

**Begründung
zum Bebauungsplan**

**Schnelsen 89
(Peter-Timm-Straße)**

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	5
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Flächennutzungsplan	6
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan	6
3.2.2	Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.3	Baumschutz	7
3.2.4	Bauschutzbereich.....	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.4	Angaben zum Bestand.....	7
3.4.1	Städtebaulicher Bestand	7
3.4.2	Landschaftsplanerischer Bestand.....	8
4	Umweltbericht.....	8
4.1	Vorbemerkungen	8
4.1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	8
4.1.2	Untersuchungsraum und Gutachten	9
4.1.3	Planungsalternativen, Nullvariante	9
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen.....	10
4.2.1	Schutzgut Mensch.....	10
4.2.2	Schutzgüter Klima und Luft	11
4.2.3	Schutzgüter Wasser und Boden	12
4.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	14
4.2.5	Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter	16
4.3	Überwachung.....	107
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes	107
5	Planinhalt und Abwägung	17
5.1	Städtebauliches Konzept	17
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	18
5.2	Verkehrsflächen	19
5.2.1	Straßenverkehrsflächen	19
5.2.2	Gehrechte	19
5.2.3	Ruhender Verkehr	20
5.2.4	Öffentlicher Verkehr	20

5.3	Wasser (Oberflächenentwässerung)	20
5.3.1	Oberflächenwasser	20
5.3.2	Schmutzwasser	21
5.4	Private Grünflächen	21
5.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
5.5.1	Baumschutz und Erhaltungsgebote	21
5.5.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	22
5.5.3	Maßnahmen zum Grundwasserschutz	23
5.5.4	Maßnahmen zum Artenschutz	24
5.5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes	25
5.6	Abwägungsergebnis	25
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	26
7	Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen	26
8	Flächen- und Kostenangaben	26
8.1	Flächenangaben	26
8.2	Kostenangaben	26

Anlage

1 Anlass und Ziel der Planung

Im bisher geltenden Bebauungsplan Schnelsen 8 ist das Plangebiet als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Herstellung als öffentliche Grünfläche wird jedoch nicht weiter verfolgt, weil es aufgrund der überwiegend gartenbezogenen Wohnformen in der Umgebung des Plangebiets kein Defizit an öffentlichen Freiräumen gibt. Mit der Planung soll der Wohnungsbau entlang der Peter-Timm-Straße ergänzt und ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau in Hamburg geleistet werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert die Ansiedlung von Baugemeinschaften. Da unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend bereits eine Baugemeinschaft existiert, bietet sich auch das bisher ungenutzte Nachbargrundstück für die bauliche Nutzung durch eine weitere Baugemeinschaft an.

Die Entwicklung dieser Fläche steht im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesautobahn A 7. Im Rahmen dieser Maßnahme werden Teilstücke der Autobahn überdeckelt, um die Immissionen in den angrenzenden Quartieren zu reduzieren, diese städtebaulich aufzuwerten sowie neue öffentliche Grünflächen auf dem Deckelbauwerk zu gewinnen. Der Erlös aus der Entwicklung dieser im Eigentum der FHH stehenden Fläche soll als Beitrag zur Finanzierung der Kosten für den Hamburger Lärmschutzdeckel verwendet werden.

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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 17. Oktober 2012 (Amtl. Anz. S. 2325) eingeleitet. Eine öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2012 (Amtl. Anz. S. 2094) am 06. November 2012 in der Schule Röhmoorweg stattgefunden. Die öffentliche Auslegung hat nach den Bekanntmachungen vom 04. Und 19. November 2014 (Amtl. Anz. S. 2062, 2221) vom 12. November 2014 bis 19. Dezember 2014 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 Neubeckanntmachung vom Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 148. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363 mit seiner 135. Änderung) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Milieu „Etagenwohnen“ dar.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Schnelsen 8 vom 27. Februar 1996 (HmbGVBl. S. 29) setzt für das Plangebiet „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ fest. Die Peter-Timm-Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Westlich und südwestlich des Plangebietes weist der Bebauungsplan Schnelsen 8 Gewerbegebiete mit einer Gebäudehöhe von 8 m bzw. 11 m über Gelände aus. Nordwestlich und östlich des Plangebietes ist reines Wohngebiet mit einer dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise ausgewiesen.

Im Norden grenzen ein reines Wohngebiet in offener Bauweise mit II-III-Geschossen sowie ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise an. Im allgemeinen Wohngebiet ist im Bereich der sog. „Schnelsener Mühle“ mit den dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden überlagernd ein Erhaltungsbereich festgesetzt. Im Südosten ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet mit einer offenen, zweigeschossigen Bauweise ausgewiesen. Die GRZ beträgt in den Wohngebieten zwischen 0,3 und 0,4.

3.2.2 Kampfmittelverdacht

Auf einer Teilfläche im Norden des Plangebietes besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg. Nach der „Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), zuletzt geändert am 08. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren

und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Abs. 2 Kampfmittel-VO).

3.2.3 Baumschutz

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

3.2.4 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Linie durchdringen, die im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt von 45 m Höhe bis 100 m Höhe (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche) ansteigt.

Für das Plangebiet mit einer maximalen Geländehöhe von ca. 15,6 m über Normalnull (NN) heißt das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 76,00 m überschreiten soll, der Luftfahrtbehörde zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dies gilt – unabhängig davon, ob das Bauwerk die genannte Höhe erreicht - auch für bei der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens einzusetzendes Baugerät (Mobil- und Baukräne).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

Zu den verwendeten Gutachten siehe Ziffer 4.1.2.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet umfasst etwa 7.100 m² und befindet sich im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Schnelsen etwa 13 km von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Haltestelle Schnelsen der AKN liegt ca. 600 m südlich des Plangebietes.

Die mittlere Höhe des Geländes liegt bei ca. 15 m über NN und fällt nach Norden hin ab.

Das Plangebiet ist derzeit baulich nicht genutzt. Selbstgebastelte Baumhäuser und andere Spielgeräte weisen auf eine Nutzung als ungeplanter Spiel- und Streifraum für Kinder und Jugendliche hin. Es steht auch eine Laube mit Camouflage-Netz im Gelände.

