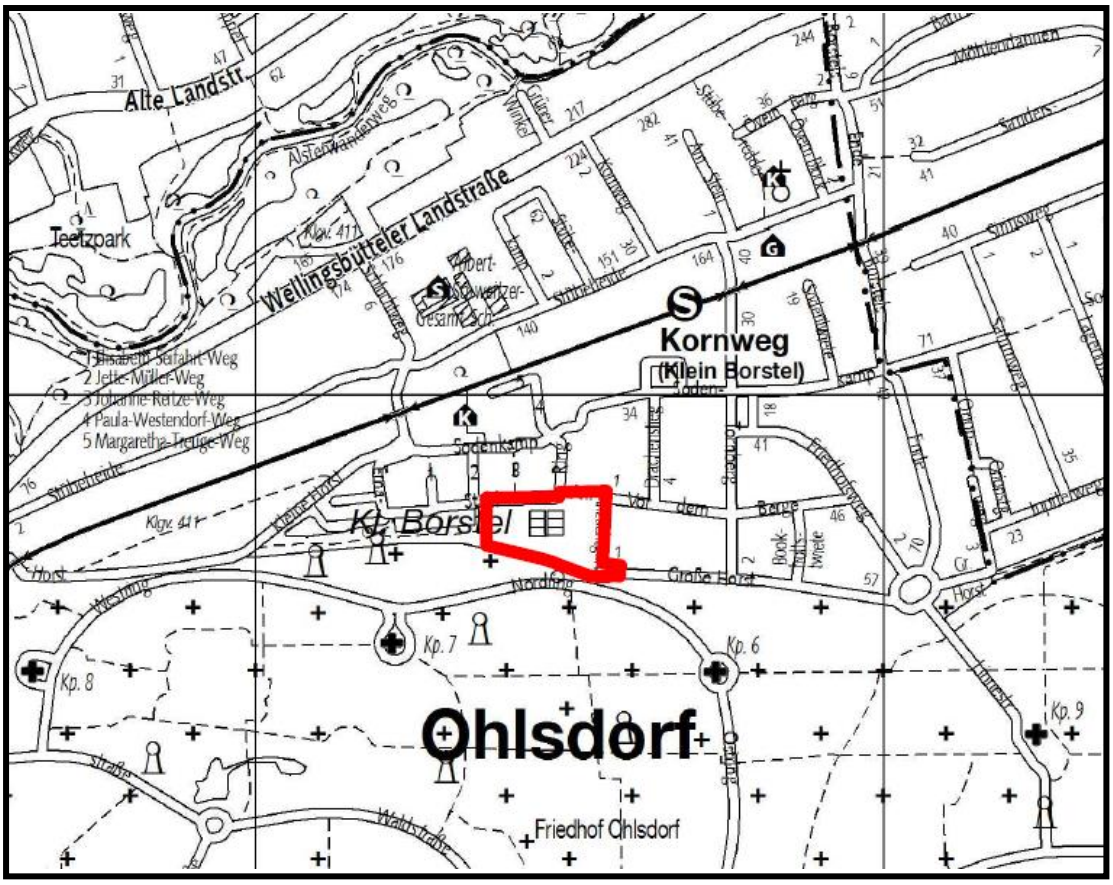
Fassung:

StekA 23.02.2017 Zustimmungsempfehlung Feststellung

Begründung

zum

Bebauungsplan Ohlsdorf 29



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung ……**4**

2. Grundlage und Verfahrensablauf ……**4**

3. Planerische Rahmenbedingungen ……**5**

3.1 Raumordnung und Landesplanung ……5

3.1.1 Flächennutzungsplan ……5

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz ……6

3.1.3 Senatsbeschluss ……6

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen ……6

3.2.1 Baustufenplan ……6

3.2.2 Bebauungspläne ……6

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen ……7

3.2.4 Kampfmittelverdachtsfläche ……7

3.2.5 Schutzgebiete (gesetzlich geschützte Biotope) ……7

3.2.6 Baumschutz ……7

3.2.7 Bauschutz ……7

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen ……7

Freiraumverbundsystem Hamburg / 2. Grüner Ring ……7

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten ……7

Verkehrsgutachten ……7

Bodenschutz ……8

Schadstofferkundung ……8

Baugrund- und Gründungsgutachten ……8

Baumgutachten ……8

3.4 Angaben zum Bestand ……8

3.4.1 Gegenwärtige Nutzungen ……8

3.4.2 Leitungen ……9

3.4.3 Natur und Landschaft ……9

3.4.4. Lokalklima und Lufthygiene ……9

4. Umweltbericht ……**10**

5. Planinhalt und Abwägung ……10

5.1 Sondergebiet – Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende ……11

5.2 Straßenverkehrsflächen und Fußgänger- und Radverkehr, Innere Erschließung der Sondergebietsfläche, Stellplätze und Parkplätze ……17

5.2.1 Straßenverkehrsflächen ……17

5.2.2 Fußgänger- und Radverkehr, Anbindung der Sondergebietsfläche an den ÖPNV ……18

5.2.3 Innere Erschließung der Sondergebietsfläche ……19

5.2.4 Stellplätze (auf Privatgrund) ……19

5.2.5 Parkplätze (im öffentlichen Bereich) ……19

5.3 Technischer Umweltschutz ……20

5.3.1 Altlasten und Bodenschutz ……20

5.3.2 Immissionsschutz ……20

5.4 Oberflächenentwässerung - Entwässerung / Grundwasser ……20

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ……21

5.5.1 Baum- und Landschaftsschutz ……21

5.5.2 Begrünungsmaßnahmen ……22

5.6 Bauschutzbereich ……24

5.7 Abwägungsergebnis ……24

5.8 Kennzeichnungen ……25

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ……25

6.1 Naturschutzfachliche Bewertung ……25

6.2 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes ……26

7. Maßnahmen zur Verwirklichung ……28

8 Aufhebung bestehender Pläne ……28

9. Flächen- und Kostenangaben ……28

9.1 Flächenangaben ……28

9.2 Kostenangaben ……28

1. Anlass der Planung

In den Jahren 2013, 2014 und 2015 sind etwa 1,6 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Die länderübergreifende Verteilung zur Aufnahme von Asylbegehrenden wird nach dem sogenannten Königsteiner Schlüssel geregelt. Danach ist die Freie und Hansestadt Hamburg verpflichtet, im Verhältnis der Länder untereinander 2,52738 % der Asylbegehrenden aufzunehmen und unterzubringen. Im Jahr 2015 wurden Hamburg 22.299 Schutzsuchende zugewiesen, davon 20.987 Personen mit Unterbringungsbedarf.

In Hamburg als einem städtischen Ballungsraum kommen erfahrungsgemäß mehr Flüchtlinge an, als nach dem Königsteiner Schlüssel dort verbleiben. Im Jahr 2015 wurden rund 39.000 Plätze zur Unterbringung geflüchteter Menschen benötigt und hergestellt, davon rund 21.000 Plätze in zentralen Erstaufnahmen mit rund 8.100 Plätzen in Notunterkünften.

Hamburg steht vor der Herausforderung, möglichst kurzfristig weitere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu schaffen. Insbesondere ist der Ausbau der Folgeunterkünfte dringend erforderlich, um den gesetzlich geregelten Unterbringungsbedarf herzustellen.

Die Senatskommission der Stadt Hamburg hat das Bezirksamt Hamburg-Nord im November 2015 angewiesen, kurzfristig ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Unterkunft mit 700 Plätzen für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ohlsdorf 12 liegenden Flurstück 3747 der Gemarkung Ohlsdorf (ehemaliger Anzuchtgarten des Friedhofs Ohlsdorf) zu schaffen. Die Erschließung der Fläche soll über die Straße Große Horst erfolgen.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 29 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

Angesichts der Dringlichkeit, Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu schaffen, soll das Bebauungsplanverfahren unter Ausnutzung aller gegebenen Beschleunigungsoptionen ohne eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer zurzeit brachliegenden knapp 1,8 ha großen und zu einem erheblichen Teil versiegelten Grundstücksfläche, die nicht mehr als Anzuchtgärtnerei für den Ohlsdorfer Friedhof benötigt wird. Es handelt sich insoweit um keine Außenbereichsfläche. Die Grundstücksfläche befindet sich im Siedlungsbereich des Hamburger Stadtteils Ohlsdorf, innerhalb des Rings 3 und liegt ca. 600 m vom S-Bahnhof Kornweg entfernt.

Planungsziel ist die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), bzw. die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², daher wird gemäß § 13 Abs. 2 (1) BauGB auf eine frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung verzichtet. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Der Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 29 bereitet kein konkretes Bauvorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749, 2753) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), unterliegt.

Der flächenbezogene Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbNatSchAG) bleiben unberührt.

Es verbleibt aber die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 6/15 vom 4. Dezember 2015 (Amtl. Anz. S. 2071), eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung in Form der öffentlichen Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 1. Juni 2016 (Amtl. Anz. S. 1023) stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans "Wohnbauflächen" und "Grünflächen" mit dem Symbol "Friedhof" dar.

