



Auftraggeberin

evoreal Projektgesellschaft Nr. 13 mbH
Berliner Allee 48b
15806 Zossen

Auftragnehmerin

EGL - Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Unzerstr. 1-3
22767 Hamburg

Bearbeiter/-in



Hamburg, 17.10.2019

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum
Bebauungsplan Bramfeld 65**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	2
2.	Landschaftsplanerischer Beitrag	3
2.1	Eingriffsregelung	4
3.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	7
4.	Artenschutzrechtliche Prüfung	7
5.	Quellennachweis	9
6.	Anlagen	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	3
---------	--------------------------------	---

Anlagen

- Anlage 1: Biotoptypen 2007, Maßstab 1:500
- Anlage 2: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

1 **Anlass der Planung**

Die zur Zeit weitestgehend unbebaute Fläche an der Kreuzung Bramfelder Chaussee/ Werner-Otto-Straße, die sogenannte „Bramfelder Spitze“, im Stadtteil Bramfeld soll mit einem Gebäudekomplex für eine Büronutzung entwickelt werden.

Durch seine Lage an der Bramfelder Chaussee bildet das Gebiet insgesamt einen Baustein in der Entwicklung von baulichen Potenzialen entlang der Magistralen, die durch den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg verstärkt verfolgt wird.

Der über einen Wettbewerb qualifizierte städtebauliche Entwurf von KPW Papay Warncke und Partner Architekten in Zusammenarbeit mit Schegk Landschaftsarchitekten stellt die Grundlage für die Entwicklung eines größeren Quartiers dar, für das mit insgesamt drei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Planrecht geschaffen werden soll (Bramfeld 65, Bramfeld 71 und Bramfeld 72). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bramfeld 65 hat evoreal Projektgesellschaft Nr. 13 mbH den an den Bedürfnissen des in Aussicht stehenden Nutzers ausgerichteten Entwurf von KPW in Zusammenarbeit mit Nagler Landschaftsarchitekt weiterentwickeln lassen.

Das Konzept sieht eine markante Gebäudekubatur zur Betonung der Ecksituation mit zwischen fünf und sieben Geschossen vor, die fast vollständig von einer Büronutzung eingenommen wird. Im südlichen Bereich ist mit Zufahrt von der Bramfelder Chaussee die Erschließung des Grundstücks vorgesehen. In diesem Bereich wird auch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt liegen.

Die Realisierung des Vorhabens in der vorgesehenen Bauweise und Geschossigkeit ist nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

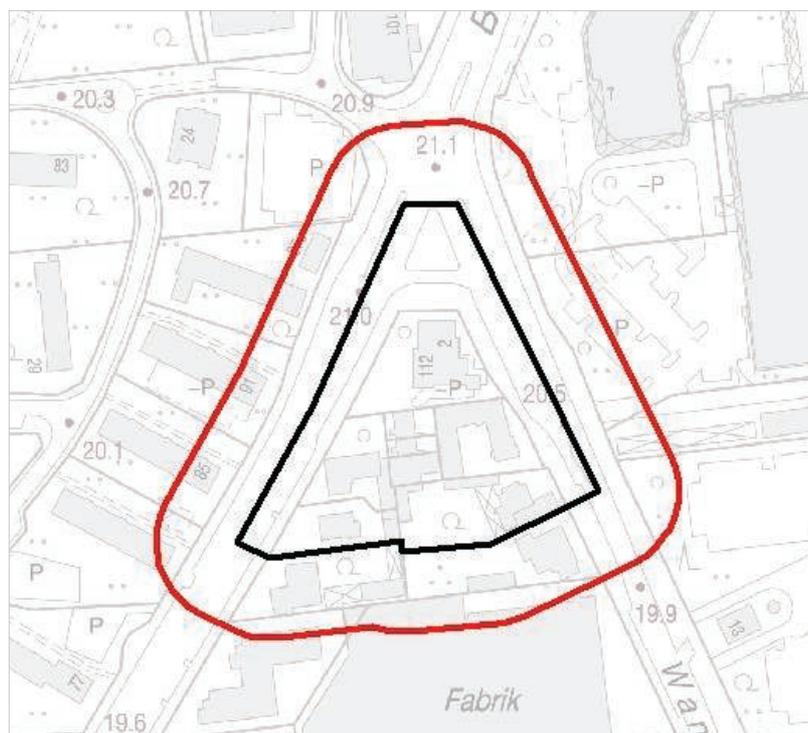


Abb.1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

2

Landschaftsplanerischer Beitrag

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Für diese Belange ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Vor dem Hintergrund, dass im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich des Bebauungsplans als milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt ist, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Erforderlich sind die vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten zur Belastungsreduzierung und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Medien, um bestehende Defizite in der Ausprägung des Naturhaushalts abzubauen.