Der Bereich nördlich Peter-Timm-Straße ist mit bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Unmittelbar östlich der Bahnanlagen der AKN befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige Altenwohnanlage. Nördlich daran schließt eine Fläche an, die von den Hamburger Wasserwerken als Brunnen zur Trinkwassergewinnung beansprucht wird. Entlang der Holsteiner Chaussee befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohngebäude. Im Einmündungs-

bereich Peter-Timm-Straße/Holsteiner Chaussee befindet sich die sog. "Alte Mühle Schnelsen" mit den dazugehörigen Wohn- und z.Zt. leerstehenden Wirtschaftsgebäuden, in denen früher mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Getränken gehandelt wurde.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzen zwei viergeschossige Wohngebäude einer Baugemeinschaft an. Unmittelbar östlich angrenzend stehen zwei dreigeschossige Wohnzeilen.

Die Flächen südwestlich des Plangebiets sind als Gewerbegebiet ausgewiesen, z.Zt. aber noch nicht bebaut. Es sind bis zu 11 m hohe Gewerbehallen zulässig, die Grundstücke dürfen bis zu 80 % überbaut werden.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

3.4.2 Landschaftsplanerischer Bestand

Fast das gesamte Plangebiet ist mit Wald nach § 1 Landeswaldgesetz vom 13. März 1978 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), bestockt. Der Bestand ist heterogenen Ursprungs. Neben Jungbäumen gibt es Kastanien und Eichen von bis zu 40 cm Durchmesser in Brusthöhe, auch große, bis 16 m hohe Eschen und vielstämmige Salweiden von bis zu 1 m Durchmesser kurz über dem Boden gemessen. Die dichte Strauchschicht besteht aus Weißdorn, Hasel, Feldahorn, aber auch aus Zierpflanzen wie Pfeifenstrauch, Hartriegel und verhältnismäßig wenigen Brombeeren.

Große Teile des Bodens sind mit Silberblättriger Goldnessel (Zierpflanze aus Gärten) bedeckt, andere mit Echter Nelkenwurz oder Kleinblütigem Springkraut (Neophyt). Außerdem gibt es viele Sämlinge von Bergahorn und Eschen, sowie als Pflanze etwas älterer Wälder Hain-Rispengras.

Im Westen und Osten existieren Zaunlücken, durch die Rasenschnitt und anderen Pflanzenabfälle entsorgt werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wachsen mehr als ein halbes Dutzend große alte Apfelbäume. Auf einer beschatteten dreieckigen Lichtung gibt es viel Knäuelgras, Gewöhnliches Rispengras, Honiggras und wenig Löwenzahn. Im Südwesten wurden Ziergehölze eingepflanzt und der Boden kahl „gepflegt“.

Der Grundstücksteil südlich des Plangebiets wird als „Parkplatz unter Bäumen“ vom südlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt.

Abgesehen von den aufgeführten Störungen ist der Wald aber sehr vielfältig.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.100 m² südlich der Peter-Timm-Straße in Schnelsen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und einer

privaten Grünfläche anstelle einer seit 1996 ausgewiesenen aber bislang nicht hergestellten öffentlichen Parkanlage.

4.1.2 Untersuchungsraum und Gutachten

Der Untersuchungsraum umfasst den Änderungsbereich des Bebauungsplans sowie aufgrund der kleinen Fläche des Plangebietes zusätzlich das unmittelbare Umfeld. Die Größe des Untersuchungsraums hängt dabei von der potenziellen Betroffenheit des jeweiligen Schutzgutes ab.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor. Zur Bestandserfassung und -bewertung bzw. zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden insbesondere folgende Informationen herangezogen:

- Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm (11.04.2014)
- Stellungnahme Bezirksamt Eimsbüttel zur wasserwirtschaftlichen Situation (09.02.2012)
- Stellungnahme Geologisches Landesamt zur hydrogeologischen Situation (22.02.2012)
- Baugrunduntersuchung (27.03.2014)
- Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser (06.05.2014)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (06.06.2014)

Der geltende Bebauungsplan Schnelsen 8 sieht im Umfeld des Plangebiets eine Bestandssicherung für Wohngebiete vor und weist Gewerbegebiete aus, die im Südwesten unmittelbar an das geplante allgemeine Wohngebiet angrenzen. Es sind bis zu 11 m hohe Gewerbehallen zulässig, die Grundstücke dürfen bis zu 80 % überbaut werden. Da hierfür verbindliches Planrecht besteht, ist eine Entwicklung der Flächen unabhängig vom Bebauungsplan Schnelsen 89 bereits vorgegeben und wird in der Umweltprüfung als Bestand berücksichtigt.

4.1.3 Planungsalternativen, Nullvariante

Sinnvolle Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die die Ziele der Planung berücksichtigen, betreffen das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudegrundfläche und -höhe), aber nicht die Art der baulichen Nutzung. In einem Workshop wurden verschiedene städtebauliche Alternativen zur Ausnutzbarkeit des Plangebiets und zur Einfügung in die umgebende Bebauung untersucht. Unter Umweltgesichtspunkten wurde dabei angestrebt, die Eingriffe in den Baumbestand so gering wie möglich zu halten sowie die Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch das angrenzende Gewerbe zu minimieren.

Des Weiteren wurden für die Oberflächenentwässerung verschiedene Varianten entwickelt. Hierbei wurde eine Ableitung des Regenwassers in einem offenen Graben außerhalb des Plangebiets bzw. eine Sielentwässerung in Verbindung mit einem offenen Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebiets untersucht. Aus Umweltsicht sind die Graben-Varianten

weniger günstig, da sie aufgrund der dafür erforderlichen Abgrabungen mit zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere außerhalb des Plangebiets verbunden sind.