Nach der Feststellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan berichtigt, indem er in den Grenzen des Plangebiets entsprechende neue Darstellungen erhält.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans das Milieu "Friedhöfe" innerhalb des 2. Grünen Rings dar.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist im Plangebiet der Biotopentwicklungsraum 10c "Friedhof" dargestellt.

Nach der Feststellung des Bebauungsplans wird das Landschaftsprogramm ebenfalls berichtigt, indem es in den Grenzen des Plangebiets entsprechende neue Darstellungen erhält.

3.1.3 Senatsbeschluss

Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 05.11.2015 zur Vorlage Nr. 151105/08 "Zeitnahe Überplanung des ehemaligen Anzuchtgartens des Friedhofs Ohlsdorf; Anweisung an das Bezirksamt Hamburg-Nord".

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

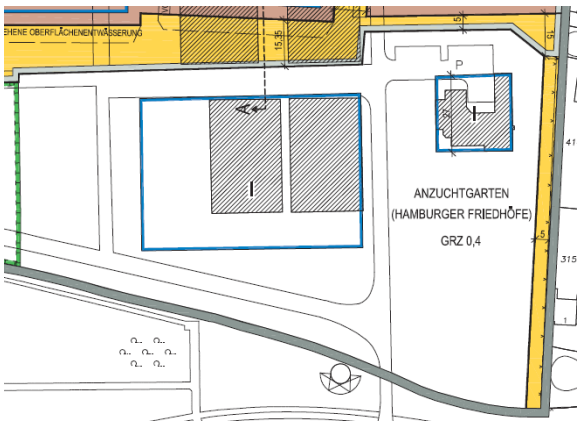
3.2.1 Baustufenplan

Der Baustufenplan Fuhlsbuettel-Alsterdorf-Gross-Borstel-Ohlsdorf Blatt 2 in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) stellt für das Plangebiet die Straße Große Horst (südliche Hälfte) als helle Fläche (Straße) dar.

Auschnitt aus dem Baustufenplan

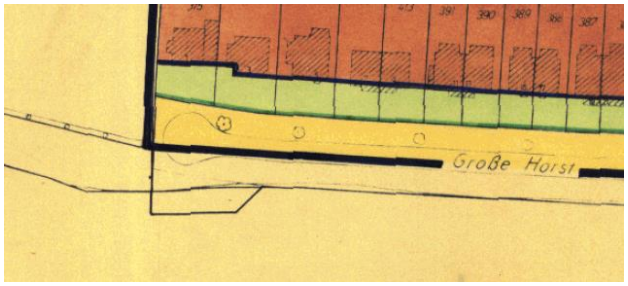
3.2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 12 festgestellt am 31. März 2005 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2005, S. 124) weist für das Plangebiet folgende Nutzungen aus: Fläche für den besonderen Nutzungszweck: Anzuchtgarten (Hamburger Friedhöfe), eingeschossige Bebauung, GRZ 0,4 und Straßenverkehrsflächen. Für den Bereich der Straßenverkehrsflächen im Norden des Plangebiets ist eine Umgrenzung der Grundstücke denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zuordnet sind, festgesetzt.



Auschnitt aus dem Bebauungsplan Ohlsdorf 12

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 8 festgestellt am 4. April 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1967, Seite 132), geändert am 23. Januar 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1996, Seite 14) weist für den Bereich des Plangebiets, hier Straßenfläche Große Horst, öffentliche Straßen aus.



Auschnitt aus dem Bebauungsplan Ohlsdorf 8

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) sind für das Plangebiet keine Flächen verzeichnet.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsfläche

Der Lageplan – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht vom 07.04.2010 stellt für den Bereich des Plangebiets eine freigegebene Fläche dar.

3.2.5 Schutzgebiete (gesetzlich geschützte Biotope)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete entsprechend §§ 23 bis 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348) vorhanden.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.7 Bauschutz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg - Fuhlsbüttel.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

Freiraumverbundsystem Hamburg / 2. Grüner Ring

Der Friedhof Ohlsdorf ist gemäß Fachplan Freiraumverbundsystem (STEB Juli 2001) Bestandteil des 2. Grünen Ringes. Der 2. Grüne Ring umfasst die Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens.

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Verkehrsgutachten (Dezember 2015)

Verkehrsgutachten Wohnunterkunft Am Anzuchtgarten für die Verkehrsabwicklung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Ohlsdorf 29.

Verkehrsgutachten Fortschreibung (Mai 2016)

Bodenschutz (November 2015)

Stellungnahme zu Fragen des Bodenschutzes

Schadstofferkundung (September 2015)

Bodenuntersuchung, Chemische Analyse

Baugrund- und Gründungsgutachten (September 2015)

Baugrund- Wasserverhältnisse, Mechanische Analyse

Baumgutachten (September 2015)

Die Bäume im Plangebiet wurden spezifiziert und begutachtet.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet im Hamburger Stadtteil Ohlsdorf bzw. Klein Borstel befindet sich im Siedlungsbereich. Es ist bis auf den südlich angrenzenden Friedhof Ohlsdorf von Wohngebieten umgeben. Westlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit Wanderweg, angrenzend Einfamilienhäuser. Nordwestlich und nördlich des Plangebiets wurde im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Ohlsdorf 12 ein neues Wohnquartier bestehend aus bis zu dreigeschossigen Wohnzeilen und zweigeschossigen Reihenhäusern und Gartenhofhäusern errichtet. Östlich des Plangebiets befinden sich überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser aus den Jahren 1925 – 1932. Der S-Bahnhof Kornweg ist in ca. 600 m Fußweg zu erreichen. Nördlich der S-Bahnlinie befindet sich die Albert-Schweitzer-Schule, eine Gesamtschule, südlich der S-Bahnlinie die KITA-Sodenkamp an der Straße Am Sodenkamp. Nordwestlich der Straße Kleine Horst ist eine Kleingartenanlage vorhanden.

3.4.1 Gegenwärtige Nutzungen

<u>Gebäudebestand und Nutzungen</u>

Das Grundstück des ehemaligen Anzuchtgartens liegt brach. In Vorbereitung auf die geplante Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden wurden die Gewächshäuser bereits zurückgebaut und Erdarbeiten für die Erschließung durch-

geführt. Auf dem Grundstück befinden sich noch zwei eingeschossige Gebäude, die weiterhin genutzt werden sollen.

3.4.2 Leitungen

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

Im Bereich des Erna-Stahl-Rings ist ein Schmutzwassersiel und in den Straßen Vor dem Berge und Große Horst sind jeweils Mischwassersiele vorhanden.

3.4.3 Natur und Landschaft

Zu Beginn des Planverfahrens ist der Teil des Plangebietes westlich der früheren Zufahrt vom Friedhof aus offenes Gelände, ungefähr zur Hälfte aus Rasenflächen bestehend, die früher Pflanzflächen der Gärtnerei waren, zur Hälfte aus befestigten Fahrflächen und Bodenflächen, wo Gewächshäuser abgebaut wurden. Östlich der ehemaligen Zufahrt liegt im Norden ein Verwaltungsgebäude mit befestigen Stellplatzflächen und südlich davon eine naturnah krautig bewachsene Grünfläche. Dieser östliche Teil weist randlich einigen Baumbestand auf, Anpflanzungen vorwiegend aus den 1980er Jahren. Optisch geprägt wird das Plangebiet durch die Kulisse der alten Bäume auf dem Friedhof, zu der auch eine ins Plangebiet hervortretende Alteiche gehört, die bestehen bleiben soll. Westlich und nördlich ist das geplante Sondergebiet umschlossen durch städtische Hecken- und Gehölzanpflanzungen. Geschützte oder durch seltene Standortverhältnisse oder Pflanzengemeinschaften geprägte Biotope sind nicht vorhanden.

Einschließlich der kürzlich zurückgebauten Gewächshäuser besteht das Plangebiet etwa zu 40 Prozent aus versiegelten Flächen und ansonsten aus offenem Boden, der durch die langjährige Gärtnereinutzung stark anthropogen überprägt und mit Humus und Nährstoffen angereichert ist.

3.4.4. Lokalklima und Lufthygiene

Der Hamburger Raum wird dem warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima ist in Hamburg ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Das langjährige Mittel der Tagestemperatur beträgt in Hamburg 8,6 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei den beiden relevanten Stationen des Deutschen Wetterdienstes bei 768 mm/m2/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Monat. Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner inzwischen aufgegebenen Nutzung geprägt durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad von etwa 40% bei einer nur noch geringen Bebauung. Die überwiegenden Flächen stellen offene Böden dar, lediglich in den Randbereichen ist Grünbestand in Form von Hecken und Bäumen vorhanden. Damit wird einer Überwärmung entgegengewirkt und die Durchlüftung begünstigt. Die südlich angrenzenden umfangreichen Grünbestände des Parkfriedhofs Ohlsdorf haben eine lo-

kalklimatisch und lufthygienisch günstige Wirkung für das Plangebiet und die nähere Umgebung.