In dieser Hinsicht wurden vom Büro EGL der naturschutzfachliche Bestand sowie die derzeitige Belastung erfasst und bewertet. Die vorgesehene städtebauliche Planung eines fast das ganze Baugrundstück einnehmenden Bürokomplexes wurde im Hinblick auf den Erhalt und die Anpflanzung von Vegetation geprüft und ein größtmögliches Maß von

Dachbegrünung zur Entwicklung neuer Lebensräume und zum Regenwassermanagement sichergestellt.

Für die Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung (Kap. 2.1) erarbeitet.

Grundlage des landschaftsplanerischen Betrags sind folgende Untersuchungen:

BERGANN ANHAUS (2018): Lärmtechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 65 (Stand 10.10.2018)

FHH-BUE (2018): Grün Vernetzen, Fachkarte für das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg (Stand April 2018)

HENNEMANN, R. (2008): Umweltverträglichkeits-Vorprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 65 (Stand 25.01.2008)

KUHRAU, J. - Ingenieurbüro für Baugrund- und Altlastenerkundung (2017): Allgemeine Baugrundbeurteilung, orientierende Schadstofferkundung, Bargteheide (Stand 07.03.2017)

METCON (2018): Luftschadstoffgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bramfeld 65“ (Bramfelder Spitze), Pinneberg (Stand 17.12.2018)

NAGLER, M. (2019): Baumfällantrag für das Projekt BSP Bramfelder Spitze in 22179 Hamburg

REESE Ingenieure GmbH & Co. KG (2019): Entwässerungsgesuch Bramfelder Chaussee/Werner-Otto-Str. 2 (Stand 08.02.2019)

STEINFELD UND PARTNER (2018): Hamburg Wandsbek, Werner-Otto-Straße, Bürogebäude Bramfelder Spitze, 1. Bericht Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung (Stand 20.11.2018)

THOMSEN, U. (2017): Baumgutachterliche Stellungnahme, Bramfelder Chaussee/ Moosrosenweg, Pinneberg (Stand 02.06. 2017).

2.1 Eingriffsregelung

Laut § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft

□Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.□

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet

□ vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen □

Die Ausweisungen des Bebauungsplans sind mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen durch direkte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung verbunden. Darüber hinaus ist bau- und vor allem betriebsbedingt von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auszugehen. Diese Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht vermeidbar, da der Vorhabenträger ausschließlich eine Büronutzung verwirklichen will, die an dem Standort als städtebaulich sinnvoll erachtet werden kann. Im Rahmen eines vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens wurden Bebauungsalternativen für die geplante Nutzungsart entwickelt. Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Verkehr sowie den besonderen Zuschnitt des Grundstückes ist eine andere städtebauliche Figur als ein Solitär realistisch aus Platzmangel nur schwer möglich. Die Konzeption eines grünen Innenhofes durch Ausbildung einer Blockrandbebauung wurde gewählt, um trotz der hohen Lärmbelastung ruhige Bereiche für den Aufenthalt im Freien schaffen zu können.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG

□ durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. □

Vor dem Hintergrund der im Umweltbericht vorgenommenen schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie der Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen wurde darüber hinaus die Eingriffsregelung erarbeitet und für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden eine Quantifizierung nach dem sog. „Staatsräte-Verfahren“ vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Bebauungskontinuität des Plangebiets wurde zur Beurteilung der Eingriffstatbestände die vorherige Bebauung hinzugezogen. Dieser Bestand wurde im Jahre 2007 für den ersten Entwurf des Bebauungsplans Bramfeld 65 ermittelt und bewertet (HENNEMANN

2008). Damals wurde das Plangebiet durch einen Komplex aus befestigten Flächen, weitgehend leerstehenden Gebäuden und kleineren Vegetationsflächen geprägt (Anlage 1). Das Ruderal- und sonstige Gebüsch (HR) sowie die halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (AKM) waren aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und Artenarmut für die Tier- und Pflanzenwelt nur von geringer-mittlerer Wertigkeit (Punktwert 4).

Eine baumgutachterliche Stellungnahme, in der alle Bäume nach Art und Stammumfang erfasst und nach Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beurteilt sind (THOMSEN 2017), wurde verwendet. Hiernach sind die vier Holländischen Linden (*Tilia x vulgaris*) am westlichen Rand des Plangebiets aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, Zustandes und/oder ihrer Wuchsform von besonderer Erhaltenswürdigkeit. Im Gehwegbereich an der Bramfelder Chaussee befindet sich eine im Hinblick auf die oben genannten Kriterien ebenfalls besonders erhaltenswürdige Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie auf der Verkehrsinsel im Norden des Geltungsbereichs eine sehr erhaltenswürdige Ahornblättrige Platane (*Platanus x hispanica*) (Anlage 1).