Die Nullvariante würde bedeuten, dass die Ausweisungen des Bebauungsplans Schnelsen 8 für das Plangebiet fortbestehen würden. Die Herstellung der zurzeit ausgewiesenen öffentlichen Parkanlage ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Der Umweltzustand des Plangebiets würde sich daher auf absehbare Zeit nicht nennenswert ändern.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist derzeit keine Wohnfunktion auf, es ist für Freizeit- und Erholungszwecke nur eingeschränkt geeignet. Der im Bebauungsplan Schnelsen 8 geplante Park inkl. einer Wegeverbindung nach Süden wurde seitdem Planrecht vorliegt (1996) nicht angelegt. Die bestehende Waldfläche ist eingeschränkt nutzbar, z. B. für freies Kinderspiel oder als Hundeauslaufgebiet. Die Wertigkeit für das Schutzgut Mensch (Wohnen, Freizeit und Erholung) ist insgesamt gering.

Im Plangebiet besteht unter Berücksichtigung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), für Wohnen keine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Die Abstände zur AKN-Bahnstecke (ca. 200 m) bzw. zur Holsteiner Chaussee (ca. 100 m) sind ausreichend groß, um die Grenzwerte für Wohngebiete einhalten zu können, die direkt angrenzende Peter-Timm-Straße ist eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

Es sind derzeit keine Belastungen durch Gewerbelärm zu erwarten, bei der die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Da aber unmittelbar westlich und südlich des Plangebiets im Bebauungsplan Schnelsen 8 ausgewiesene Gewerbegebiete angrenzen, in denen sich neue Gewerbebetriebe ansiedeln können, sind deren potenzielle Lärmauswirkungen in Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Für den Menschen ist positiv zu bewerten, dass durch die Planung neue Wohnmöglichkeiten entstehen. Gegenüber der bisherigen Planung wird die öffentliche Grünfläche zu Teilen durch private Grün- und Freiflächen ersetzt, ein öffentlich zugänglicher Weg stellt die ursprüngliche geplante Wegeverbindung weiterhin sicher. Damit entstehen insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion.

Die Betroffenheit der geplanten Wohnnutzung durch den Gewerbelärm aus den südlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten wurde gutachterlich untersucht. Im geltenden Bebauungsplan Schnelsen 8 sind Gewerbegebiete sowie reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft ausgewiesen. Dabei sind die Gewerbegebiete

dahingehend eingeschränkt, dass in den bestehenden reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) für diese Gebietskategorien einzuhalten sind.

Dementsprechend wurde eine maximale Emissionsleistung für die Gewerbegebiete errechnet und die dadurch verursachten Immissionen im geplanten allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans Schnelsen 89 prognostiziert. Im Ergebnis zeigt sich, dass die benachbarten Gewerbegebiete aufgrund der bestehenden Wohngebiete faktisch bereits soweit eingeschränkt sind, dass auch keine Richtwertüberschreitungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet auftreten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Es sind keine Maßnahmen für das Schutzgut Mensch erforderlich.

4.2.2 Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Zur Beschreibung und Bewertung des Lokalklimas in der Ist-Situation kann auf aktuelle Klimauntersuchungen im Rahmen des Landschaftsprogramms zurückgegriffen werden. Demnach ist im Plangebiet sowie in den nördlich angrenzenden Wohngebieten durch die aufgelockerte Bebauung eine günstige bioklimatische Situation gegeben. Im Unterschied dazu ist die bioklimatische Situation in den südlich angrenzenden, dichter bebauten Gewerbegebieten weniger günstig.

Im Fall der bestehenden Wohngebiete ist aufgrund des verhältnismäßig großen Grünflächenanteils und der in der Regel ein- bis dreigeschossigen Bebauung eine gute Durchlüftung vorhanden. Diese ermöglicht es, dass die auf den Freiflächen innerhalb des Siedlungsraums produzierte bzw. die vom Stadtrand her in den Siedlungsraum eindringende Frisch- und Kaltluft auch bei austauscharmen Wetterlagen ihre günstige Wirkung auf das Lokalklima entfalten kann.

Demgegenüber ist das Lokalklima innerhalb der bestehenden Gewerbebebauung aufgrund des eher geringen Frei- und Grünflächenanteils und der höheren Gebäude als mäßig belastet einzustufen. Hier ist das Lokalklima von vergleichsweise geringer Frischluftzufuhr und höheren Spitzentemperaturen im Sommer geprägt. Dies trifft mittelfristig auch auf die derzeit noch bestehenden Freiflächen unmittelbar südlich des Plangebiets zu, für die Planrecht für Gewerbe vorliegt.

Die Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen beinhaltet die Emissionen aus Industrie, Hausbrand, Nebenstraßen und dem regionalen Hintergrund. Sie liegt umso niedriger, je zentrumsferner die Lage des Standorts ist. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen), vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1489), ist in der Regel nur im unmittelbaren Nahbereich von Hauptverkehrsstraßen aufgrund der Zusatzbelastung durch den Kfz-Verkehr zu erwarten. Insgesamt ergibt sich daraus keine Vorbelastung des Plangebiets durch Luftschadstoffe.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der Ist-Situation im Plangebiet und in seiner Umgebung ist zu erwarten, dass sich im Plangebiet leicht höhere Tagestemperaturen einstellen, wenn der vorhandene Wald zum großen Teil durch Bauflächen sowie privaten Grün- und Freiflächen ersetzt wird. Dies wird sich jedoch aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets in der Umgebung voraussichtlich nicht bemerkbar machen.

Durch die geplante Wohnbebauung tritt voraussichtlich keine nennenswerte Veränderung lokaler Windfelder auf. Zum einen wirkt der bestehende Wald auf die Luftströmungen ähnlich als Hindernis wie die geplanten Gebäude. Zum anderen wird zukünftig der Luftaustausch in Richtung Süden durch die bis zu 11 m hohen Hallen der geplanten Gewerbegebiete weitgehend unterbunden. Der Luftaustausch mit den benachbarten, locker bebauten Wohngebieten mit ihren hohen Grünflächenanteilen bleibt auch nach Verwirklichung der Planung erhalten.