In der Stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, Karte 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ vom Dezember 2011 erfolgt für den Siedlungsraum des Plangebietes sowie nördlich und westlich angrenzend folgende Einstufung: „Bioklimatisch günstiger Bereich mit sehr geringer bioklimatischer Belastung. Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung. Günstiges Bioklima erhalten. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst gering halten.“

Zum Thema Luftaustausch ist das Plangebiet dargestellt als „Einwirkbereich von Flurwinden und Kaltluftabflüssen mit guter Durchlüftung im Siedlungsbereich. Vermeidung baulicher Hindernisse, die den Luftaustausch beeinträchtigen könnten. Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils.“

Diese Anforderungen werden durch den Bebauungsplan Ohlsdorf 29 weitestgehend erfüllt. Die geplante Siedlungsstruktur ist aufgelockert und erhält die Grün- und Freiflächenanteile. Damit ist keine Verschlechterung des Bioklimas zu erwarten. Mit zwei bis drei Geschossen wird die Siedlung zudem nur eine niedrige Bauhöhe erhalten. Damit stellt die Neubebauung kein Hindernis für den Luftaustausch dar und es ist zu erwarten, dass sich die Durchlüftung des Plangebietes und seiner Nachbarschaft auch künftig günstig darstellen wird.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

Die Hamburger Friedhöfe –AöR gab seinerzeit, vor der Aufstellung des Bebauungsplans Ohlsdorf 12, nicht mehr benötigte Flächen des Gartenbau- und Baumschulbetriebs ihrer Anzuchtgärtnerei auf. Auf diesen Flächen befindet sich heute u.a. eine Wohnbebauung, die im Bebauungsplan Ohlsdorf 12 als reines Wohngebiet ausgewiesen wurde. Damals blieb nach dem Umstrukturierungsprozess eine Restfläche der Anzuchtgärtnerei mit Gewächshäusern, Freiluftbeeten und dem Verwaltungsgebäude, im Bebauungsplan Ohlsdorf 12 ausgewiesen als Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Anzuchtgarten (Hamburger Friedhöfe)", in der Nutzung des Friedhofs.

Die Hamburger Friedhöfe –AöR gaben mittlerweile auch die Nutzung dieser Fläche auf, sodass die zurzeit brachliegende Fläche für eine neue Verwendung, d.h. für eine Wiedernutzbarmachung zur Verfügung steht.

Die Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens soll aus aktuellem Anlass für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt werden, da für den anhaltend hohen Zugang geflüchteter Menschen nach Hamburg Flüchtlingsunterkünfte und insbesondere Folgeunterkünfte in ausreichender Anzahl geschaffen werden müssen.

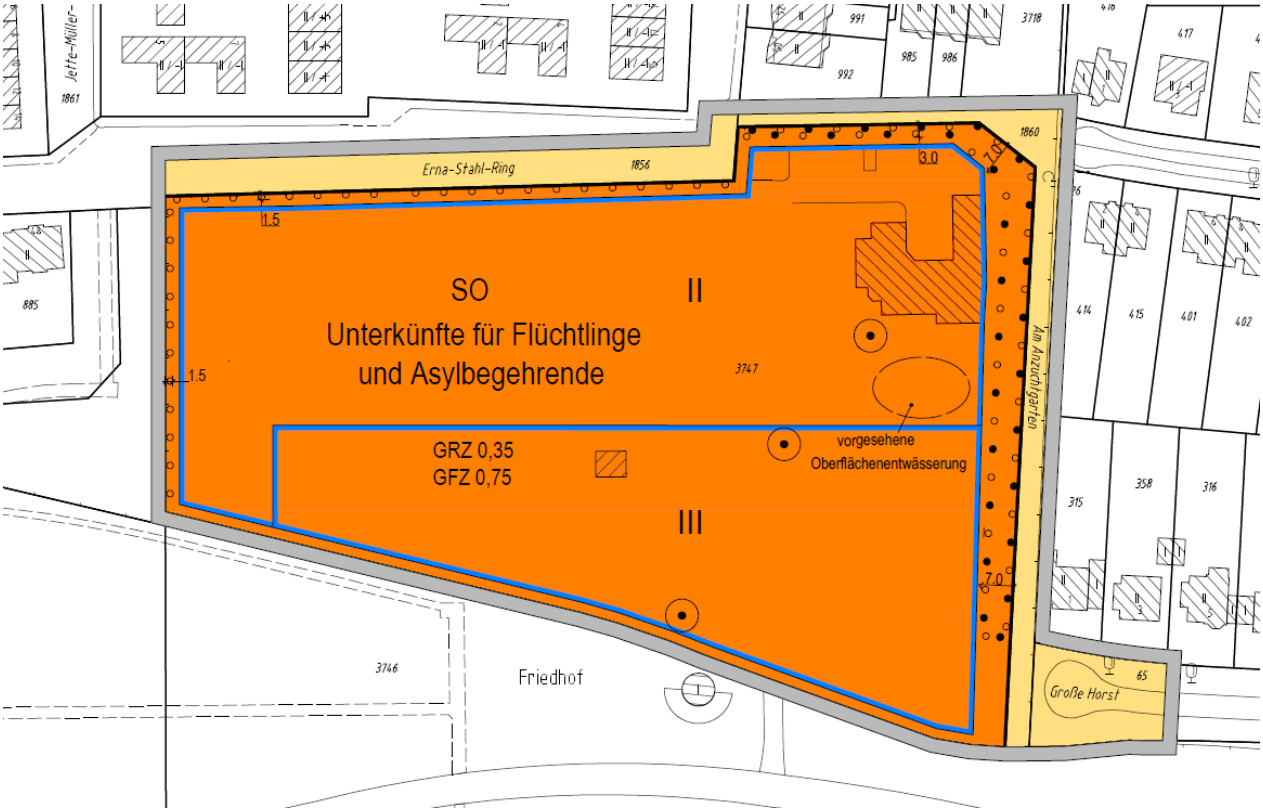
Die Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens wurde aus mehreren Gründen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ausgewählt. Insbesondere ist der Mangel an freiverfügbaren Grundstücken zu benennen. Das Grundstück des ehemaligen Anzuchtgartens ist sofort nutzbar, Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser usw.) sind problemlos herzustellen und es ist durch die ruhige und kindgerechte Lage besonders gut für die Unterbringung von Flüchtlingsfamilien geeignet. Schutzsuchende Personen und gerade die Kinder bedürfen eines menschenwürdigen Umfelds.

Vorgesehen ist auf dieser Fläche eine Folgeunterkunft. Die geflüchteten Menschen werden hier so lange leben, bis ihr Aufenthalt beendet wird (Rückführung) oder sie eine eigene Wohnung in Hamburg anmieten.

Aus diesem Grund wird auf der Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens des Friedhofs Ohlsdorf ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" festgesetzt.

Eine zeitliche Befristung und bedingte Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 Nummern 1 und 2 BauGB ist für den Bebauungsplan Ohlsdorf 29 nicht vorgesehen. Eine Befristung würde voraussetzen, dass nach deren Ablauf das ursprüngliche, in diesem Bereich aber obsolete Planrecht des Bebauungsplans Ohlsdorf 12 wieder gelten würde. Über eine endgültige Nutzung der Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens, die über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren als Sondergebiet für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden benötigt wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Dafür würde dann anschließend ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

5.1 Sondergebiet - Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende



Auf der Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens ist die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in einer Wohnunterkunft, bestehend aus Containergebäuden,

vorgesehen. Es werden Familien mit Kindern und alleinstehende Flüchtlinge in Zweibettzimmern innerhalb abgeschlossener Wohneinheiten, die aus maximal drei Wohnräumern, Küche (Selbstversorgung) und Sanitärbereichen bestehen, untergebracht. In einer Wohneinheit werden bis zu sechs Personen (jeweils familienweise oder Alleinstehende) leben. Es befinden sich jeweils vier Wohneinheiten pro Geschoss in jedem Containergebäude. Für Gemeinschaftszwecke steht im Erdgeschoss eines Containergebäudes ein zentraler Aufenthaltsbereich zur Verfügung. Die Containergebäude sind zwei- oder dreigeschossig. Es ist für das Grundstück eine Freiflächengestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant, die durch die ruhige und grüne Lage der Umgebung abgerundet wird. Auf dem Gelände werden u.a. Spielplatzflächen, Aufenthaltsbereiche mit Bänken sowie Grünflächen mit Rasen, Beeten und Sträuchern entstehen.

Das ehemalige eingeschossige Friedhofs-Verwaltungsgebäude im nordöstlichen Plangebietsbereich soll erhalten bleiben und weiterhin für Verwaltungszwecke genutzt werden. Das kleine eingeschossige Gebäude auf dem Gelände wird die Heizungsanlage für die Wohnunterkünfte aufnehmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist von der Straße Große Horst aus vorgesehen. Auf dem Grundstück sind erforderliche Personenkraftwagen (Pkw)-Stellplätze für die dort Beschäftigten / Mitarbeiter sowie Pkw-Stellplätze für Bewohner der Unterkunft herzustellen. Es werden sporadische Anfahrten von Handwerksbetrieben durch z.B. Lieferwagen oder Kleintransporter einer Wartungsfirma über die Straße Große Horst erfolgen. Am Erna-Stahl-Ring wird es zwei Toreinfahrten geben. Sie sind ausschließlich für die Müllabfuhr der Hamburger Stadtreinigung und als Feuerwehrzufahrten vorgesehen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das angrenzende Wohngebiet nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Auf der freigezogenen und vom Friedhof Ohlsdorf nicht mehr benötigten Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" festgesetzt.