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene Innenhof der Bebauung ermöglicht Vegetationsflächen mit Bodenüberdeckung von mindestens 25 bis 70 cm (oder mehr), was ebenfalls von geringer-mittlerer Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt ist (PW 3 und PW 4). Das Gleiche gilt für einen möglichen Pflanzstreifen am Südrand des Plangebiets. Aufgrund der isolierten Lage und umgebenden Nutzungsdichte bieten die Flächen kaum Lebensräume für Tiere.

Die vorgesehene Dachbegrünung (mind. 12 cm durchwurzelbares Bodensubstrat) ist aufgrund der Gebäudehöhe > 20 m insbesondere für Tiere von geringer Wertigkeit (PW 2). Auf Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen ist die Wertigkeit weiter reduziert (aufgrund einhergehender Überdachung und Verschattung PW 1).

Die entsprechenden Tabellen zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses befinden sich in Anlage 2. Hieraus wird ersichtlich, dass bei der Naturhaushaltsfunktion Pflanzen und Tiere ein Ausgleichserfordernis von rd. 1.700 Punktwerten und bei der Naturhaushaltsfunktion Boden von rd. 310 Punktwerten besteht.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans erfordern die Beseitigung von 10 Bäumen, für die im Rahmen der Baumfällgenehmigung ein entsprechender Ersatz zu leisten ist (siehe Baumfällantrag, NAGLER 2019). Von den oben aufgeführten wertvollen Bäumen bleiben die Eiche an der Bramfelder Chaussee und die Platane auf der Verkehrsinsel erhalten, alle anderen Bäume müssen entfernt werden.

Damit wird deutlich, dass sich mit der Ausführung des Vorhabens der Zustand des Schutzgutes „Tier- und Pflanzenwelt“ wieder verschlechtern wird. Hierfür ist ein Ausgleich an anderer Stelle zu leisten.

3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Zum Erhalt von naturschutzfachlichen und gestalterischen Mindestqualitäten bleiben zwei Bäume in der Straßenverkehrsfläche erhalten (Eiche an der Bramfelder Chaussee, Platane auf der Verkehrsinsel) und werden während der Bauphase mit Zäunen gesichert. Die Zäune werden nach Abschluss der Arbeiten wieder entfernt.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad werden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und extensiv begrünt. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technischen Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden. Mit der Dachbegrünung werden Lebensräume für Tiere- und Pflanzen geschaffen, die lokalklimatische Situation wird verbessert und der Niederschlagsabfluss minimiert.
- Im Innenhof und am Südrand sind Vegetationsflächen mit einer stärkeren Bodenüberdeckung vorgesehen, die eine intensivere Begrünung ermöglichen. Auf mindestens 20% der Innenhofflächen ist zur Entwicklung von Gehölzbeständen ein durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens im Mittel 70 cm geplant, im südlichen Anlieferungshof ein durchwurzelbarer Substrataufbau von im Mittel 50 cm. Ansonsten erhalten nicht überbaute und nicht für Erschließung beanspruchte Flächen auf Tiefgaragen einem mindestens 25 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau. In Rasenstreifen befestigter Flächen im Innenhof ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau mit einer Mindeststärke von 20 cm vorgesehen.

4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist artenschutzrechtlich zu prüfen, inwieweit durch die im Bebauungsplanverfahren vorgesehene bauliche Entwicklung Verbotstatbestände ausgelöst werden bzw. werden könnten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterrungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Folgende Pflanzen- und Tierarten sind im Rahmen der Artenschutzprüfung grundsätzlich planungsrelevant:

- FFH-Anhang IV- Arten,
- europäische Vögel sowie
- Arten, die ausschließlich nach Bundes- und EG-Artenschutzverordnung als streng geschützt gelten.

Alle anderen besonders geschützten Arten, für die die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten, finden im Rahmen der Eingriffsregelung über die Biotop- und Nutzungstypen Berücksichtigung. In der Artenschutzprüfung ist eine Betrachtung dieser Gruppen auf Artniveau laut aktueller Rechtsprechung nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall wurden aufgrund der Habitatausstattung europäische Vogelarten sowie Fledermausarten im Hinblick auf das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG geprüft. Für Säugetiere, Amphibien, Libellen sowie Insekten (ohne Libellen), die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden (Eremit, Nachtkerzenschwärmer, Blauflügelige Ödlandschrecke), sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der starken äußeren Störungen (Licht- und Bewegungsreize, Lärm) und der Biotopausstattung ist beim Plangebiet von einer geringen Bedeutung als Brut- und Nahrungsgebiet für Vögel auszugehen. Die Ruderalflur kann lediglich von anspruchslosen, nicht störungsempfindlichen, weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten als Nahrungsfläche genutzt werden. Die vorhandenen Bäume bieten aufgrund ihres Alters und Zustandes keine Quartiere für Fledermäuse.