Das Schutzgut Klima ist durch die Planung insgesamt nicht erheblich betroffen. Durch die Planung sind auch keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft im Plangebiet und in dessen unmittelbaren Umfeld zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine Maßnahmen erforderlich. Es bestehen aber positive Wechselwirkungen durch die Maßnahmen, die für andere Schutzgüter erforderlich werden: Durch den Erhalt von Einzelbäumen sowie die Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher und durch die Dachbegrünung wird der Tendenz zu einer höheren Erwärmung im Plangebiet entgegengewirkt.

4.2.3 Schutzgüter Wasser und Boden

Bestandsbeschreibung

Der Untergrund ist von schwer wasserdurchlässigem Geschiebelehm/-mergel, der im nördlichen Teil von geringmächtigen Sandlagen überdeckt ist, geprägt. Die Böden im Plangebiet sind derzeit unversiegelt und bewaldet, die natürlichen Bodenfunktionen der tieferen Bodenschichten sind ungestört. Es liegen keine wertvollen oder geschützten Böden vor, es besteht kein Altlastverdacht.

Der sandige Oberboden weist im nördlichen Teil des Plangebiets in Tiefen bis zu ca. 1 m Bodenverunreinigungen auf. Dieser Bereich war bis in die 1960er bebaut und ist nach dem Gebäudeabbriss vermutlich nicht vollständig geräumt worden. Neben Ziegelresten befinden sich dort auch Verunreinigungen, die zu einer Einstufung der Böden in die LAGA-Klasse > Z 2 führen. Da es sich um eine kleinräumige und nicht tiefgründige Belastung handelt, kann auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet werden.

Auf dem Geschiebelehm/-mergel bildet sich in Abhängigkeit der Regenereignisse oberflächennahes Stauwasser. Dieses fließt entsprechend der Geländeneigung in Richtung West-Nordwest ab. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4 m. Das Grundwasser steht gespannt an. Die Verdunstungsrate ist aufgrund der bestehenden Vegetation relativ hoch. Die Grundwasserneubildungsrate ist somit insgesamt sehr gering. Das Plangebiet liegt nicht in einem geplanten oder ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind deutliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Durch die geplante Bebauung (ca. 2.700 m² für Gebäude, Nebenflächen, Wege) ergibt sich ein Versiegelungsgrad von knapp 40 % bezogen auf die zurzeit unversiegelte Fläche des Plangebiets. Dieser Grad der Überbauung mit weiterhin hohem Frei- und Grünflächenanteil entspricht dem der angrenzenden Bestandswohnbebauung.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Norden des Plangebiets wird die Fläche versiegelt und es erhöht sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers, während sich die Verdunstungsrate stark verringert. Durch die Planung wird erheblich in das Schutzgut Boden eingegriffen. Im nördlichen Teil des Plangebiets gehen die natürlichen Bodenfunktionen durch Aushub und Versiegelung dauerhaft verloren. Teilweise ist dieser Bereich im Oberboden vorbelastet, es entstehen dort erhöhte Entsorgungskosten.

In Süden des Plangebiets soll auf den geplanten Frei- und Grünflächen der Eingriff in den Bestand möglichst gering gehalten werden. Der Vegetationsbestand wird aber teilweise umgestaltet und ein Weg angelegt. Diese Eingriffe wirken zwar auf die Schutzgüter Wasser und Boden, die Auswirkungen sind aber als gering einzuschätzen, da auf den zukünftig weiterhin unversiegelten Flächen natürliche Regegenerations- und Bodenbildungsprozesse stattfinden können.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Eingriff in die Schutzgüter wurde im Rahmen der Planung minimiert. Aufgrund der geplanten drei- bis viergeschossigen Bebauung wird mit knapp 40 % ein relativ geringer Flächenanteil des Plangebiets überbaut und versiegelt.

Das Plangebiet wurde bei der Bemessung des Schnelsener Moorgrabens und dem Rückhaltebecken Schnelsener Moor als Grünfläche mit einem Abflussbeiwert von 0,1 berücksichtigt. Durch die Planung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Damit das Vorflutsystem den Mehrabfluss aufnehmen kann, wurde die maximale Abflussspende für das Plangebiet durch die zuständige Wasserbehörde auf 17 l/s*ha begrenzt. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen sind daher zu bewirtschaften.

Eine Versickerung ist im Plangebiet aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann ein ausreichendes Rückhaltevolumen für das Niederschlagswasser durch die geplante Dachbegrünung und in Stauwasserschächten geschaffen werden. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in das vorhandene Sielsystem. Nach Starkregenereignissen erfolgt zusätzlich kurzzeitig eine offene Rückhaltung in einer Mulde innerhalb der privaten Grünfläche. Im Bebauungsplan wird hierzu eine Fläche unverbindlich vorgemerkt. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen des Bauantrags bzw. der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Dachbegrünung sorgt zusammen mit den übrigen unversiegelten, begrünten Flächen dafür, dass der Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung steht. Zum Schutz des Grundwassers wird eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 9).

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch die Festsetzung zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nr. 7) bzw. zur Befestigung von Wegen und Stellplätzen (vgl. § 2 Nr. 8) innerhalb des Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden.

Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets benötigt, die zugleich den Vegetations- und Lebensraumverlust ausgleicht (vgl. § 2 Nr. 14). Die fachgerechte Entsorgung der Bodenverunreinigungen im nördlichen Teil des Plangebiets wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

4.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird vom Biotoptyp „Naturnahes Feld-, Stadt- oder Kleingehölz mittlerer Standorte“ eingenommen. Es handelt sich um Bestände mit Dominanz heimischer Gehölzarten, einem gestuften Bestandsaufbau und wenigstens in Teilen walddtypischer Kraut- und Strauchvegetation. Im Plangebiet kommen keine gefährdeten Arten vor, aber es treten viele typische Arten auf. Es wurden 16 Brutvogelarten im Plangebiet erfasst. Alle Vogelarten sind nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (HmbGVBl. S.1474, 1536), besonders geschützt. Das Plangebiet ist als Fledermauslebensraum von mittlerer Bedeutung einzustufen (Jagdhabitat aber keine Quartiersbäume). Das Plangebiet ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt von mittlerer Bedeutung. Es kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), vor.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung findet auf einer Fläche von 2.700 m² eine Neuversiegelung durch Gebäude und Nebenflächen statt. Dort gehen sämtliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere vollständig und dauerhaft verloren. Dies entspricht ca. 40 % der Fläche des Plangebiets und stellt einen erheblichen Eingriff für das Schutzgut dar. Auf den nicht überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünfläche finden geringere Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere statt, z B. durch die Anlage von Wohngärten, eines Wegs oder einer Entwässerungsmulde. Die Auswirkungen dort hängen von der Naturnähe der Pflanzenauswahl und der Anlagenstruktur ab. Der größte Teil des Baumbestands in der privaten Grünfläche ist von der Planung nicht betroffen und kann erhalten werden.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die z. T. erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu vermindern bzw. auszugleichen, sind verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erforderlich.