Mit Rücksichtnahme auf die Anwohner der benachbarten Wohnbebauung erfolgt hier eine in zwei Bereiche gegliederte Flächenausweisung.

Der nördliche Bereich der Sondergebietsfläche erhält eine zweigeschossige Flächenausweisung als Höchstmaß, die sich an der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung in der Nachbarschaft orientiert. Die größere Baumasse ist im rückwärtigen dem Friedhof zugewandten Grundstücksbereich der Sondergebietsfläche vorgesehen. Hier erfolgt die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß.

Mit Rücksichtnahme auf das benachbarte nördliche reine Wohngebiet, mit seiner im Bebauungsplan Ohlsdorf 12 ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, wird für die Fläche des Sondergebiets ebenfalls eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die für das Sondergebiet festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,75 und ergibt sich aus der Geschossigkeit der geplanten Containergebäude. Die für das Grundstück festgesetzte GFZ von 0,75 ist geringfügig größer als die im Bebauungsplan Ohlsdorf 12 für das nördlich gelegene reine Wohngebiet ausgewiesene GFZ von 0,7. Eine nachbarschaftsverträgliche Situation ist durch die Anordnung der zweigeschossigen Ausweisung mit ihrer geringeren Baumasse zum reinen Wohngebiet hin gegeben.

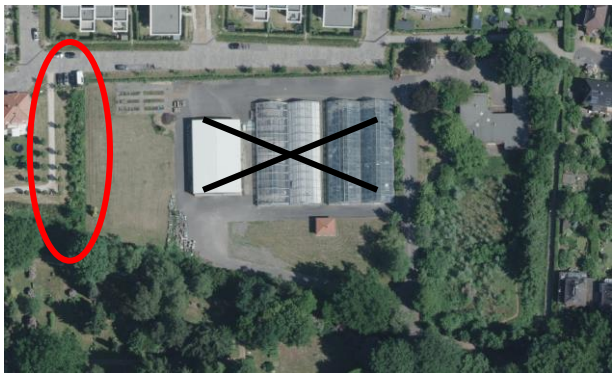
Die festgesetzte GRZ von 0,35 und GFZ von 0,75 unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8 / GFZ 2,4). Die am umgebenden Gebäudebestand orientierte Unterschreitung erfolgt aus vorgenannten städtebaulichen Gründen. In Anpassung an die Gesamtstruktur des Wohnquartiers berücksichtigt sie einen höheren Freiflächenanteil und eine geringere Baumasse. Dies kommt der Grün- und Freiflächengestaltung des Grundstücks zugute.

Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht der bereits mit dem Bebauungsplan Ohlsdorf 12 für das benachbarte reine Wohngebiet geregelten städtebaulichen Zielsetzung, wonach unter Berücksichtigung des benachbarten Landschaftsraumes bzw. Friedhofs die Verdichtung auf ein einfügungsverträgliches Maß beschränkt wird.

Der Versiegelungsgrad der Sondergebietsfläche bleibt durch die neue Nutzung in etwa unverändert.

Das als Sondergebiet ausgewiesene Grundstück ist umgeben von Hecken und Anpflanzungen im öffentlichen Bereich, die das Grundstück abschirmen.

Vor dem Grundstückszaun im Westen der Sondergebietsfläche befindet sich ein ca. 5 m breiter dicht mit Sträuchern bepflanzter Streifen (gemäß Bebauungsplan Ohlsdorf 12 - auf ausgewiesener Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Außerdem verläuft hier der Wanderweg einer öffentlichen Parkanlage mit seitlich bepflanzten Grünstreifen (siehe nachfolgende Fotos).

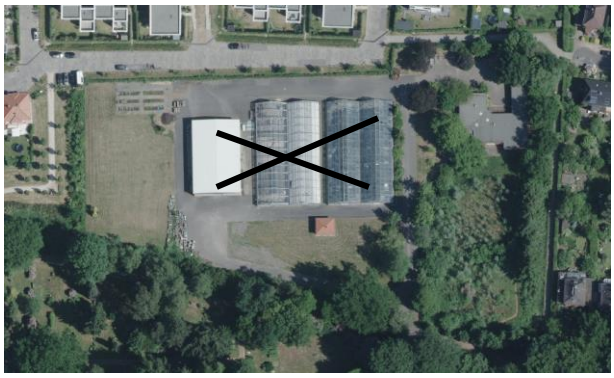


Westlich (außerhalb) der Sondergebietsfläche

Zusätzlich zum bereits vorhandenen öffentlichen Grün wird auf dem Grundstück des Sondergebiets entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein 1,5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Diese Neuanpflanzung auf der Fläche des Sondergebiets stellt eine optische Abschirmung dar und bietet einen zusätzlichen Sichtschutz für die vorhandene benachbarte Bebauung. Zudem trägt die Bepflanzung zu einer besseren Einbindung der Sondergebietsfläche in die Umgebung bei.

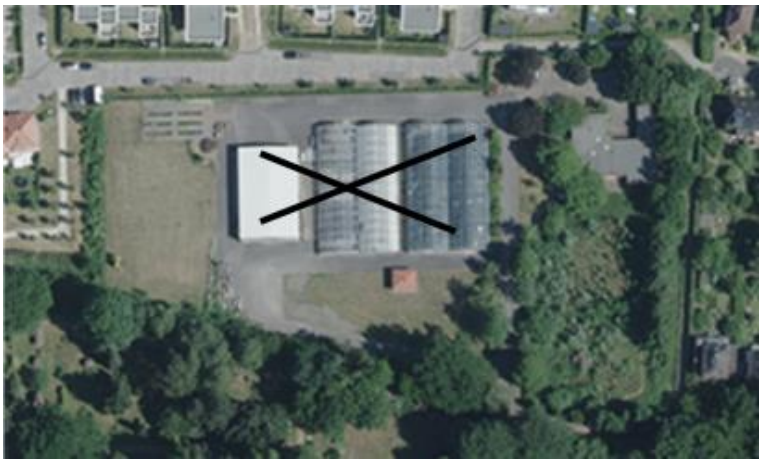
Vor dem Grundstückszaun im Norden der Sondergebietsfläche befinden sich im Bereich des ca. 4 m breiten Streifens Straßenbegleitgrüns des Erna-Stahl-Rings eine Buchenhecke und Straßenbäume (siehe nachfolgende Fotos).



Zusätzlich zum bereits vorhandenen öffentlichen Grün wird auf dem Grundstück des Sondergebiets entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Erna-Stahl-Rings ein 1,5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Diese Neuanpflanzung auf der Fläche des Sondergebiets stellt eine optische Abschirmung dar und bietet einen zusätzlichen Sichtschutz für die vorhandene benachbarte Bebauung. Zudem trägt die Bepflanzung zu einer besseren Einbindung der Sondergebietsfläche in die Umgebung bei.

Im Norden, im nordöstlichen Eckbereich und im Osten des Sondergebiets im Bereich der öffentlichen Wegeverbindung Am Anzuchtgarten sind direkt vor dem Grundstückszaun keine Pflanzungen im öffentlichen Raum vorhanden. Im Osten des Weges Am Anzuchtgarten befindet sich eine wertvolle alte Buchenhecke auf öffentlichem Grund (siehe nachfolgende Fotos).



Am Anzuchtgarten
(Blickrichtung zum Erna-Stahl-Ring)

"Am Anzuchtgarten"
(Blickrichtung zur Straße Vor dem Berge)

Am Anzuchtgarten östlich des Grundstücks
(Blickrichtung nach Norden, rechts im Bild befindet sich eine Buchenhecke)

Auf dem Grundstück des Sondergebiets wird entlang des Weges Am Anzuchtgarten im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Streifen und im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze und dem nordöstlichen Eckbereich ein 7 m breiter Streifen von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Damit soll der vorhandene Gehölzbestand auf dem Grundstück gesichert und durch eine zusätzliche Bepflanzung ergänzt und verdichtet werden. Im südlichen Bereich zur Straße Große Horst hin sollen Neupflanzungen erfolgen.

Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück des Sondergebiets erfolgen auch im Hinblick auf das benachbarte im Bebauungsplan Ohlsdorf 12 ausgewiesene "reine Wohngebiet" und im Hinblick auf das östlich benachbarte Wohngebiet an den Straßen Vor dem Berge und Große Horst. Zu letzterem wird eine Breite von 7 m für die Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen

und Sträuchern festgesetzt, um eine hinreichende Abschirmung der Gebäude der benachbarten Wohnbebauung im Osten zur Sondergebietsfläche zu gewährleisten.

Die Festsetzungen für den Erhalt bzw. für die Neuanpflanzungen im östlichen Bereich der Fläche des Sondergebiets stellen eine optische Abschirmung dar, bieten einen zusätzlichen Sichtschutz für die vorhandene benachbarte Bebauung und tragen zu einer besseren Einbindung der Sondergebietsfläche in die Umgebung bei.