Im Hinblick auf das Tötungsverbot wird die folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt: Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit; Sommerfällverbot zwischen dem 1. März und 30. Sep. (BNatSchG § 39 Abs. 5 Nr. 2).

Als Fazit ist festzuhalten, dass durch die im Bebauungsplan Bramfeld 65 vorgesehene Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5 Quellennachweis

Abb. 1: Datenlizenz Deutschland – Freie und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung – Version 2.0

6 Anlagen

Anlage 1: Biotoptypen 2007, Maßstab 1:500

Anlage 2: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Biotypen gemäß R. HENNEMANN (2007)

- Ruderal- und sonstiges Gebüsch (HR)
- Halbruderal- und Staudenflur mittlerer Standorte (AKM)
- Scher- und Trittrassen (ZRT)
- Ziergarten (EHZ)
- Einzel- und Reihenhausbauung (BN)
- Sonstige Bebauung (BSS)
- Sonstiger nicht oder wenig befestigter Weg (OWX)
- Gepflasterte Fläche, Ziegel, Betonplatten etc. (YFP)
- Durchgangsstraße (VSL)
- Asphalt- oder Betondecken (YFV)

Einzelbäume

- Ap Apfel
- Ei Eiche
- HL Holländische Linde
- Fi Fichte
- Ki Kirsche
- Pf Pflaume
- Pl Platane



Sonstige Darstellungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans



Projekt
B-Plan Bramfeld 65

Projekt
 11808
 Maßstab
 1 : 500

Planinhalt
Biotypen 2007

Datum/Änderung
 07.11.2018
 Bearb./Zeichner
[REDACTED]

Auftraggeber / Bauherr

evoreal Projektgesellschaft Nr. 13 mbH

EGL GmbH • Tel.: +49 (0)40 3891280
 buero-hamburg@egl-plan.de
 Unzerstraße 1-3 • 22767 Hamburg

E G L



Anlage 2: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Bestand 2007⁽¹⁾					
		Pflanzen und Tiere		Boden	
Biotoptyp	Fläche [m ²]	Punktwert	Bewertungs- einheiten (BE)	Punktwert	Bewertungs- einheiten (BE)
Ruderal- und sonstiges Gebüsch (HR)	256,00	4	1.024,00	4	1.024,00
halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (AKM)	236,00	4	944,00	4	944,00
Scher- und Trittrasen (ZRT)	51,00	2	102,00	4	204,00
Ziergarten (EHZ)	948,00	3	2.844,00	4	3.792,00
sonstiger nicht oder wenig befestigter Weg (OWX)	282,00	1	282,00	1	282,00
gepflasterte Fläche (YFP)	2.937,00	1	2.937,00	1	2.937,00
Einzel- und Reihenhausbebauung (BN), Sonstige Bebauung (BSS)	2.330,00	0	-	0	-
Asphalt- oder Betondecken (YFV) + (VSL)	2.965,00	0	-	0	-
Summe	10.005,00		8.133,00		9.183,00

⁽¹⁾ siehe Kap. 2.1 sowie HENNEMANN 2008

Planung 2018					
		Pflanzen und Tiere		Boden	
Biotoptyp	Fläche [m ²]	Punktwert	Bewertungs- einheiten (BE)	Punktwert	Bewertungs- einheiten (BE)
Vegetationsfläche mit Bodenüberde- ckung ca. 50-80 cm, Innenhof und Südrand	635,00	4	2.540,00	4	2.540,00
Vegetationsfläche mit Bodenüberde- ckung 25 cm, Innenhof	35,00	3	105,00	4	140,00
Dachbegrünung (mind. 12 cm durch- wurzelbares Bodensubstrat, Gebäu- dehöhe > 20 m, teilw. verschattet)	1.378,00	2	2.756,00	3	4.134,00
Dachbegrünung (mind. 12 cm durch- wurzelbares Bodensubstrat, Gebäu- dehöhe > 20 m sowie Photovoltaik)	1.031,00	1	1.031,00	2	2.062,00
Gebäude/ versiegelte Flächen	6.926,00	0	-	0	-
Summe	10.005,00		6.432,00		8.876,00

Ermittlung Ausgleichserfordernis Bramfeld 65		
	Pflanzen und Tiere Bewertungs- einheiten (BE)	Boden Bewertungs- einheiten (BE)
Bestand	8.133,00	9.183,00
Planung	6.432,00	8.876,00
Differenz Punktwert Bestand - Planung	1.701,00	307,00