- Erhalt großkroniger Einzelbäume im allgemeinen Wohngebiet (vgl. Planzeichnung),
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher im allgemeinen Wohngebiet, um innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche eine Mindestqualität bei der Anlage der Hausgärten und Freiflächen sicherzustellen (vgl. § 2 Nr. 6),
- Dachbegrünung auf 80 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet, um die dauerhaften Verluste von Lebensräumen zu kompensieren (vgl. § 2 Nr. 7),

- Verbot von Geländemodellierungen im Bereich der zu erhaltenden Bäume, um deren Wurzelbereich vor Erdarbeiten zu schützen (vgl. § 2 Nr. 9, 10)
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern in der privaten Grünfläche, um den naturnahen Baum- und Strauchbestand, der nicht überplant wird, zu sichern (vgl. Planzeichnung),
- Festsetzung von Ersatzpflanzungen beim Abgang von großkronigen Bäumen und hochwachsen Sträuchern in diesem Bereich, um den Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung langfristig zu erhalten (vgl. § 2 Nr. 1).

Die Maßnahmen haben auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Boden und Landschaft. Mit diesen Maßnahmen können die Lebensraumverluste innerhalb des Plangebiets aber nur zum Teil ausgeglichen werden. Insbesondere um Waldverlust zu kompensieren ist es erforderlich, eine Ausgleichsfläche für eine naturnahe Waldfläche mit Waldrandstrukturen außerhalb des Plangebiets festzusetzen (vgl. § 2 Nr. 14). Damit werden auch die übrigen Lebensraumverluste vollständig ausgeglichen.

Artenschutz

Für den Bebauungsplan Schnelsen 89 wurde das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht (avifaunistische Potenzialanalyse und Fledermauskartierung). Für die vorkommenden Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Die vorhandenen Fledermausarten haben keine dauerhaften Quartiere in den eventuell zu fällenden Bäumen des Untersuchungsgebiets.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können einige von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben jedoch erhalten, da ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen. Lediglich die in Hamburg im Bestand zurückgehende Gartengrasmücke verliert ein dichtes Gebüsch, das durch die Neuanlage eines solchen ersetzt werden kann.

Es werden folgende CEF-Maßnahmen ergriffen:

- Verwendung monochromer Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zur Vermeidung von Todesfallen für anfliegende Insekten (vgl. § 2 Nr. 12),
- Aufhängen von 7 Fledermauskästen im zu erhaltenden Waldrest im Süden des Plangebiets (vgl. § 2 Nr. 13),
- Anpflanzung von mind. 0,5 ha Gehölzflächen für die Gartengrasmücke. Dies erfolgt in der Neuanlage einer naturnahen Waldfläche mit Waldrandstrukturen als externen Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schnelsen 79 (vgl. § 2 Nr. 14).

Außerdem sollen die Arbeiten der Baufeldfreiräumung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse nur von November bis Februar stattfinden dürfen. Es kommt durch die Verwirklichung der Planung mit diesen Maßnahmen nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

4.2.5 Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst ist durch dichten Baumbestand geprägt. Im westlichen, nördlichen und östlichen Umfeld beiderseits der Peter-Timm-Straße bzw. östlich der Holsteiner Chaussee schließen sich Wohngebiete an, die durch eine Mischung von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, zweigeschossigen Reihenhäusern und dreigeschossigen Zeilenbauten geprägt sind. Die Grundstücke weisen in der Regel einen hohen Grünflächenanteil auf.

Südlich und westlich schließen sich Gewerbegebiete an, die im Bebauungsplan Schnelsen 8 festgesetzt sind und sich noch in der Entwicklung befinden. Hier sind bis zu 11 m hohe Gewerbehallen zulässig, die Grundstücke dürfen bis zu 80 % überbaut werden. Da hier seit 1996 verbindliches Planrecht besteht, ist diese Entwicklungsmöglichkeit als Bestand und damit als Vorbelastung anzusehen. Bei Errichtung der Gewerbehallen ist das Plangebiet aus Süden und Westen kaum einsehbar und erlebbar. Ein weiterer Störfaktor, der von der gewerblichen Nutzung ausgeht, sind Lärmemissionen. Diese Störungen des Landschaftsbilds treten unabhängig von der geplanten Überbauung des Plangebiets ein und werden durch die Planung nicht verändert.

Im Plangebiet selbst treten keine Kultur- und sonstigen Sachgüter auf. Nördlich des Plangebiets befindet sich die denkmalgeschützte Schnelsener Mühle.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Bei Umsetzung des Planungsziels wird die Charakteristik des eigentlichen Plangebiets zwar erheblich verändert, allerdings ist zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ein größerer Zusammenhang als ein einzelnes Grundstück zu betrachten.

Straßenseitig fügt sich die geplante Wohnbebauung in den Zusammenhang bestehender Wohngebäude entlang der Peter-Timm-Straße ein. Der Grad der Überbauung (Gebäudehöhe, bebaubare Grundstücksfläche) und der geplante Grünflächenanteil auf dem Grundstück entsprechen der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft. Durch den Erhalt größerer Einzelbäume sowie von Gehölzen und Gebüsch bleiben diese als Landschaftsbildelemente erhalten.

Insgesamt sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet erkennbar. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die Schutzgüter sind keine Maßnahmen erforderlich. Durch Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Erhalt von Einzelbäumen, Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher) bleiben landschaftsprägende Vegetationsbestandteile z. T. erhalten.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Planung entstehen neue Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, was eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Mensch darstellt. Ein neuer öffentlicher Weg stellt lokale Wegebeziehungen her. Demgegenüber entfällt die bisherige, eingeschränkte öffentliche Freizeitnutzung.

Das Lokalklima im Umfeld des Plangebiets wird sich nicht nennenswert verändern. Das Schutzgut Luft ist von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund des Eingriffs in die Schutzgüter Wasser und Boden erfolgen Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (verringertes Bauflächenanteil, Dachbegrünung).

Aufgrund des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sind Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt worden (Erhalt- und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, Dachbegrünung). Für die Gartengrasmücke ist eine Anpflanzung von mind. 0,5 ha Gehölzfläche erforderlich, die in der Neuanlage einer naturnahen Waldfläche mit Waldrandstrukturen außerhalb des Plangebiets in Schnelsen erfolgt. Dadurch werden auch die verbleibenden Lebensraumverluste ausgeglichen.

Das Plangebiet weist in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine hohe Wertigkeit bzw. Betroffenheit auf. Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die geplanten Maßnahmen zum Baumerhalt und zur Dachbegrünung im Plangebiet haben positive Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden sowie Tiere und Pflanzen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der umliegenden Bebauung, die westlich des Plangebietes vier und östlich drei Geschosse aufweist. Im Bebauungsplan sind deshalb drei bis vier geschossige Baukörper vorgesehen, die im nördlichen Bereich des Plangebiets angeordnet sind. Der südliche Bereich soll von Bebauung freigehalten werden. Die städtebauliche Anordnung sieht ein sich hofartig nach Westen öffnendes Gebäudeensemble für ca. 40 Wohneinheiten vor, das auch für eine Baugemeinschaft geeignet ist.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von Norden über die Peter-Timm-Straße. Ergänzend ist eine öffentliche Wegeverbindung vorgesehen, die am östlichen Rand des Plangebiets geführt wird und südlich der Baukörper zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft. Diese öffentliche Wegeverbindung sichert einen kurzen und attraktiven Weg zum AKN-Haltepunkt Schnelsen. Ergänzende Regelungen zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Wegeverbindung wurden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Die fußläufige Erschließung der Wohnungen kann von Norden bzw. Osten entlang der öffentlichen Wegeverbindung erfolgen. Dies ermöglicht eine Ausrichtung der Wohnungen zur Sonnenseite nach Süden und Westen.

Private Stellplätze sind im Nordosten des Plangebietes sowie innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen. Die anderen Bereiche werden von Stellplätzen freigehalten. Zur Peter-Timm-Straße bleibt dadurch ein begrünter Vorgartenbereich erhalten.

Im Süden des Plangebietes sollen die bestehenden Bäume soweit wie möglich erhalten bleiben. Neben den Belangen des Baumschutzes werden hier auch Flächen für die vorgesehene Oberflächenentwässerung vorgehalten.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist im nördlichen Teil des Plangebietes eine Baufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll erreicht werden, dass Wohnen die vorwiegende Nutzung in diesem Bereich des Plangebietes darstellt. Ergänzend sollen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig sein. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht auch dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung.

Verkehrserzeugende, nicht in Wohngebäude integrierbare und aufgrund Ihres Flächenbedarfs unpassende Nutzungen sollen aber aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (siehe § 2 Nummer 1)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der Grundstücksausnutzung entspricht der Bebauungsdichte in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Damit soll auch eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrenzen ermöglicht werden. Um großmaßstäbliche Baukörper, die sich nicht in das städtebauliche Bild der Umgebung einfügen zu vermeiden, wird insgesamt eine offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen werden mit Bautiefen von 12,5 m bis 24,5 m so geschnitten, dass sie Richtung Westen eine Art Hofsituation bilden, die es ermöglicht, die Gebäude nach Westen und Süden zu einem sonnigen Innenhof hin zu orientieren. Der Hof soll darüber hinaus gemeinschaftliche Aktivitäten der zukünftigen Bewohner fördern.

Die Höhe der Gebäude soll sich in die unmittelbare Umgebung einfügen, um ein zusammenhängendes, städtebauliches Bild zu erzeugen. Daher werden in Anlehnung an die westlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung III-IV Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie Flachdächer festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 und der möglichen Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen kann die GFZ gemäß § 17 BauNVO im WA geringfügig überschritten werden. Dies wird innerhalb des Plangebiets durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche ausgeglichen, sodass im Plangebiet insgesamt keine Überschreitung stattfindet.

Die Möglichkeit ergänzend zu den Vollgeschossen zurückgesetzte Staffelgeschosse zu entwickeln wird ausgeschlossen, um eine nicht zur Umgebung passende Höhenentwicklung über die festgesetzten Vollgeschossezahlen hinaus zu verhindern. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse unzulässig.“ (siehe § 2 Nummer 2)

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem vergleichsweise ruhigen und durchgrüntem Stadtraum spielt die Qualität der Außenwohnbereiche eine besondere Rolle für das geplante Wohnensemble. Um für alle Wohnungen attraktive und großzügigen Außenwohnbereiche zu ermöglichen, wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m zulässig.“ (siehe § 2 Nummer 3)

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Das Baugrundstück wird über die Peter-Timm-Straße erschlossen. Die durch die Neubebauung hervorgerufenen Verkehre können über die vorhandene Straße abgewickelt werden. Die Peter-Timm-Straße wird daher bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

5.2.2 Gehrechte

Innerhalb des Plangebietes wird ein 3 m breites öffentlich nutzbares Gehrecht für Fußgänger und Radfahrer von Südwesten über die private Grünfläche und die Wohnbaufläche nach Nordosten gesichert. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit der AKN-Haltestelle Schnelsen vom Plangebiet über das westlich anschließende Gewerbegebiet für die Bewohner sowie umliegende Anwohner sichergestellt. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

„Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 8799 der Gemarkung Schnelsen umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Geh- und Radverkehr zur Verfügung gestellt werden,“ (siehe § 2 Nummer 4)

Geringfügige Abweichungen in der Lage / Führung des festgesetzten Gehrechts sind insbesondere möglich, wenn dadurch der Eingriff in den Baumbestand verringert wird und vorhandene Bäume erhalten bleiben können. Die Kostenträgerschaft für die Herstellung und Unterhaltung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor geregelt.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Nach Aufhebung der Stellplatzpflicht im Wohnungsbau wird nur eine kleine Stellplatzanlage im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Weitere Stellplätze können im Erdgeschoss der vorhandenen Baukörper untergebracht werden. Um die Vorgartenflächen von weiteren Stellplätzen freizuhalten und den insgesamt von privaten Gehölz- und Baumbestand geprägten Charakter im Straßenraum der Peter-Timm-Straße zu bewahren, wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

Stellplätze sind nur auf der Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (siehe § 2 Nummer 5)

Die notwendigen Fahrradstellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.2.4 Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet liegt in ca. 600 m Entfernung zur nächstgelegenen AKN-Haltestelle Schnelsen. Die Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt mit einmal Umsteigen 28 Minuten. Darüber hinaus liegt in der Nähe des Plangebietes die Bushaltestelle Scheelring der Linie 191 in Richtung U-Niendorf Markt (U2).

5.3 Wasser (Oberflächenentwässerung)

5.3.1 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser sollte nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1520) so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit jedoch nicht für eine Versickerung von Regenwasser geeignet.

Aus diesem Grund ist das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß Vorgabe der Wasserwirtschaft des Bezirksamtes Eimsbüttel gedrosselt mit max. 17 l/s*ha über das vorhandene Regenwasser-Sielnetz in die weitere Vorflut einzuleiten. Darüber hinausgehende Niederschlagswassermengen sind durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zurückzuhalten und können nur verzögert in das Sielnetz eingeleitet werden. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers ist durch unterirdische Staukanäle oder oberirdisch in Form von Rigolen oder Mulden möglich. Um Flächen für eine oberirdische Rückhaltung vorhalten zu können, wird im Süden des Plangebiets auf der festgesetzten privaten Grünfläche eine unverbindliche Vormerkung zur Oberflächenentwässerung gekennzeichnet, um die Möglichkeit zur Sammlung des anfallenden Regenwassers zu schaffen, bevor es gedrosselt in das Sielnetz eingeleitet wird. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

5.3.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet hat keine direkte Belegenheit an ein Schmutzwassersiel. Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist ab dem Einmündungsbereich "Barmstedter Weg / Peter-Timm-Straße" das dort vorhandene Schmutzwassersiel in östliche Richtung zu verlängern.

5.4 Private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese dient sowohl dem Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes, als auch als Schutzwirkung zum Gewerbe südwestlich des Plangebietes. Auf der privaten Grünfläche stehen viele erhaltenswerte Bäume. Darüber hinaus soll ein kleinerer Teil der privaten Grünfläche einer naturnahen Regenwasserrückhaltung dienen (siehe Ziffer 5.3).

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.5.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Im Norden und Osten des Plangebiets werden zwei besonders erhaltenswerte Bäume mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Ahorn an der Peter-Timm-Straße und eine Kastanie an der Ostgrenze des Plangebiets. Weitere wertvolle Bäume im Nordwesten liegen auf dem angrenzenden Grundstück, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schnelsen 89 liegt. Eine Erhaltungsfestsetzung kann deshalb für diese Bäume hier nicht vorgenommen werden.

Auf der privaten Grünfläche sollen der bestehende Baum- und Strauchbestand dauerhaft gesichert und erhalten werden. Daher wird dieser Bereich, mit Ausnahme der öffentlichen Wegeverbindung und der für eine naturnahe Regenwasserrückhaltung vorgesehenen Fläche, als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für abgängigen Gehölzbestand wird geregelt, dass dieser gleichartig zu ersetzen ist, um langfristig an der bisherigen Stelle das Landschafts- und Ortsbild sowie die ökologischen und kleinklimatischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz der sich entwickelnden Bäume vor Veränderungen oder Schädigungen getroffen.

Bei dem Ersatz von Einzelbäumen kann hierbei von dem bisherigen Wuchsstandort im Ausnahmefall geringfügig abgewichen werden, jedoch nicht weiter als der bisherige Kronenradius. Diese Festsetzung gilt für zu erhaltende Bäume und Sträucher:

„Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen und hochwachsenden Sträuchern so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Baumarten müssen als dreimal verpflanzte Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“ (siehe § 2 Nummer 11)

Generell gilt zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes:

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und von den vorgemerkten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Geländeaufhöhungen und

Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.“ (siehe § 2 Nummer 10)

Diese Festsetzung wird zum weitgehenden Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume getroffen, die durch Bodenabtrag, Bodenauftrag oder durch den Boden verdichtende Ablagerungen hervorgerufen werden können. Unvermeidbare Abgrabungen und Ausschachtungen für unterirdische Erschließungsmaßnahmen oder für den Wegebau sind fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 so durchzuführen, dass Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder dass bei unvermeidbarer Wurzeleinkürzung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (Wurzel-Vorhänge). Gegebenenfalls sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen.

5.5.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Begrünung der Bauflächen getroffen. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten. Sie ist zu mindestens 50 v.H. mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind für je 200 m² Pflanzfläche ein Laubbaum und 100 Sträucher zu pflanzen.“ (siehe § 2 Nummer 6).

Diese Festsetzung dient der Begrünung von Bauflächen und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb der Wohnbaufläche bieten. Die Bepflanzung beeinflusst die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, in dem z.B. Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden. Strukturbildende Anpflanzungen bereichern das Erscheinungsbild der späteren Wohnanlage und verbessern die Einbindung ins Umfeld.

Die Beschränkung der Gehölzanpflanzungen auf mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche ermöglicht eine repräsentative Gartengestaltung im Zufahrtbereich, an den Eingängen und an den Terrassen der Wohngebäude. Als Pflanzqualitäten für die Bäume sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm Stammumfang, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Sträucher sollten mindestens in der Größe 80–120 cm gepflanzt werden. Zur Absicherung einer Verwendung heimischer Pflanzen ist die autochthone Herkunft des Pflanzguts aus der Region „Norddeutsche Tiefebene“ nachzuweisen.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste zur Auswahl von Gehölzen:

Großkronige Bäume :

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Ulmus laevis Flatterulme

Kleinkronige Bäume :

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Mit Dachbegrünungen können Flächen mit schütterer Vegetation geschaffen werden. Solche Flächen sind für typische Stadtvögel (Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperlinge, Girlitz, Bluthänfling, Stieglitz) attraktiv. Ab 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 v. H. der Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ (siehe § 2 Nummer 7).

Diese Festsetzung hat zudem positive Auswirkungen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen) und das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche).

5.5.3 Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Zum Erhalt eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen kann und somit dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann, wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Geh- und Fahrwege und nicht überdachte ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.“ (siehe § 2 Nummer 8)

Dabei sollte der maximale Spitzenabflussbeiwert 0,5 m/s nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung werden unterschiedliche Aspekte berücksichtigt: Sie dient der Sicherung des quantitativen Wasserhaushalts des oberflächennahen Stauwasserhorizonts, begünstigt die Vegetation und das Lokalklima mit einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (wasser-

gebundene Oberflächen, Drainpflasterung) und vermindert den Oberflächenabfluss von Regenwasser. Angestrebt wird eine flächenhafte, nicht punktuelle Versickerung.

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (siehe § 2 Nummer 9)

Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserstandes einschließlich des Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen, die z. B. zur Entwässerung oder zum Anstau von Grundwasser führen. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4 m. Das Grundwasser steht gespannt an. Für die Kellergeschosse ist deshalb die Ausbildung einer weißen Wanne vorzusehen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig, um das Schutzgut Wasser nicht zu beeinträchtigen.

5.5.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des besonderen Artenschutzes und zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG (siehe Ziffer 4.2.4 der Begründung) die folgenden Festsetzungen:

„Zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude ist nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig.“ (siehe § 2 Nummer 12).

Monochromatisch abstrahlende Leuchten (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestands und weiterer Freiflächen durch massenhaft an den Leuchten sterbende Insekten wird so vermieden.

„Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollen sieben Fledermauskästen in dem zu erhaltenden Baumbestand aufgehängt werden. Die Kästen sind fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (siehe § 2 Nummer 13).

Einzelquartiere von Spalten bewohnenden Arten (Zwergfledermaus) gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Viele Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) nutzen Spalten und Höhlungen in Bäumen und Gebäuden als Tagesversteck. Insofern ist ihre „Ruhestätte“ die Summe aller Bäume und geeigneten Gebäude in ihrem Jagdgebiet. Die Beseitigung einzelner Verstecke schränkt somit die Funktion der Stätte dann nicht ein, wenn Ausweichquartiere in hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Dazu sollen im verbleibenden Baumbestand 7 Fledermauskästen (1 Kasten je 1.000 m² verloren gehende Waldfläche) aufgehängt werden. Die Fluglochausrichtung ist nach Südosten zu richten.

5.5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets wird ein Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht, welches in Teilbereichen zu Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung führen wird, die nicht durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Schnelsen 89 kompensiert werden können, so dass eine externe Maßnahmenfläche dem Plangeltungsbereich zugeordnet werden muss. Es handelt sich um eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Weidefläche in Schnelsen am Königskinderweg auf der in Teilen eine Aufwaldung mit dem Ziel naturnahe Waldfläche erfolgen soll. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

„Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem allgemeinen Wohngebiet das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 556 und Teile des außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücks 5953 der Gemarkung Schnelsen zugeordnet,“ (siehe § 2 Nummer 14).

Gemäß dem Ergebnis der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird der in der Planzeichnung mit „Z“ bezeichneten Eingriffsfläche zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen eine außerhalb des Plangebietes gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha zugeordnet (siehe Anlage).

Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich unter Anwendung des Hamburger Staatsrätemodells im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung als dienstliche Handreichung, verbleibt für die beeinträchtigten Funktionen der Tier- und Pflanzenwelt ein Kompensationsdefizit. Als Ausgleich für die verlorengehenden Lebensräume der Gartengrasmücke müssen mindestens 0,5 ha Gehölzfläche als neuer Ersatzlebensraum hergerichtet werden.

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist als Wald in einer Größe von 0,68 ha einzustufen. Dafür soll eine Ersatzwaldfläche im Verhältnis 1:2 zur Rodungsfläche hergestellt werden, um die Waldfunktionen im Stadtgebiet von Hamburg nachhaltig sicherzustellen. Auf einer Fläche von 1,3 ha ist daher eine naturnah gestaltete Waldfläche mit Waldrändern neu anzulegen.

Bei den aufgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich im Sinne von § 200a BauGB um Ersatzmaßnahmen, die nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsstandort stehen.

5.6 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 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. Um die Flächeninanspruchnahme zu mindern, konzentriert sich der neue Wohnungsbau vorwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes. Der tatsächliche Verlust von Vegetationsflächen wird durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen in einem anderen Bebauungsplan kompensiert.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für den Plangeltungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan Schnelsen 8 vom 27. Februar 1996 (HmbGVBl. S. 29) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 68 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 68 Absatz 2 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 0,71 ha groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen 0,03 ha.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der FHH Kosten für:

- Werterstattung für die festgesetzte und zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes
- Herstellung der festgesetzten und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- Unterhaltungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen
- Verlängerung des Schmutzwassersiels in der Peter-Timm-Straße

Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung des Gehrechtes vom Investor übernommen werden.

Anlage

Die dem Bebauungsplan Schnelsen 89 zugeordneten externen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Flurstück 556 und Teilen des Flurstücks 5953 in der Gemarkung Schnelsen (Maßstab 1:2500)