Im Sondergebiet befindet sich außerdem erhaltenswerter Baumbestand, der teilweise mit Erhaltungsgeboten gesichert wird (siehe Punkt 5.5.2 Begrünungsmaßnahmen).

Im östlichen Randbereich der Sondergebietsfläche ist südlich des eingeschossigen vorhandenen Verwaltungsgebäudes eine ca. 210 m² große Fläche für eine unterirdische Regenwasserrückhaltung vorgesehen (siehe Punkt 5.4 Oberflächenentwässerung).

Die Ausweisung des Sondergebiets und die damit verbundene Nutzung in Nachbarschaft zur Fläche des Ohlsdorfer Friedhofs ist unproblematisch, zumal der innerstädtisch gelegene Friedhof rundherum von verschiedenen Nutzungen umgegeben ist, wie etwa direkt angrenzender Wohnbebauung bzw. mehreren stark belasteten Straßen.

Die ausgewiesene Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" mit ihrer dem benachbarten reinen Wohngebiet angepassten Dichte und den umgrenzenden Anpflanzungen fügt sich nachbarschaftsverträglich in die Umgebung ein. Die Festsetzungen einer grünen Umgrenzung / Einrahmung des Sondergebiets auf eigener Fläche als abschirmendes wie auch einbindendes Grün in Verbindung mit einer an das umgebende Wohngebiet angepassten Dichte der Bebauung /Containerbauten gewährleisten eine hinreichende Rücksichtnahme im Hinblick auf angrenzende Nutzungen. Sie führen zu einer nachbarschaftsverträglichen Einbindung der Sondergebietsfläche in das gering verdichtete Wohnumfeld. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks entspricht in etwa der vorherigen Nutzung des ehemaligen Anzuchtgartens.

In **§ 2 Nummer 1** der Verordnung ist geregelt, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" nur Unterkünfte für die genannten Personengruppen Flüchtlinge und Asylbegehrende, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Infrastruktureinrichtungen wie eine Kindertagesstätte sowie Verwaltungsgebäude, Stellplätze und notwendige Fahrflächen zulässig sind.

Damit wird die Nutzung der Wohnunterkunft auf die genannten Personengruppen beschränkt. Es können dort z.B. keine Unterkünfte für obdachlose Personen entstehen. Ergänzend sind die für den Betrieb der Wohnunterkunft erforderlichen Anlagen für die Verwaltung nebst Stellplätzen und Fahrwegen zulässig.

Die Unterbringung von Flüchtlingen, davon in einer nicht unerheblichen Zahl Kinder, auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche ist zurzeit unvermeidbar (siehe Ausführungen unter Punkt 1. Anlass der Planung). Die Festsetzungen für das Plangebiet mit seiner niedrigen baulichen Dichte, den Begrünungsmaßnahmen und die geplante familiengerechte Freiflächengestaltung werden sich insoweit günstig auswirken. Hinzu kommt die Einbindung der Fläche in ein kindgerechtes grünes ruhiges Wohnumfeld.

Die Festsetzung unter § 2 Nummer 1 der Verordnung wird den insoweit gestiegenen KITA-Plätzen gerecht.

5.2 Straßenverkehrsflächen, Fußgänger- und Radverkehr, Innere Erschließung der Sondergebietsfläche, Stellplätze und Parkplätze

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Es wurde ein Verkehrsgutachten mit einer Fortschreibung für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsraumes und der verkehrlichen Erschließung des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" erstellt.

Für die geplante Wohnunterkunft wird eine nur sehr geringfügige Kraftfahrzeug (Kfz)-Verkehrserzeugung erwartet. Bewohner und deren Besucher, Mitarbeiter-, Liefer- und Wartungsfahrzeuge sowie Kleinbusse sollen das Grundstück über die Straße Große Horst anfahren. Vom Erna-Stahl-Ring aus sind zwei nur im Bedarfsfall zu öffnende Feuerwehrzufahrten zum Grundstück vorgesehen, die auch von den Entsorgungsfahrzeugen der Stadtreinigung Hamburg mitgenutzt werden.

Die Einfahrt für Feuerwehr, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge soll nur am Erna-Stahl-Ring ermöglicht werden, die Ausfahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge soll zusätzlich zum Erna-Stahl-Ring auch über die Straße Große Horst erfolgen können.

Bedienstete, Service- und Anlieferfahrzeuge sollen die Einfahrt über die Straße Große Horst nutzen.

Durch den vorgenannten geringfügig höheren Mehrverkehr aus der geplanten Neuansiedlung im Sondergebiet Am Anzuchtgarten sind Störungen im Straßennetz und an den Knotenpunkten nicht zu erwarten. Eine Veränderung an den Verkehrsanlagen durch bauliche oder betriebliche Maßnahmen ist damit nicht notwendig.

Große Horst

Die Haupterschließung der Sondergebietsfläche ist von der Straße Große Horst aus vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen nach der Inbetriebnahme der Wohnunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende wird u.a. die An-und Abfahrt der 8 bis 9 Vollzeitkräfte und der technischen Mitarbeiter, insgesamt 13 Personen über die Zufahrt Große Horst umfassen. Die Kernarbeitszeit der Beschäftigten liegt zwischen 8:00 bis 16:00 Uhr. Die Beschäftigten werden zum Teil mit Personenkraftwagen (Pkw), zum Teil mit Fahrrädern und zum Teil mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommen.

Hinzu kommen sporadische Fahrten von z.B. Kleintransportern einer Wartungsfirma und von Lieferfahrzeugen. Die Belegung der Wohnunterkünfte wird gebäudeweise erfolgen. Die Bewohner werden in der Regel mit Kleinbussen über die Straße Große Horst anreisen.

Des Weiteren ist eine sehr geringe Kfz-Verkehrserzeugung, mit einem Anteil von 1% der Bewohner (7 Kfz bei 700 Bewohnern) durch die Flüchtlinge und Asylbegehrenden und deren Besucher zu erwarten.

Durch die Nutzung der Sondergebietsfläche wird sich die bestehende Verkehrsbelastung in der Straße Große Horst etwas erhöhen. Es kann von einer maximalen Ver-

kehrserzeugung von 15 Kraftfahrzeugen (Kfz) in den maßgeblichen Spitzenstunden ausgegangen werden.

Erna-Stahl-Ring

Das Grundstück der Sondergebietsfläche erhält am Erna-Stahl-Ring zwei Einfahrten. Es handelt sich hier um zwei Feuerwehrzufahrten, die auch von der Hamburger Stadtreinigung für ihre Entsorgungsfahrzeuge mit genutzt werden sollen. Damit ausschließlich die vorgenannten Fahrzeuge und keine anderen die Zufahrten nutzen können wird es verschließbare Tore geben. Die nördlichen Einfahrten am Erna-Stahl-Ring sollten geschlossene Tore mit einem Standardschloss der Feuerwehr Hamburg erhalten. Für Fußgänger und Radfahrer sind zusätzlich 1,5 m breite offene Pforten vorgesehen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnunterkunft ist über Erna-Stahl-Ring, Sodenkamp, Vor dem Berge und Große Horst vorgesehen.

Das 4 m breite mit einer Buchenhecke und Bäumen bepflanzte und direkt an die Sondergebietsfläche angrenzende Straßenbegleitgrün des Erna-Stahl-Rings ist zu erhalten. Das Straßenbegleitgrün wird lediglich durch die zwei Feuerwehrzufahrten in Verbindung mit den Pforten vom Erna-Stahl-Ring zur Sondergebietsfläche unterbrochen und dient auch als Sichtschutz zwischen dem Wohngebiet und der Sondergebietsfläche.

Damit die Feuerwehrzufahrten und Zugänge für die Fußgänger und Radfahrer realisiert werden können regelt **§ 2 Nummer 4:**
Im Bereich der festgesetzten 1,5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern entlang des Erna-Stahl-Rings sind Unterbrechungen für notwendige Zufahrten (Feuerwehr, Müllfahrzeuge) in Verbindung mit Durchgängen für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

5.2.2 Fußgänger- und Radverkehr, Anbindung der Sondergebietsfläche an den ÖPNV

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über den Erna-Stahl-Ring, die Straße Große Horst, bzw. über das umgebende Fuß- und Radwegenetz, das sowohl den Binnenverkehren als auch den stadtteilübergreifenden Verbindungen gerecht wird. Es existiert eine übergeordnete Wegeverbindung im Grünen, u.a. durch Parkanlagen, zwischen Kleingärten und verkehrsberuhigten/ verkehrsarmen Straßen, die im Osten von Wellingsbüttel und Sasel im Bezirk Wandsbek kommend ihre Fortsetzung im Alstertal an dem hier verlaufenden Alsterwanderweg findet.

Die neue Wohnunterkunft ist an das öffentliche Verkehrsnetz über die S-Bahn-Station Kornweg angebunden. Sie ist in ca. 10 Minuten und einem Fußweg von ca. 620 m zu erreichen.

Auf dem Gelände der Wohnunterkunft sind Fahrradstellplätze / Fahrradbügel in einer großen Anzahl vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass Fahrräder viel und oft genutzt werden. Radfahrer können im gesamten umliegenden Gebiet auf der Straße alle Ziele gut erreichen. Da flächendeckend Tempo 30 bzw. in den verkehrsberuhigten Bereichen Schrittgeschwindigkeit angeordnet ist, ist eine Nutzung der Straßen für Radfahrer verträglich.

5.2.3 Innere Erschließung der Sondergebietsfläche

Innerhalb des Geländes der Sondergebietsfläche ist kein Regelverkehr vorgesehen. Für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Müllfahrzeuge der Hamburger Stadtreinigung werden je nach Bedarf die beiden Tore am Erna-Stahl-Ring geöffnet. Die Fahrzeuge können in einer "Ringstraße" die drei nördlichen Häuser auf dem Gelände umfahren. Einsatzfahrzeuge können auch zu weiteren Häusern gelangen und könnten um Wendefahrten zu vermeiden über die Straße Große Horst das Grundstück verlassen. Die Stellplätze für die Mitarbeiter sind über die Zufahrt Am Anzuchtgarten von der Straße Große Horst aus zu erreichen. Eine Durchfahrt zum Erna-Stahl-Ring ist nicht vorgesehen.

5.2.4 Stellplätze (auf Privatgrund)

In Hamburg gibt es keine strikten Vorgaben bezüglich einer Stellplatzpflicht für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde eine aktuelle, umfangreiche Erhebung zur Kfz-Nutzung der Bewohner bestehender Hamburger Wohnunterkünfte durchgeführt.

Für die geplante Wohnunterkunft ist demnach eine äußerst geringe Kfz-Verkehrserzeugung durch die Flüchtlinge bzw. deren Besucher von 1 % der Bewohner zu erwarten. Bei 700 Bewohnern wären 7 Pkw-Stellplätze für Bewohner und Besucher herzustellen. Es ist davon auszugehen, dass vielfach Fahrräder genutzt werden. Auf dem Gelände des Sondergebiets sind daher entsprechend viele Fahrradstellplätze vorgesehen.

Der Bedarf an notwendigen Stellplätzen wird im Bereich der Sondergebietsfläche durch das Betreuungspersonal ausgelöst. Bauordnungsrechtlich entsteht ein Bedarf von 7 Kfz-Stellplätzen, die herzustellen sind. Die Zufahrt zu den gesamten Stellplätzen erfolgt über die Straße Große Horst.

Tiefgaragen sind daher für die vorgesehene und festgesetzte Nutzung nicht erforderlich, so dass sich Regelungen zur Zulässigkeit und Begrünung von Tiefgaragen erübrigen.

5.2.5 Parkplätze (im öffentlichen Bereich)

Bei der Erschließung von Wohngebieten wird eine Herstellung von 20 Parkplätzen je 100 Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum für den Besucher- und Lieferverkehr angestrebt. Dabei steht die Parkraumnachfrage in Abhängigkeit zu Art und Nutzung von städtischen Quartieren. In Straßen mit intensiver Wohnnutzung überwiegt die Parkraumnachfrage in den Abend- und Nachtstunden. Am Tage zwischen 9 und 16 Uhr sind meist freie Parkplätze verfügbar.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" nicht den Parkraumbedarf eines üblichen Wohngebiets erzeugt, dessen Bewohner, Freunde und Verwandte überwiegend im Besitz eines Personenkraftwagens sind. Wie bereits zuvor ausgeführt, wird von der fast ausschließlichen Nutzung des ÖPNV und Fahrrads ausgegangen. Der Liefer- und Wirtschaftsverkehr für die Sondergebietsfläche wird von der Straße Große Horst auf

das Grundstück erfolgen. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum werden hierfür nicht benötigt.

5.3 Technischer Umweltschutz

5.3.1 Altlasten und Bodenschutz

Die Umnutzung der Flächen im Plangebiet von einem Betriebshof für den Friedhof Ohlsdorf zu einer wohnartigen Nutzung als öffentliche Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende erforderte eine Neubewertung aus bodenschutzrechtlicher Sicht.

Für das Plangebiet liegen im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie keine Eintragungen vor, auch sonstige Hinweise auf Bodenverunreinigungen gibt es nicht.

Aufgrund der Vornutzung als Betriebshof erfolgte im Rahmen des Planverfahrens eine Schadstoffuntersuchung in Anlehnung an die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Alle ermittelten Schadstoffgehalte lagen unterhalb der Prüfwerte dieser Verordnung für den Wirkungspfad Boden – Mensch.

Nach §9 Abs.5 Nr.3 BauGB als besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt zu kennzeichnenden Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Technischer Umweltschutz, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353, e-Mail: umwelt-schutz@hamburg-nord.hamburg.de zu benachrichtigen.

5.3.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine ruhige Lage aus. Im Süden befindet sich der Parkfriedhof Ohlsdorf, von dem im Winterhalbjahr gelegentlich tagsüber Häcksel- und Sägearbeiten am Gehölzbestand zu hören sind. Im Westen befindet sich ein öffentlicher Grünzug, im Norden der Erna-Stahl-Ring als verkehrsberuhigter Bereich mit einem angrenzenden Wohngebiet, im Osten ein angrenzendes Wohngebiet und im südöstlichen Eckbereich der Anschluss an die Straße Große Horst. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich weder Sport- noch Gewerbeanlagen, so dass ohne weitergehende Fachuntersuchungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

5.4 Oberflächenentwässerung - Entwässerung / Grundwasser

Im Rahmen der Untersuchungen des Baugrund- und Gründungsgutachtens wurden die Baugrundschichtungen ermittelt. Vom geologischen Landesamt liegen 4 Altbohrprofile vor. Zusätzlich wurden Bodenproben aus 11 Kleinrammbohrungen gewonnen.

Es wurde folgender grundsätzlicher Baugrundaufbau in den Aufschlüssen (Bohrungen) vorgefunden: Auffüllung aus Oberboden, Auffüllung aus Sand, Geschiebelehm, Geschiebemergel und Sand.

Die Mächtigkeit der Auffüllung (u.a. Oberboden, Kies, Schluff, Sand mit teilweisen Bauschuttanteilen) liegt zwischen 0,5 m und 1,1 m. Sand wurde örtlich in 4 Aufschlüssen (Bohrungen) angetroffen. Die Schichtdicke wurde max. mit 1,2 m erkundet. Ge-

schiebelehm wurde in allen Bohrungen angetroffen und eine Schichtdicke von 0,6 m bis 4,0 m erkundet. Überwiegend wird der Geschiebelehm von Geschiebemergel unterlagert. Die Schichtdicke wurde max. mit 2,3 m erkundet.

Die angetroffenen bindigen Geschiebeböden sind Wasserstauer, so dass ein Stauwasseranstieg niederschlagsmäßig bis zur Geländeoberfläche möglich ist. Der freie Grundwasserspiegel liegt nach dem Geoportal Hamburg bei max. 8 mNN (Normalnull). Die Geländehöhe des Baugrundstücks liegt im Mittel bei ca. 26,0 mNN. Bei den Bohrarbeiten wurden 2 Schichtwasserstände bei 20,9 mNN und 22,0 mNN gemessen. Diese sind durch lokal aufgestautes Wasser in feinen Sandbändern innerhalb des Geschiebebodens bedingt. Sie bilden nicht den Grundwasserstand ab.

Für eine teilweise Niederschlagswasserversickerung können die unterhalb des Geschiebebodens anstehenden Sande nur mit starken Einschränkungen genutzt werden. Sickerschächte müssten bis unter den Geschiebemergel reichen. Von einer Regenwasserversickerung auf dem Gelände wird abgeraten.

Anfallendes Regenwasser sollte zur Entlastung des Sielnetzes durch geeignete technische Anlagen zurückgehalten und bei Bedarf genutzt werden. Im Bereich der im Planbild dargestellten vorgesehenen Oberflächenentwässerung ist eine unterirdische Regenwasserrückhaltung mit einer Fläche von ca. 210 m² und einem Speichervolumen von ca. 130 m³ vorgesehen. So kann Überschusswasser gedrosselt und zeitlich verzögert in das Sielnetz eingeleitet und damit die vorhandenen Siele entlastet werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten.

Im Bereich des Erna-Stahl-Rings ist ein Schmutzwassersiel und in den Straßen Vor dem Berge und Große Horst sind jeweils Mischwassersiele vorhanden. Aufgrund eingeschränkter Kapazitäten im Sielnetz sind die zulässigen Einleitmengen in das Mischwassersielnetz im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Das zusätzlich vom Plangebiet anfallende Schmutzwasser sollte möglichst in das Schmutzwassersiel in der Straße Erna-Stahl-Ring eingeleitet werden. Eine bereits vorgenommene sielhydraulische Überprüfung hat ergeben, dass die Niederschlagswassereinleitung von dem Plangebiet in das vorhandene Mischwassersielnetz auf max. 10 l/s zu begrenzen ist. Darüber hinausgehende Zuflüsse sind durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und können nur verzögert in das Sielsystem eingeleitet werden. Für den Fall, dass das Schmutzwasser ebenfalls in das Mischwassersielnetz eingeleitet werden soll, reduziert sich die Einleitmenge für Niederschlagswasser auf max. 5 l/s.

Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Oberflächenwassers kaum möglich ist und durch das Bauvorhaben kein nennenswerter Eingriff in den Boden erfolgen wird, ist nicht von einem Eingriff in das Grundwasser auszugehen. Daher sind keine Maßnahmen zum Grundwasserschutz erforderlich.

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.5.1 Baum- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts

I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Für den Verlust von geschützten Bäumen sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

Für die Erstellung der Unterkünfte wurden vor der Feststellung des Bebauungsplanes ca. 12 geschützte Bäume gefällt. Ersatz wird im Rahmen der Freiflächengestaltung gepflanzt.

Erhaltungsgebote

Einige gut entwickelte und die Fläche prägende Bäume sind in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Dabei handelt es sich am südlichen Rand zum Friedhof um eine große alte Eiche, am vorhandenen Verwaltungsgebäude um einen Amur-Korkbaum und im mittleren Bereich um einen Urwelt-Mammutbaum. Außerdem sind in der randlichen Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erhaltenswerte Gehölze zu belassen und zu integrieren.

5.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Sicherung und Entwicklung einer im Rahmen der vorgesehenen Nutzung möglichen und zur Einfügung erforderlichen Begrünung gelten folgende Festsetzungen:

Anpflanzgebote (Planzeichnung)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets im Bereich des Erna-Stahl-Rings sind jeweils 1,5 m breite Grundstücksstreifen als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Die Flächen sind als dicht werdende Strauchpflanzungen aus vorwiegend einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen dienen als Sicht- und Schutzstreifen und sollen eine optische Abschirmung mit nachbarschützender Wirkung zwischen den umliegenden reinen Wohngebieten und der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" bewirken. Außerdem trägt die Bepflanzung zu einer besseren Einbindung der Sondergebietsfläche in die Umgebung bei, schafft Lebensraum für die heimische Tierwelt und hat kleinklimatische Funktionen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden städtischen Gehölzanpflanzungen stärken die Pflanzflächen die Biotopvernetzung. Aufgrund der geringen Breite und da in den angrenzenden Pflanzungen bereits Bäume gesetzt wurden, ist es sinnvoll, hier nur Sträucher und keine zusätzlichen Bäume zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen und entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein 7 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der 3 m breite Pflanzstreifen ist weitgehend bereits vorhanden und bewachsen, er ist soweit möglich zu verdichten. Der 7 m breite Pflanzstreifen ist ebenso wie die 1,5 m breiten Pflanzstreifen als dicht werdende Strauchpflanzung, aber unter Erhalt vorhandener Bäume anzulegen und mit einzelnen zusätzlichen Bäumen zu bepflanzen. Die Funktionen dieser Pflanzstreifen entsprechen den zuvor genannten, wobei durch die größere Breite die ökologische und visuelle Bedeutung gesteigert ist. Die Breite ist erforderlich, da an diesen Grundstücksgrenzen die neue Nutzung enger an die vorhandene Wohnbebauung heranrückt und keine Gehölzpflanzungen im öffentlichen Raum angrenzen.

Textliche Regelungen (Verordnung)

§ 2 Nummer 5: Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind als dicht werdende Strauchpflanzung aus vorwiegend einheimischen Gehölzen zu entwickeln. Die Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend zu entwickeln, wobei vorhandene Gehölze zu erhalten und auch zusätzliche Bäume zu integrieren sind. Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass die Pflanzstreifen so bepflanzt werden, dass sie durch die notwendige Dichte und die vorwiegende Verwendung einheimischer Arten die gewollte ökologische und abschirmende Wirkung erreichen.

§ 2 Nummer 2: Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 anzulegen und zu begrünen. Im vorliegenden Fall ist die Stellplatzfläche bereits weitgehend Bestand und nur eine geringe Stellplatzanzahl erforderlich. Sollte daran jedoch etwas zu ändern sein, so soll der übliche Standard zur Gliederung und Abschirmung von Stellplatzanlagen eingehalten werden.

§ 2 Nummer 6: Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und einheimische Sträucher zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum und Nahrungsgrundlage bieten. Laubgehölze wirken zudem bei Stadtklimaextremen kleinklimatisch ausgleichend. Die Festlegung der Mindestgröße entspricht den üblichen Anforderungen für Ersatzpflanzungen bei Bauvorhaben und ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch und ökologisch wirksame Strukturen herzustellen.

§ 2 Nummer 7: Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume sind unzulässig. Die Bestimmung regelt den Ersatz für den Verlust der zu erhaltenden Bäume auch bei natürlichem Abgang. Die Ersatzpflanzungen sollen die gestalterische Funktion der Gehölze und die Lebensraumfunktion für Tierarten auf Dauer sichern. Die Festsetzung untersagt außerdem Erdarbeiten im Traufbereich der Baumkronen, da diese die Baumwurzeln und damit die Baumgesundheit schädigen.

§ 2 Nummer 3: Im Sondergebiet sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens zu reduzieren. Dadurch bleiben auch unterhalb von befestigten Flächen Bodenfunktionen erhalten wie die Oberflächenwasserreinigung, die natürliche Verdunstung, die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und die Bodenaktivität der Bodenlebewesen.

5.6 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 19. Februar 2016 (BGBl. I S. 254, 271). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt. Bei Bauhöhen ab ca. 29,00 m über Grund (+56 m Normalhöhennull) ist die Luftverkehrsbehörde zu beteiligen. Dies gilt auch für bei der Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

5.7 Abwägungsergebnis

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) ist verpflichtet, die ihr zugewiesenen Flüchtlinge und Asylbewerber aufzunehmen und unterzubringen. Nach dem sogenannten "Königsteiner Schlüssel" sind das jedes Jahr rund 2,5 Prozent der Gesamtzahl der nach Deutschland einreisenden Asylbewerber. Dafür sind die erforderlichen Einrichtungen zur Unterbringung der Flüchtlinge in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen, zu errichten, zu unterhalten und angemessen zu betreiben. Die FHH hat daher zu den bereits vorhandenen Standorten der Unterbringung in Hamburg, weitere zusätzliche Standorte, u.a. die Fläche am "Am Anzuchtgarten" in Klein Borstel, vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Ohlsdorf 29 wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Flüchtlingsunterbringung auf vorgenannter Fläche geschaffen.

Hierzu regelt der § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) unter Nummer 13, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen sind.

Die im Bebauungsplan Ohlsdorf 29 festgesetzte Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende" fügt sich mit ihrer niedrigen am Bestand orientierten baulichen Dichte und den Begrünungsmaßnahmen städtebaulich verträglich in das Wohnumfeld ein. Damit wird der regelmäßig gebotenen Würdigung nachbarlicher Belange entsprochen.

Dazu trägt u.a. die Gliederung der Sondergebietsfläche mit einer zweigeschossig bebaubaren Fläche am Erna-Stahl-Ring und einer dreigeschossig bebaubaren Fläche im rückwärtigen Grenzbereich am Friedhof bei. Der Bereich mit der geringeren Baumasse befindet sich am Erna-Stahl-Ring analog zur gegenüber liegenden Bestandsbebauung. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche von 35 % orientiert sich ebenfalls an der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung. Die Begrünungsmaßnahmen und Festsetzungen entsprechen der Grünstruktur der Umgebung. Insgesamt führen die Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 29 dazu, dass deren bauliche Umsetzung sich nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung in die Struktur des umgebenden Wohngebiets einfügt. Die bauliche Herrichtung der geplanten Anlage einer Flüchtlingsunterkunft ist in Bezug auf die umgebende Gebietsstruktur städtebaulich angemessen, so dass kein Widerspruch in Bezug auf die umgebende Gebietseigenart vorliegt.

Die Erschließung der Sondergebietsfläche wird über die Straße Große Horst erfolgen. Von hier aus sind die Zufahrt zu den Stellplätzen der Flüchtlingsunterkunft sowie der Lieferverkehr vorgesehen. Müllfahrzeuge der Stadtreinigung und im Notfall Feuerwehr-/Rettungsfahrzeuge werden das Sondergebiet über den Erna-Stahl-Ring anfahren.

Durch die vorgenannten Kfz-Bewegungen ist keine unzumutbare Belästigung für das angrenzende Wohngebiet zu erwarten. Die in der Flüchtlingsunterkunft untergebrachten Menschen werden nur in Ausnahmefällen (1 % der Bewohner) über eigene Kfz verfügen.

Eine von der baulichen Anlage der Flüchtlingsunterkunft ausgehende oder auf das Wohngebiet einwirkende unzumutbare Belästigung ist nicht zu erwarten, da es sich hier zum Beispiel nicht um eine Ausweisung eines Gewerbegebiets und den damit verbundenen Beeinträchtigungen handelt, sondern um eine räumlich begrenzte Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Befürchtungen, dass eventuell Lärm und Störungen von den in der Flüchtlingsunterkunft untergebrachten Menschen ausgehen könnten sind kein Belang der Bauleitplanung und fließen nicht in die Abwägung mit ein. Rein verhaltensbedingte Störungen ohne bodenrechtliche Relevanz sind kein Gegenstand bauplanungsrechtlicher Betrachtungen (VGH München, Beschluss vom 21. August 2015 – 9 CE 15.1318, Rn. 19 f., OVG Münster, Urteil vom 10. April 2014 – 7 D 100/12 NE).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 29 kann die geplante Wohnunterkunft mit ihren Containerbauten realisiert werden. Die bauliche Umsetzung der Planung führt durch ihre der Umgebung angepassten Maßstäblichkeit und die geplante grüne Freiflächengestaltung mit Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereichen zu einer qualitätvollen und damit menschenwürdigen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Das ruhige, grüne und kindgerechte Wohnumfeld kommt insbesondere Familien mit Kindern zugute.

Unabhängig vom Planverfahren Ohlsdorf 29 wurde am 12. Juli 2016 eine Einigung bezüglich der Flüchtlingsunterbringung in Hamburg zwischen den Vorsitzenden der Regierungsfraktionen und Vertretern der Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ getroffen. Ein Bestandteil dieser Einigung ist der Bürgervertrag Klein Borstel, der u.a. beinhaltet, dass weniger Personen in der Folgeunterbringung „Am Anzuchtgarten“ untergebracht und sämtliche Häuser ausschließlich zweigeschossig errichtet werden sollen. Der "Konsens mit den Initiatoren der Volksinitiative 'Hamburg für gute Integration'“ ist auf den Internet-Seiten der Hamburgischen Bürgerschaft als Drucksache 21/5231 abrufbar.

5.8 Kennzeichnungen

Als Kennzeichnungen sind vorhandene Gebäude und die Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung für die vorgesehene Oberflächenentwässerung dargestellt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Naturschutzfachliche Bewertung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist eine Prüfung, ob die Festsetzung eines Sondergebietes „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ gegenüber dem früheren Planrecht „Fläche für den besonderen Nutzungszweck: Anzuchtgarten (Hamburger Friedhöfe)“ zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führt, nicht erforderlich und Kompensationsmaßnahmen sind nicht festzusetzen.

Bei Durchführung des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens sind jedoch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit. Die Eingriffsregelung, eine Bilanzierung des Eingriffs und die naturschutzfachliche Abwägung nach der Eingriffsregelung entfallen. Das Vermeidungsgebot ist jedoch anzuwenden.

Zu Beginn des Planverfahrens ist das Sondergebietsgrundstück mit Ausnahme eines Verwaltungsgebäudes und eines weiteren kleinen Gebäudes geräumt und teilweise befestigt, teilweise aus offenem Boden bestehend und teilweise mit Rasen bewachsen. Um das Verwaltungsgebäude sind diverse Bäume und Gehölze vorhanden, ansonsten nur wenige einzelne Bäume. Die ökologische Bedeutung sowohl der Bodenfunktionen als auch des Bewuchses ist gering, das Landschaftsbild ist undifferenziert und ohne besondere Eigenart. Eine Nutzbarkeit der Fläche für die Erholung und eine Erlebbarkeit ist nicht gegeben.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Diese Bebauung wird hinsichtlich Höhe, Dichte und Außenanlagen einem Wohngebiet gleichen. Die Bodenversiegelung wird sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 nicht wesentlich vom bisherigen Grad der Versiegelung unterscheiden. Die Freiflächen werden überwiegend mit Rasen und Pflanzflächen begrünt. Durch das Einbringen von Gehölzen wird die Biotopqualität eher verbessert. Insbesondere durch die am Rande festgesetzten Pflanzflächen mit heimischen Arten entsteht ein verbundener Gehölzbestand, der heimischen Tieren Unterschlupf und Nahrung bietet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen die Erhaltungsgebote, die sicherstellen, dass prägende Bäume bestehen bleiben. Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Regelungen zur bebaubaren Grundfläche und zu durchlässigen Befestigungen vermieden.

Die derzeit windoffene, einstrahlungsintensive Fläche wird kleinklimatisch durch die Herstellung kleinräumlicher Strukturen und die Bepflanzung verbessert. Ein neues, für eine kleine Wohnsiedlung typisches Landschaftsbild entsteht, wobei das Sondergebiet von außen durch die Abpflanzung visuell abgeschirmt sein wird. Die Nutzbarkeit der Freiflächen für Erholung und Bewegung entsteht für die Bewohner und Besucher aus der Herrichtung von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bewirkt, sondern die Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild in einigen Aspekten verbessert.

6.2 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wird eine Analyse und artenschutzfachliche Betrachtung zu möglichen Vorkommen

besonders geschützter und / oder streng geschützter Tierarten im Bereich des Plangebietes vorgenommen.

6.2.1 Gebietsbeschreibung und mögliche Vorkommen von geschützten Arten

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Rasenflächen, befestigten Flächen und offenem Boden. Am östlichen Rand sind gehölzbestandene Flächen vorhanden. Im Süden ist eine große alte Eiche hervorzuheben. Ansonsten gibt es wenige relativ junge Einzelbäume im Gebiet. Die vorhandenen Gebäude sind in einem intakten Zustand. Alle Fenster sind unbeschädigt, das Dach ist völlig abgedichtet. In der Außenfassade sind keinerlei Risse und Spalten zu erkennen, durch die Fledermäuse eindringen könnten. Die jüngeren Bäume weisen keine Höhlen für Fledermäuse oder Brutvögel auf. Die Ziergebüsche am Bürogebäude sind bis vor kurzem intensiv gepflegt. Das Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zur Umgebung wenig bewachsen und wenig differenziert.

Fledermäuse

Fledermäuse sind im angrenzenden Ohlsdorfer Friedhof ansässig. Die große Eiche am Friedhofsrand gehört zu dem Verbund von Großbäumen des Friedhofs, die Quartiere für Fledermäuse bieten. Ansonsten kann das Plangebiet als Jagdgebiet genutzt werden, hat diesbezüglich mangels besonders insektenreicher Lebensräume aber keine besondere Funktion. Das Plangebiet besitzt ansonsten kein Potenzial für bedeutende Fledermausquartiere. Winterquartiere sind nicht zu erwarten. Sommerquartiere und Tagesverstecke sind in der Eiche wahrscheinlich. Tagesverstecke gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Es sind somit, außer in der Eiche, keine Lebensstätten von Fledermäusen zu erwarten.

Brutvögel

Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Das Plangebiet war intensiv als Gartenbaufläche genutzt, naturnahe Biotope sind nicht vorhanden. Die Gehölze des Vorhabengebiets sind intensiv gepflegt und überwiegend strukturarm. Es ist daher davon auszugehen, dass nur die häufigen, weit verbreiteten Arten im Gebiet Lebensraum finden, für das Vorkommen seltener oder besonders anspruchsvoller Arten in Bezug auf ihr Habitat gibt es keine Anhaltspunkte. Die Bäume und Gebüsche ermöglichen nur den häufigsten Arten der Gartenstadtzone, wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Rotkehlchen etc., ein Potenzial an Lebensstätten. Nur die große Eiche hat eine höhere Bedeutung.

Sonstige Arten

Für ein Vorkommen anderer besonders geschützter Arten gibt es mangels spezieller Biotope keine Anhaltspunkte.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

Die große Eiche sowie die Gehölze am Ostrand des Geländes werden erhalten, so dass die Lebensstätten in diesen Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Die großen Freiflächen werden bebaut sowie in den Außenanlagen mit Geh- Spiel- und Pflanzflächen ausgestattet. Arten, die im Vorhabengebiet nur Nahrungsgebiete haben, sowie einzelne möglicherweise betroffene Brutvögel können auf die Umgebung ausweichen. Umliegend befinden sich sowohl Gartenbiotope als auch insbesondere die große Grünfläche des Ohlsdorfer Friedhofs, die als Vogelhabitat von sehr großer Bedeutung ist. Die Funktionen der Lebensstätten bleiben daher im räumlichen Zusammenhang erhal-

ten. Unter der Voraussetzung, dass Bäume während des Sommershalbjahrs (März bis September) nicht gefällt werden bzw. dass durch eine Überprüfung kurz vor der Fällung der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel dort aktuell brüten, ist aus den vorgenannten Gründen ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Soweit in der Eiche ein Quartier für Fledermäuse besteht, bleibt dies erhalten. Aufgrund der Ausdehnung des Nahrungsgebiets verlieren Fledermäuse allenfalls eine Jagdmöglichkeit geringer Bedeutung. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beschädigt. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Die Vorhaben, die der Bebauungsplan ermöglicht, führen daher absehbar nicht zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG, so dass sie einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Bereich des Plangebietes werden folgende Pläne aufgehoben:

- Der Baustufenplan Fuhlsbuettel-Alsterdorf-Gross-Borstel-Ohlsdorf Blatt 2 vom 14. Januar 1955
- Der Bebauungsplan Ohlsdorf 12 festgestellt am 31. März 2005
- Der Bebauungsplan Ohlsdorf 8 festgestellt am 4. April 1967, geändert am 23. Januar 1996

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2,03 ha groß. Davon entfallen auf:

- Sondergebietsfläche ca. 1,8 ha
- Straßenverkehrsflächen ca. 0,24 ha

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten u. a. durch:

- Baufeldfreimachung und Herrichtung der Baumaßnahme,
- insgesamt durch die Umsetzung der Planung.

Quellenangaben:
Karten und Luftbild: FHH Atlas (LGV) / Archiv Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Fotos: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung