

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 82

Verfahrensstand: Fassung zur öffentlichen Auslegung

Stand: November 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
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	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3	Kampfmittelverdacht	6
3.2.4	Baumschutz	6
3.2.5	Artenschutz	6
3.2.6	Durchführungsvertrag	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Bezirkliches Wohnungsbauprogramm	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4	Angaben zum Bestand	7
4	Planinhalt und Abwägung	9
4.1	Vorhabenbeschreibung	9
4.2	Allgemeine Wohngebiete	9
4.2.1	Vorhabengebiet	9
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.4	Ausschluss von Nebenanlagen	16
4.3	Straßenverkehrsflächen	17
4.4	Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	17
4.5	Technischer Umweltschutz	19
4.5.1	Lärm	19
4.5.2	Luftschadstoffe	23
4.6	Entwässerung	24
4.7	Verschattung	26
4.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
4.8.1	Baumschutz	26
4.8.2	Begrünungsmaßnahmen	26
4.8.3	Klimaschutz	28
4.8.4	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	29

5 Maßnahmen zur Verwirklichung	31
6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	31
7 Flächen- und Kostenangaben	31
7.1 Flächenangaben.....	31
7.2 Kostenangaben	31

1 Anlass der Planung

Der Bereich zwischen Ahrensburger Straße, Holstenhofweg und Kramerkeppel ist zurzeit in Anbetracht seiner innerstädtischen Lage nicht adäquat genutzt. Um dem aktuellen Wohnungsbedarf zu begegnen, sollen die im Bebauungsplan Wandsbek 10 als Läden und Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Stellflächen mit Zufahrten“ festgesetzten Flächen für den Geschosswohnungsbau und ergänzende, publikumswirksame gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Ahrensburger Straße (nördlich), Holstenhofweg (östlich) und Kramerkeppel (südlich) und umfasst die Grundstücke Ahrensburger Straße 95-101, die Flurstücke entlang des Holstenhofweg bis zur Einmündung Kramerkeppel, das Grundstück Kramerkeppel 42 sowie Teilbereiche von Flurstücken im rückwärtigen Bereich der Belegenheiten Kramerkeppel 34, 36, 38 und 40. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1957, 2488, 2404, 2474, 1954, 1953, 3233, 1950, 1955, teilweise 1948 und teilweise 1946 der Gemarkung Marienthal. Davon bilden die Flurstücke 1957, 2488, 2404, 1954, 1953, 2474, 3233 das Vorhabengebiet. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,9 ha.

Die Eigentümerin der Grundstücke Ahrensburger Straße 95-101 hat die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) beantragt. Mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Aufhebung planerisch nicht mehr verfolgter Ziele werden das Grundstück Kramerkeppel 42 und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Kramerkeppel 34, 38 und 40, die außerhalb des Vorhabengebiets liegen, als sogenannte Arrondierungsflächen gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen. Konkret werden zum einen die Baukörperstellung auf dem Grundstück Kramerkeppel 42 der westlich angrenzenden Bebauung angeglichen und zum anderen die im Bebauungsplan Wandsbek 10 festgesetzte Gemeinschaftsanlage für Stellflächen sowie Stellflächen auf Privatgrund einschließlich einer Gemeinschaftsanlage für Zu- und Abfahrt in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Kramerkeppel 34, 38 und 40 überplant. Die Vorhabenplanung sieht entlang der Ahrensburger Straße und dem Holstenhofweg eine sechs- bis siebengeschossige Blockrandbebauung vor, die am Holstenhofweg in Richtung der Einzelhausbebauung an der Kramerkeppel mit bis zu vier Geschossen niedriger wird. Auf den weiterhin in das Plangebiet einbezogenen Flurstücksbereichen an der Kramerkeppel sollen die bestehenden Nutzungen als Wohnbaugrundstücke bzw. Wohngärten planungsrechtlich gesichert werden, da eine Umsetzung einer grundstücksübergreifenden Gemeinschaftsstellplatzanlage an dieser Stelle nicht mehr verfolgt wird. Insgesamt ist mit dem Vorhaben der Neubau von ca. 106 Wohnungen und ergänzenden, dem zentralen Standort angemessenen, gewerblichen Nutzungen (kleinmaßstäblicher Einzelhandel, Dienstleistungen, Praxen, Gastronomie und ähnliches) im Erdgeschoss (mit Ausnahme der Dementenwohnanlage am Holstenhofweg) und im Eckbaukörper geplant. Die bisher verbliebenen Nutzungen in dem Vorhabengebiet (Imbiss-Gastronomie, Bauhandwerk; 4 Wohneinheiten) wurden mit Ausnahme einer Wohneinheit aufgegeben.

Durch die vorgesehenen Wohnungen wird ein Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg geleistet. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung wird ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen einschließlich einer Demenz-Wohngemeinschaft mit ca. 10 Plätzen (eine Entsprechung von 4 Wohneinheiten wurde vereinbart) hergestellt. Durch die Neubebauung wird ebenfalls ein Baustein zur Entwicklung einer angemessenen Dichte entlang einer der Wandsbeker Magistralen um-

gesetzt.

Da die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nutzung einer bereits bisher baulich genutzten Fläche im Innenbereich dient. Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) liegt bei insgesamt etwa 3.000 m² und damit unter dem in § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S.432) (umliegende Störfallbetriebe) zu beachten sind. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Für das im oben beschriebenen Umgriff vorgesehene Vorhaben werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet darüber hinaus unter anderem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, zur Erschließung, der kosten- und lastenfreien Übertragung von Flächen an die Freie und Hansestadt Hamburg und zur Übernahme der mit dem Vorhaben verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom (Amtl. Anz. Nr. S.....) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die Öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 06.09.2016 und (Amtl. Anz. Nr.71, S. 1523 und Amtl. Anz. Nr.S.) 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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Ahrensburger Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Zusätzlich ist die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ genannt und die südöstliche Ecke des Plangebiets wird von der Darstellung „Schutz oberflächennahen Grundwasser/ Stauwassers“ tangiert. Die Ahrensburger Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) stellt für das Plangebiet „Siedlungsflächen mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt“ und für den Verlauf der Ahrensburger Straße „Freiraumqualifizierung an Magistralen“ dar.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans überwiegend den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Im südlichen Bereich gehört ein Teilbereich dem Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen“ an.

Der Bebauungsplan ist mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem Landschaftsprogramm entwickelbar. Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Wandsbek 10 aus dem Jahr 1962 setzt im nördlichen Teil des Plangebiets Läden mit einer maximalen Bebauungstiefe von 18 m in geschlossener Bauweise mit 2 Vollgeschossen fest. Entlang der Ahrensburger Straße sind Überfahrten nicht zugelassen. Der südliche Teil ist als „Stellflächen mit Zufahrten“, „Gemeinschaftsanlage, Zweckbestimmung Zu- und Abfahrt“ und als „Stellflächen mit Zufahrten/Gemeinschaftsanlage“ festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Es sind keine Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten vorhanden.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Für Teile des Plangebiets besteht ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht. Nach § 6 Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. 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. Zur Aufhebung des Kampfmittelverdachts sind Verdachtsflächen durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen.

3.2.4 Baumschutz

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

3.2.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) zu beachten.

Bei Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG und in dem Zusammenhang die gesetzlichen Fristen für Baumfällungen und -schneidemaßnahmen sowie Rodungen von Gehölzflächen (§ 39 BNatSchG) hinreichend berücksichtigt werden.

3.2.6 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

Im „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ vom 15.09.2016 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Im Wandsbeker Wohnungsbauprogramm 2019 wird u.a. die Fläche „Ahrensburger Straße 95ff/Holstenhofweg“ als Potenzialfläche für den Geschosswohnungsbau benannt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Vermessung

Im November 2015 wurde für das Vorhabengebiet und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ein Lage- und Höhenplan einschließlich Baumaß erstellt. Im Dezember 2017 wurde der Plan ergänzt.

Verkehrsuntersuchung

Für das Plangebiet liegt eine Verkehrsuntersuchung vom November 2017 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.4 der Begründung dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom September 2017 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.5.1 der Begründung dargestellt. Eine Ergänzung zum Thema Reflexionen erfolgte im September 2018.

Luftschadstoff-Gutachten

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zur Luftschadstoffbelastung vom Januar 2017 und eine Ergänzung vom April 2018 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.5.2 der Begründung dargestellt.

Untersuchung des Baugrundes und der Grundwassersituation

Für das Plangebiet liegt eine Untersuchung des Baugrunds einschließlich der Grundwassersituation vom Mai 2017 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.6 (Entwässerung) der Begründung dargestellt.

Entwässerungskonzept

Für das Vorhabengebiet liegt ein Entwässerungskonzept vom September 2019 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.6 der Begründung dargestellt.

Baumgutachten

Für das Plangebiet liegt eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme vom Juni 2017 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.8.1 der Begründung dargestellt.

Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung vom Oktober 2016 sowie vom April 2018 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.8.4 der Begründung dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 2.400 m Luftlinie vom Bezirkszentrum Wandsbek Markt entfernt in östlicher Richtung. Die Hamburger Innenstadt (Jungfernstieg) liegt ca. 7.800 m Luftlinie entfernt. Die Ahrensburger Straße ist Teil einer der Haupt-Ausfallstraßen der Stadt Hamburg. Sie verbindet das Bezirkszentrum Wandsbek Markt mit dem Stadtteil Rahlstedt und dem nord-östlichen Umland (Ahrensburg). Der Holstenhofweg ist im übergeordneten Straßennetz Teil einer wichtigen Querverbindung zwischen den Stadtteilen Bramfeld und Horn.

Das Plangebiet ist durch die Metrobuslinie 9 und den Nachtbus 608 mit Haltestellen im Plangebiet bzw. Haltestellen in direkter Nähe gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die U-Bahnhaltestelle Wandsbek Markt wird mit den Bussen in etwa 9 Minuten Fahrtzeit erreicht. 5 Minuten fährt die Metrobuslinie 9 zum Regionalbahnhof Tonndorf. Zukünftig wird mit dem Ausbau der Bahnlinie S4 mit einem neuen Haltepunkt an der Bahnbrücke Holstenhofweg die Anbindung an den ÖPNV noch verbessert.

Die nördliche, östliche und nord-westliche Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Gewerblicher- und Wohnnutzung in überwiegend großformatigen Baustrukturen an der Ahrensburger Straße und dem Kreuzungsbereich der Ahrensburger Straße mit dem Straßenzug Holstenhofweg - Ölmühlenweg. Im südlichen und süd-westlichen Bereich prägen kleinteilige Wohnstrukturen an der Kramer Koppel, Wißmannstraße und Kurfürstenstraße, vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern, das Bild.

An der Ahrensburger Straße unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet bilden drei mehrgeschossige Wohngebäude den nördlichen Blockrand. Die beiden äußeren der drei Gebäude stammen aus der Gründerzeit und weisen vier Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und einen hohen Sockel auf. Das mittlere Gebäude, in den 2010er Jahren errichtet, verfügt über fünf Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss bei gleicher Firsthöhe.

An der gegenüberliegenden Straßenseite der Ahrensburger Straße befinden sich teils traufständig und teils giebelständig angeordnete Wohn-Zeilen mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Die Erdgeschosszone ist in einem kleinen Teilbereich entlang der Ahrensburger Straße gewerblich genutzt.

An der nord-östlichen Ecke der Straßenkreuzung befindet sich ein Punkt-Wohnhochhaus mit acht Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss sowie ein eingeschossiges Ladengebäude.

An der süd-östlichen Ecke der Kreuzung befindet sich direkt gegenüber dem Plangebiet ein fünf- bis siebengeschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Im weiteren Verlauf der Ahrensburger Straße wird die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss weitergeführt. Es schließt sich ein ansonsten als Wohngebäude genutztes Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss an.

Auf der östlichen Seite des Holstenhofwegs befindet sich ein gewerblicher Betrieb ohne eine unmittelbar an die Straße angrenzende Bebauung. Auf dem Grundstück werden Anhänger zum Verleih angeboten.

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Wandsbek; alle Flurstücke gehören zur Gemarkung Marienthal. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,9 ha.

In dem Vorhabengebiet selbst besteht an der Ahrensburger Straße eine leerstehende eingeschossige Ladenzeile, ein benachbart gelegenes älteres Wohnhaus (eingeschossig zuzüglich Dach) mit rückwärtiger Remise und direkt an der Straßenecke eine ehemals als privater Stellplatz genutzte Freifläche, die grenzbegleitend mit Bäumen eingefasst ist. Südlich der Freifläche befindet sich eine nicht öffentlich zugängliche baumbestandene Fläche. Die Ladenzeile an der Ahrensburger Straße war für den Lieferverkehr von der Krameroppel aus rückwärtig erschlossen. Im Blockinnenbereich befindet sich hierfür eine vollversiegelte Anlieferzone. Auf dem Grundstück Ahrensburger Straße 95 ist die Ladenzeile in einem Teilbereich zweigeschossig, der rückwärtige Grundstücksteil ist gärtnerisch angelegt und mit Bäumen bestanden.

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. Auf dem Flurstück 3233 der Gemarkung Marienthal befindet sich derzeit die Netzstation-Nr. 3140 und soll unverändert am Standort verbleiben.

Weiterhin im Plangebiet liegt das Grundstück Krameroppel 42, das mit einem Einfamilienhaus (eingeschossig zuzüglich Dachgeschoss) bebaut ist. Das Einfamilienhaus ist gegenüber der übrigen, weitgehend einheitlichen Gebäudeflucht an der Krameroppel um ca. 7 m zurückversetzt.

Das Flurstück 1955 und die in den Bebauungsplan ebenfalls mit einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 1946 und 1948 werden als Gartengrundstücke genutzt. Auf dem Flurstück 1955 befindet sich ein Carport.

Die Flächen des Plangebiets sind im Bestand ganz überwiegend versiegelt.

4 Planinhalt und Abwägung

Durch die Nutzungsintensivierung der innerörtlichen, bereits erschlossenen Bauflächen im Plangebiet wird im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine nachhaltige Stadtentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB verfolgt. Auch wird das Ziel des BauGB, Schaffung von Wohnraum für breite Schichten, hier freifinanziert im Mix mit öffentlich gefördertem Wohnraum und einer Wohngemeinschaft für Demenzkranke umgesetzt. Mit der Schaffung von Wohnraum setzt der Bebauungsplan außerdem das bezirkliche Wohnungsbauprogramm um.

4.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sieht eine der Lage an den Hauptverkehrsstraßen Ahrensburger Straße und Holstenhofweg entsprechende Bebauung vor. Durch die geschlossene Blockrandbebauung entlang dieser Straßen wird ein weitgehend von den Immissionen des Straßenverkehrs geschützter Innenbereich geschaffen. Weiterhin wird der Bereich an der Kreuzung Ahrensburger Straße/Holstenhofweg durch die straßenbegleitende Bebauung städtebaulich gefasst. Die Ecksituation wird durch eine Staffelung der Geschossigkeit zur Kreuzung hin betont und damit als Orientierungspunkt städtebaulich hervorgehoben.

Die rückwärtigen Freiflächen der Blockrandbebauung des Vorhabengebiets dienen als Aufenthalts- und Kinderspielflächen und umgrenzter Garten für eine Dementen-Wohngemeinschaft sowie der rückwärtigen Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, Anlieferung gewerblicher Nutzungen, vier Stellplätzen sowie zur Unterbringung von Nebenanlagen. Eine Zufahrt zum Nachbarflurstück 1955 ist optional möglich.

Privaten Stellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung werden in einer Tiefgarage bereitgestellt.

Die Grundzüge des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts für das Vorhabengebiet werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie Fassaden- und Freiraumgestaltung im Vorhabengebiet werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

4.2 Allgemeine Wohngebiete

4.2.1 Vorhabengebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Vorhabengebiet gekennzeichnet. In diesem Bereich soll ein konkretes Vorhaben von einem Investor umgesetzt und mit einem Durchführungsvertrag gesichert werden. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) verpflichtet, im Vorhabengebiet eine überwiegende Wohnbebauung mit einem Anteil von 30% der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau inklusive einer Dementen-Wohngemeinschaft sowie gewerbliche, publikumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss zu errichten.

Die im Vorhabengebiet vorgesehenen Nutzungen sind mit den Baugebieten der BauNVO beschreibbar. Um die Realisierung des zwischen dem Vorhabenträger und der FHH abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des §12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a, Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, soweit diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Insofern korrespondieren vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Wohnnutzung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Durch diese Gebietsfestsetzung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnungsbau mit ergänzenden, dem zentralen Standort angemessenen Nutzungen im Vorhabengebiet geschaffen (beispielsweise kleinmaßstäblicher Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, ärztliche Versorgung, soziale Einrichtungen) sowie bestehende Wohnnutzungen (auch bestehende Gartennutzung der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes auf den Arrondierungsflächen an der Kramerkeppel) gesichert. Somit wird festgesetzt, dass Wohnen die Hauptnutzung des gesamten Plangebiets bildet, zugleich bietet dieses Baugebiet aber grundsätzlich auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Nutzungsmischung.

Verkehrserzeugende, nicht in Wohngebäude integrierbare und aufgrund Ihres Flächenbedarfs städtebaulich unpassende Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen:

„Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Die Ansiedlung einer Tankstelle stünde der gewünschten hochwertigen Wohnbebauung des Vorhabengebiets entgegen. Ebenfalls würde für das Umfeld eine Beeinträchtigung der straßenabgewandten ruhigen Wohnlage durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfolgen. Insbesondere der heute übliche 24-Stunden-Betrieb moderner Tankstellen ist mit einer Wohnnachbarschaft nur eingeschränkt verträglich. Zudem könnten auf Grund der begrenzten Fläche des Vorhabengebiets neben einer Tankstelle dort kaum weitere Nutzungen im Vorhabengebiet realisiert werden. Gleichermaßen verhält es sich mit Gartenbaubetrieben, die an diesem zentral gelegenen gut erschlossenen Standort städtebaulich deplatziert wären und mit ihrem heute üblichen Flächenbedarf der Schaffung von Wohnraum entgegenstünden. Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden daher ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO werden die vorhandenen Nutzungen auf den Flächen außerhalb des Vorhabengebiets planungsrechtlich nachvollzogen und somit gesichert.

Im Vorhabengebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig mit Ausnahme der Gebäude am Holstenhofweg, die sich südlich der Feuerwehrdurchfahrt zum Innenhof befinden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Die gewerblichen Anteile sollen gezielt in der Erdgeschosszone entlang der Ahrensburger Straße, die eine der Wandsbeker Magistralen ist, und an der Hauptverkehrsstraße Holstenhofweg entstehen, um publikumsaffine Nutzungen zu ermöglichen. An der Magistrale und auf der Wegstrecke von der künftigen S-Bahnhaltestelle am Holstenhofweg zum Botanischen Sondergarten im Naherholungsbereich entlang der Wandse sollen den Passanten Versorgungsoptionen angeboten werden und die Belebung des Straßenraums gefördert werden. Wohnnutzungen in den Erdgeschossen können den gewünschten öffentlichen Charakter nicht erzielen und sind deshalb unzulässig.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse innerhalb der durch Baugrenzen abgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Außerhalb des Vorhabengebiets wird anstatt einer GRZ die Größe der Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse im Vorhabengebiet

Das Vorhaben nimmt mit seiner differenzierten Höhenentwicklung sowohl Bezug auf die angrenzenden Bauungen als auch auf die städtebauliche Situation an der vielbefahrenen Verkehrskreuzung. Durch die Abstufung der Geschossigkeit wird zwischen den unterschiedlichen Mikrolagen an der Hauptverkehrsstraße im nördlichen Bereich und der eher ruhigen Einfamilienhausituation im südlichen Bereich städtebaulich vermittelt, und es entsteht eine dem Standort und dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Bebauung. Im Bebauungsplan wird die beabsichtigte Höhenabfolge durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglicht.

Entlang der Ahrensburger Straße nimmt das Vorhaben die Firsthöhe und die Traufhöhe des westlich angrenzenden Gebäudes Ahrensburger Straße 93 auf und führt diese auf einer Länge von ca. 70 m mit sechs Vollgeschossen fort. Das oberste Vollgeschoss ist straßenseitig um einen Meter gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgestaffelt. Auf diese Weise werden die Traufhöhe und die Firsthöhe des Nachbargebäudes aufgenommen und fortgeführt. Damit das oberste Vollgeschoss auch auf der Rückseite optisch zurücktritt, ist es zum Innenhof ebenfalls gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um zwei Meter zurückgestaffelt.

Das anschließende Eckgebäude wird aufgrund seiner hervorgehobenen Position an der Kreuzung städtebaulich betont, was in der Höhenentwicklung mit maximal sieben Vollgeschossen seinen Ausdruck findet.

Südlich des Eckbaukörpers entlang des Holstenhofwegs setzt sich die Bebauung mit maximal sechs Vollgeschossen fort. Im rückwärtigen Bereich ist das oberste Vollgeschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um drei Meter zurückgestaffelt und tritt auf dieser Weise optisch weniger in Erscheinung. Durch die Abfolge der maximal siebengeschossigen Eckbebauung und der weiterführenden, sechsgeschossigen Bebauung entlang des Holstenhofwegs wird die Situation an der Verkehrskreuzung städtebaulich angemessen gefasst.

Der südliche Bereich des Baukörpers am Holstenhofweg wird um zwei Geschosse auf vier zum Holstenhofweg und auf drei in Richtung Innenhof vermindert und vermittelt so zu der niedriger geschossigen Bebauung im Bereich der Kramerkeppel und im

weiteren Verlauf des Holstenhofwegs.

Zahl der Vollgeschosse außerhalb des Vorhabengebiets

Das Grundstück Krameroppel 42 ist städtebaulich im Wesentlichen der Bebauung entlang der Krameroppel zuzuordnen. Vorherrschend in der Krameroppel ist eine zweigeschossige Gebäudekubatur, die überwiegend mit flachgeneigten Dächern und teilweise mit unausgebauten Satteldach-Aufbauten abgeschlossen wird. In Angleichung an die bestehende Bebauung in der Krameroppel werden für das Grundstück Krameroppel 42 abweichend vom eingeschossigen Bestand zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein darüber hinausgehendes Staffelgeschoss ist nicht zulässig.

Regelungen zu Nichtvollgeschossen und Dachaufbauten

„Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind weitere Geschosse unzulässig.“
(§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Durch den Ausschluss weiterer nicht als Vollgeschosse ausgebildeter Staffel- oder Dachgeschosse oberhalb der im Plangebiet festgesetzten maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird eine dem Standort und Umfeld angemessene Höhenentwicklung sichergestellt.

„Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen mindestens 2m hinter der Gebäudekante zurückbleiben oder in ihrer Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 2m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 4m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 3m zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Diese Festsetzung schränkt Dach- und Technikaufbauten wie beispielsweise Zu- und Abluftanlagen oberhalb des obersten Geschosses ein. Aufgrund der differenzierten Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten kann das Orts- und Landschaftsbild durch die Aufbauten nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Grundflächenzahl im Vorhabengebiet

Im Vorhabengebiet wird zur Realisierung des konkreten Vorhabens eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche liegt damit über der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Regelobergrenze von 0,4. Aufgrund der zentralen Lage mit einer hohen Erschließungs- und Versorgungsqualität ist das vorgesehene Dichtemaß auch unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraums angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze ist städtebaulich erforderlich, um

- dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in gut erschlossenen Lagen zu dienen,
- eine städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung trotz vergleichsweise geringer Grundstücksgrößen zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung in zentraler, verkehrlich gut erschlossener Lage Wandsbeks zu konzentrieren und damit
- das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen inner-

halb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert werden kann.

Trotz Überschreitungen der Regelobergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet im Zusammenhang mit den festgesetzten Baugrenzen Beson- nung, Belichtung und Belüftung und für die Bewohner nutzbare Freiflächen gewähr- leistet, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, insbesondere, da das Plangebiet bisher schon zum überwiegenden Teil versiegelt war. Für oberirdisch nicht überbaubare Flächen werden zur Schaffung von ökologisch wirksamen Frei- räumen im Blockinnenbereich Begrünungsmaßnahmen vorgesehen und im Bebau- ungsplan abgesichert (vgl. Ziff. 4.). Weitere ökologisch wirksame Begrünung wird in Form von Dachbegrünungen geschaffen. Für die Bewohner werden im lärmgeschütz- ten Innenbereich des Blockes Spiel- und Sitzmöglichkeiten geschaffen, die über den Durchführungsvertrag gesichert werden. Die Unterschreitung der nach HBauO erfor- derlichen Kinderspielflächen wird durch eine hochwertige Freiflächenplanung und Spielangebote kompensiert. Zusätzlich stehen direkt angrenzende, zum Bespielen geeignete Flächen, wie bspw. die Feuerwehraufstellflächen zur Verfügung.

Die im Vorhabengebiet zu realisierende Geschossfläche beträgt ohne Kellergeschos- se und Tiefgaragen etwa 13.400 m², davon ca. 12.209 m² in den Vollgeschossen. Dies entspricht einer GFZ von ca. 2,6. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ bzw. GR und die Anzahl der zu- lässigen Geschosse ausreichend festgelegt ist. Die rechnerische Geschossflächen- zahl für das Vorhabengebiet überschreitet die Regelobergrenze nach § 17 BauNVO. Die Überschreitung ist aus den oben erläuterten städtebaulichen Gründen erforderlich und vertretbar.

„Im Bereich des Vorhabengebiets darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch eine Tiefgarage und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Der rückwärtige Flächenanteil ist bei einer Blockrandbebauung eines Eckgrundstü- ckes regelhaft kleiner als bei Baugrundstücken in Mittellagen. Städtebaulich ist für das Vorhabengebiet eine durchgehende Blockrandbebauung wünschenswert und die vorgesehenen Bebauungstiefen der Gebäudeteile sind der Nutzung und der Lage in- nerhalb der Siedlungsstruktur angemessen. Die Eigentumsverhältnisse insbesondere am Holstenhofweg führen zu einer geringen Tiefe des Vorhabengebietes. Um eine angemessene Anzahl von Stellplätzen herzustellen und mit dem Ziel kostensparen- dem Bauen für die Abstellräume der Wohnungen kein zweites Untergeschoss zu er- richten, ist die Unterbauung entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,9 erforder- lich. Ein erheblicher Teil der unterbauten Flächen wird begrünt und dient teilweise zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (siehe entsprechende, nachfolgende Kapi- tel).

Grundfläche als Höchstmaß außerhalb des Vorhabengebiets

Das Grundstück Kramerkoppel 42 ist städtebaulich im Wesentlichen der Bebauung entlang der Kramerkoppel zuzuordnen. Die Bebauung der Kramerkoppel zeigt eine sehr regelmäßige städtebauliche Struktur. Kennzeichnend sind die langgestreckten, nahezu gleich großen, orthogonalen Grundstücke (etwa 550 m², etwa 11,50 m Stra- ßenfront, etwa 50 m Tiefe) und die von der Kubatur her durchgängig zweigeschossi- gen Wohngebäude. Die Wohngebäude sind meist als Einzelhäuser, teils als Doppel-

häuser ausgeführt. Die Einzelhäuser sind regelhaft auf der einen Seite grenzständig angeordnet mit einem Grenzabstand auf der anderen Seite. Die Grundfläche der Einzelhäuser auf der Nordseite der Krameroppel beträgt zwischen 100 m² und 130 m². Somit wird regelhaft eine tatsächliche GRZ zwischen 0,18 und 0,24 erreicht.

Für das Grundstück Krameroppel 42 wird, in Anlehnung an die Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung und unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße sowie einer angemessenen Flexibilität hinsichtlich der Lage einer zukünftigen Bebauung, eine zulässige Grundfläche (GR) von 160 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von etwa 0,25 und im Zusammenhang mit den zwei zulässigen Vollgeschossen einer GFZ von 0,5 und bietet somit ein höheres Baupotential als die benachbarte Einfamilienhausstruktur.

Die rückwärtigen Flurstücksteile der Grundstücke Krameroppel 34 und 38 sowie das Flurstück 1955 werden nur als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und erhalten keine Grundflächenzahl oder Grundfläche. Die genannten Grundstücksteile werden als Hausgärten genutzt, wobei das Flurstück 1955 zusätzlich mit einem Carport bebaut ist, für dessen Zufahrt es keine rechtlich gesicherte Erschließung gibt. Mit der beabsichtigten Festsetzung bleibt die derzeitige Nutzung als Hausgärten erhalten. Es werden neue Bauoptionen für Nebenanlagen geschaffen. Außerdem werden die Voraussetzungen für eine Zufahrt geschaffen. Ob diese genutzt wird, bleibt einer privatrechtlichen Einigung vorbehalten.

Für die über die Krameroppel erschlossenen straßenseitigen Baugrundstücksteile im Bebauungsplangebiet Wandsbek 10, die nicht überplant werden, gilt weiterhin die Festsetzung „W 1o“ sowie die durch Baugrenzen gebildete Baustange der überbaubaren Fläche. Die Fläche innerhalb der Baustange wird durch die Bestandsbebauung nicht voll überbaut. Da auf den rückwärtigen Bereichen keine Bebauungsmöglichkeiten mit Hauptgebäuden geschaffen werden soll, kann neben einer Baugrenze auch auf die Festsetzung einer Maßzahl (GRZ, GR) verzichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise im Vorhabengebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen für das Vorhabengebiet dem geplanten Vorhaben und folgen an der Ahrensburger Straße und dem Holstenhofweg dem Prinzip der Blockrandbebauung. Entsprechend dem Gebäudehöhenkonzept werden die zulässigen Geschosshöhen des Baukörpers im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Die Regeltiefe der festgesetzten Geschosse beträgt 14,5 m und ermöglicht damit ausreichende Spielräume bei der Grundrissgestaltung. Die obersten Geschosse der beiden Gebäudeschenkel sind zum Hofbereich etwas zurückversetzt und erreichen eine Tiefe von max. 11,5 m. Die Erdgeschosszone entlang der Ahrensburger Straße reicht um 5,0 m tiefer in den Hofbereich als die direkt darüber liegenden Geschosse. Die größere Bautiefe ist hier erforderlich, um beispielsweise eine funktionale Ladennutzung oder andere gewerbliche Nutzungen baulich zu ermöglichen. Im nordöstlichen Eckbereich des Innenhofes ist das Baufeld der Erdgeschosszone um eine Fläche von 3,5 m x 9 m erweitert für eine eingehauste Anlieferungszone.

Für die direkt zur Kreuzung Ahrensburger Straße/Holstenhofweg gewandte Gebäudecke wird eine dreieckförmige Auskragung mit einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m über der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird eine ausreichende Gehwegbreite mit angrenzendem Radweg innerhalb der Straßenverkehrsnebenflä-

chen möglich. Für die Auskragung im Eckbereich über dem öffentlichen Gehweg ist ein Antrag auf Sondernutzung beim Bezirksamt Wandsbek zu stellen und eine Gebühr zu entrichten.

Im südlichen Bereich des Holstenhofwegs verjüngt sich der Baukörper und wahrt damit einen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück.

Die Gestaltung der Freiflächen im Hofbereich, die insbesondere für Kinderspiel und Aufenthalt der Bewohner vorgesehen sind, wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Für das Vorhabengebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden kann. Ziel der Festsetzung ist die Umsetzung der städtebaulich gewünschten geschlossenen Blockrandbebauung zur Ahrensburger Straße und zum Holstenhofweg. Durch die geschlossene Blockrandbebauung soll ein vor Verkehrslärm geschützter Blockinnenbereich ausgebildet werden. Trotz der dichten Bebauung wird eine Intimität in den rückwärtigen Hofbereichen erzeugt, die insbesondere für das Wohnen in zentralen Lagen von großer Bedeutung ist.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise außerhalb des Vorhabengebiets

Das Grundstück und das Bestandsgebäude Krameroppel 42 weichen von der ansonsten regelmäßigen Struktur der Krameroppel ab. Das Grundstück hat nicht den typischen orthogonalen Zuschnitt, sondern eine längere Straßenfront (23,3 m), bei einer geringeren Tiefe (37,1 m). Mit 636 m² ist es etwas größer als der Durchschnitt. Trotz der vergleichsweise geringen Tiefe ist das Gebäude Krameroppel 42 deutlich weiter von der Straße zurückgesetzt als alle anderen Gebäude der gleichen Straßenseite.

Für den Fall einer Neubebauung des Grundstücks Krameroppel 42 wird das Baufeld an die regelmäßige Baustruktur der Krameroppel angepasst und deshalb gegenüber dem Bestandsgebäude nach Süden, zur Straße hin, entwickelt. Zur Straßenbegrenzungslinie der Krameroppel hält die straßenbegleitende Baugrenze einen Abstand von 5 m ein. Die rückwärtigen Gebäudeteile werden dadurch nicht von dem festgesetzten Baufeld umfasst, unterliegen aber dem Bestandsschutz. Im Übrigen nimmt das Baufeld die Trapezform des Grundstücks auf. Der Abstand zum westlich gelegenen Nachbargrundstück Krameroppel 40 beträgt 2,50 m. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt mit etwa 3,50 m einen Meter mehr als nach Westen, um auf das zum östlichen Nachbarn, dem Vorhabengebiet, ansteigende Gelände reagieren zu können. Die Größe des Baufensters beträgt knapp 190 m².

Die rückwärtigen Flurstücksteile der Belegenheiten Krameroppel 34 und 38 sowie das im Blockinneren gefangene Flurstück 1955, das bisher keine rechtlich gesicherte Erschließung besitzt, liegen im Blockinnenbereich eines überwiegend dem Wohnen dienenden Baublocks und sollen als solche weiterhin keine Hauptnutzungen aufnehmen, damit diese Flächen weiterhin überwiegend als Hausgärten genutzt werden können.

Überschreitungsmöglichkeiten für die Baugrenzen

„Im Vorhabengebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zum Innenhof durch Balkone ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,7 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Durch den Bebauungsplan werden Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone zum Innenhof zugelassen, um den heutigen Anforderungen an attraktiven Wohnraum zu entsprechen. Die genaue Lage der Balkone soll nicht durch Baugrenzen festgesetzt werden, da Hochbaudetails im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der Bebauungsplan stellt durch die festgesetzte Größenbeschränkung sicher, dass das Verhältnis zwischen Gebäudefassade und Balkonen, Fluchttreppen sowie Terrassen angemessen ist. Die Abstandsflächen nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sind einzuhalten.

„Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Kasematten unter Geländeoberfläche in einer Tiefe von bis zu 0,8 m zulässig. Der Kantenvorstand der jeweiligen Kasematte darf umlaufend nicht mehr als 1 cm, bezogen auf die angrenzende öffentliche Gehwegfläche betragen.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Die Aufnahme der Bauflucht von dem direkt angrenzenden Gebäudebestand an der Ahrensburger Straße, die geringe Tiefe des Baugrundstücks sowie das Ziel, die im Rahmen des Vorhabens geplanten Erdgeschossnutzungen ebenerdig vom öffentlichen Gehweg aus erschließen zu können, machen die Ausbildung von sechs Kasematten erforderlich, die vor die straßenseitige Bauflucht des Gebäudes in Richtung des Gehweges hervorspringen. Eine der Kasematten liegt am Holstenhofweg zwischen den Gehwegüberfahrten zur Tiefgarage und zum Innenhof. Eine Straßenbegrenzungslinie, die 80cm parallel zur Hauptfassade der Ahrensburger Straße verlief und damit auch den Raum zwischen den Kasematten als Privatfläche festsetzte, würde die Nebenfläche des öffentlichen Straßenraums so verkleinern, dass öffentliche Fahrradbügel (Abstellflächen für Fahrräder auf öffentlichem Grund) nicht errichtet werden könnten. Die Fahrradstadt Hamburg schafft mit diesem, den sehr spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten geschuldeten Verlauf der Straßenbegrenzungslinie den öffentlichen Straßenraum, der öffentliche Fahrradbügel in der Nähe der jeweiligen Eingänge ermöglicht. Die mit dem Durchführungsvertrag auf eine Länge von jeweils 1,95m begrenzten Kasematten werden auf Privatgrund errichtet. Durch die textliche Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass die Kasematten nahezu niveaugleich mit dem angrenzenden Gehweg hergestellt werden und somit keine Hindernisse im Gehweg bilden.

4.2.4 Ausschluss von Nebenanlagen

Um trotz der multifunktionalen Nutzung des Innenhofs eine zusammenhängende Kinderspielfläche und für die Dementen-Wohngemeinschaft einen Gartenbereich zu sichern, werden zwei Flächen festgesetzt, für die ein „Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen“ gilt.

„Innerhalb der Flächen „Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen“ sind Nebenanlagen nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) und § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten, Tiefgaragen, Kinderspielflächen sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte können die Nutzungen Feuerwehraufstellflächen und deren -zufahrten, Tiefgaragen sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung nicht vollständig auf den verbleibenden Flächen, für die kein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt ist, umgesetzt werden. Mögliche alternative bauliche Lösungen wie Sicherheitstreppehäuser sowie weitere Rückhaltevolumen auf den verbleibenden ebenerdigen Flächen und Gebäuden wären deutlich kostenintensiver als das mit dem Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben und wären deshalb mit dem Ziel, kostensparendes Bauen, unvereinbar. Deshalb bleiben diese Nutzungen wie auch die hier vor weiterer Flächenkonkurrenz geschützte Nutzung Kinderspiel unberührt von dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Außerdem gelten Feuerwehraufstellflächen und deren -zufahrten als beispielbar. Zudem ist die mit dem Durchführungsvertrag vereinbarte Ausgestaltung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung mit Kinderspiel vereinbar.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan bezieht die an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Flächen der Ahrensburger Straße, des Holstenhofweg und der Krameroppel bis zu deren Mitte als Straßenverkehrsflächen mit ein. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Ahrensburger Straße und des Holstenhofwegs sind den heutigen Anforderungen anzupassen. Zur Erweiterung der Nebenflächen wird auf Teilen der Flurstücke 1957, 2488, 2474, 1954, 1953 und 3233 neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die dafür notwendigen und andere Eigentumsübertragungen sowie Baumaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsnebenflächen werden in separaten Verträgen geregelt, in denen unter anderem die kosten- und lastenfreie Flächenübertragung der neuen Straßenverkehrsflächen an die Freie und Hansestadt Hamburg vereinbart wird.

Durch eine zeichnerische Festsetzung werden aufgrund der verkehrlichen Auslastung der Ahrensburger Straße und der Nähe zum Kreuzungsbereich Zufahrten über die Ahrensburger Straße zum Vorhabengebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird aus dem bisherigen Planrecht (Bebauungsplan Wandsbek 10) übernommen.

Vor den Hauseingängen werden in den Nebenflächen der Ahrensburger Straße und des Holstenhofwegs insgesamt 15 Fahrradbügel angeordnet, davon 8 im Bereich der Ahrensburger Straße, wo die weit überwiegende Anzahl der Wohnungen entsteht. Mit hin können 30 öffentliche Fahrradabstellplätze für die Besucher des Neubaus, der etwa 105 Wohneinheiten sowie etwa 3.000 m² BGF Gewerbe bereitstellt, geschaffen werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet gilt infolge seiner Lage an den öffentlichen Wegen Ahrensburger Straße, Holstenhofweg sowie Krameroppel grundsätzlich als verkehrlich erschlossen.

Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen durch eine Tiefgarage mit einer Zufahrt vom Holstenhofweg und einer Ausfahrt zur Krameroppel. Weiterhin wird es eine mit einer Schranke versehene Durchfahrt vom Holstenhofweg zum Innenhof geben. Für den Begegnungsfall steht neben der Durchfahrt zum Innenhof eine Warte-/Ausweichposition zur Verfügung. Bei nur 4 oberirdischen Stellplätzen und einem Anlieferbereich im Vorhabengebiet sowie 2 Carportstellplätzen auf dem Nachbarflurstück 1955 ist diese ausreichend, um Rangierverkehre auf öffentlichen Grund zu vermeiden.

Es ist vorgesehen, dass alle Überfahrten nur in Vorwärtsfahrt gequert werden und die Anbindungen am Holstenhofweg auf die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ beschränkt werden. Die hohe Verkehrsbelastung am Knotenpunkt lässt keine weiteren An- oder Abfahrtsmöglichkeit zu. Die Ausfahrt der Tiefgarage an der Kramer-koppel hat keine Fahrtrichtungseinschränkungen.

Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte wird zur Sicherung einer guten Freiraumqualität im Durchführungsvertrag die Unterbringung der privaten Stellplätze für das Vorhaben mit Ausnahme von 4 oberirdischen Stellplätzen in einer Tiefgarage vereinbart. Zudem wird der Baublock, in dem sich das Planvorhaben befindet, überwiegend zum Wohnen genutzt, so dass der Belang der Wohnruhe auf der Seite des Blockinnenbereiches ein erhebliches Gewicht besitzt. Der Vorhabenträger hat, beispielsweise mithilfe einer geeigneten Beschilderung, dafür Sorge zu tragen, dass die in den Innenhof einfahrenden Fahrzeuge nicht länger als 6,89 m sind (Bemessungsfahrzeug für die Wendemöglichkeit im Innenhof), damit ein Rückwärtsverkehr in der Durchfahrt unterbleibt.

Die geplante Tiefgarage nimmt etwa 80 Stellplätze auf, so dass in ausreichender Anzahl aufgrund der innerhalb des Vorhabens geplanten kleinteiligen gewerblichen Nutzungen und der Arztpraxen notwendige Stellplätze bereit stehen. Darüber hinaus können den Bewohnern des Neubaus Stellplätze angeboten werden. Dieses Stellplatzangebot stellt für den Standort und zukünftige Mobilitätsansprüche eine angemessene Versorgung dar.

Die Anzahl der Besucherstellplätze ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Eckgrundstück am Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen) stark begrenzt und beschränkt sich auf etwa 4 Stellplätze an der Ahrensburger Straße. Die Parkraumbereitstellung in bereits erschlossenen innerstädtischen, verdichteten Lagen, die durch eine Vielzahl von Funktionsüberlagerungen gekennzeichnet sind, muss anders bewertet werden als die Erschließung neuer Baugebiete an anderer Stelle in der Stadt. Zum Motorisierten Individualverkehr gibt es an diesem Standort gute Alternativen: Die zukünftige S-Bahnhaltestelle wird in fußläufiger Entfernung liegen, der Metrobus hält nur wenige Meter entfernt und die 3 km zum Bezirkszentrum am Wandsbek Markt sind für Fahrradfahrer eine geringe Distanz. Zur Förderung des Radverkehrs werden die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im öffentlichen Raum mehr als 20% der geplanten Wohneinheiten betragen und direkt neben verschiedenen Eingängen zum Vorhaben liegen.

„Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“
(§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Um ausreichend Stellplätze schaffen zu können, ist es erforderlich, die Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die Lage der Tiefgarage auf der Fläche des Vorhabengebietes wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Kompensation wird die Überdeckung mit vegetationsfähigem Substrat und eine angemessene Begrünung nicht überbauter Bereiche der Tiefgarage in der Verordnung festgesetzt, die eine Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation ermöglicht sowie das Potenzial für die Wasserrückhaltung erhöht. (Siehe auch die Begründung der textlichen Festsetzung § 2 Nummer 6 der Verordnung zur Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,9)

Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen, die Arztpraxen und die Unterbringung

von Demenzkranken kommt es zu Lieferverkehren und Patiententransporten, die über den Innenhof abgewickelt werden sollen. Zur Vermeidung nächtlicher Ruhestörungen wird der Innenhof nachts durch eine Beschränkung für Kraftfahrzeuge nicht zugänglich sein. Neben einer Anlieferzone, die aus Gründen des Lärmschutzes eingehaust wird, sind im Innenhof insgesamt vier Stellplätze vorgesehen. Davon wird einer als behindertengerechter Stellplatz der Dementen-WG zugeordnet.

Die notwendigen privaten Fahrradstellplätze werden über die Tiefgarage erschlossen und in separaten Fahrradräumen untergebracht. Die Lage der im Folgenden angeführten Häuser ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ablesbar. Für die Wohnungen an der Ahrensburger Straße steht ein etwa 70m² großer Fahrradraum angrenzend an das Treppenhaus des Eckgebäudes (Haus 4) zur Verfügung. Ein etwa 25m² großer Fahrradraum für das Haus 5 grenzt an das Treppenhaus 6 und für die Häuser 6 und 7 befindet sich ein Fahrradraum mit etwa 55m², welcher an die Tiefgaragenausfahrt mit direktem Zugang zum Kfz-Bereich grenzt. Ein weiterer Fahrradabstellraum mit etwa 40m² ist erdgeschossig mit Zugang vom Innenhof im Haus fünf angeordnet.

Mit der festgesetzten Durchfahrt vom Holstenhofweg zum Innenhof werden die Voraussetzungen für eine Zufahrt zum Flurstück 1955 geschaffen. Ob diese genutzt wird, bleibt einer privatrechtlichen Einigung vorbehalten.

4.5 Technischer Umweltschutz

4.5.1 Lärm

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits heute erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm ein. Dies ist im Wesentlichen durch die Lage an den Hauptverkehrsstraßen Ahrensburger Straße und Holstenhofweg bedingt. Mitbetrachtet wurde außerdem die Zusatzbelastung, die durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet entsteht. Weiterhin betrachtet wurde in der schalltechnischen Untersuchung die Lärmimmission durch den Schienenverkehr (Strecke 1120, Hamburg-Lübeck, Abschnitt Hamburg Wandsbek, Höhe Holstenhofweg). Die Vorbelastung durch Gewerbelärm fällt weniger ins Gewicht.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269). Die Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts. Nach derzeitigem Wissensstand kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mitteilungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70/ 60 dB(A) tags/nachts angenommen wird. Für Außenwohnbereiche ist darüber hinaus der Beurteilungspegel von 65 dB(A) zu beachten, ab dem ein baulicher Schallschutz der Außenwohnbereiche erforderlich wird.

An der Ahrensburger Straße und am Holstenhofweg ergeben sich ausweislich der schalltechnischen Untersuchung Beurteilungspegel zwischen 70 und 74 dB(A) am Tage und zwischen 64 und 68 dB(A) in der Nacht. Damit wird die Schwelle zur Ge-

sundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) sowohl tags als auch nachts z.T. deutlich überschritten. Die straßenparallelen Baukörper schirmen allerdings die jeweils rückwärtigen Bauteile vom Verkehrslärm ab und schaffen vergleichsweise ruhige, lärmgeschützte Bereiche im Innenhof. Hier liegen die Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) und 58 dB(A) am Tage bzw. zwischen 44 dB(A) und 53 dB(A) in der Nacht. Dies zeigt, dass durch die geplante Blockrandbebauung ein wesentlicher städtebaulicher Beitrag zur Konfliktlösung eines vorhandenen (lärmbedingten) städtebaulichen Missstandes erreicht werden kann.

Auf die verbleibende Lärmbelastung an den straßenlärmzugewandten Gebäudeseiten soll im vorliegenden Fall mit einer besonderen Grundrissgestaltung reagiert werden. Es wird die sogenannte „Blockrandklausel“ gemäß Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung festgesetzt:

„Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 10 Satz 1 und 2 der Verordnung)

Die vorgenannte Festsetzung gilt auch für das in den Bebauungsplan einbezogene Grundstück Kramer-koppel 42, das nicht Bestandteil des Vorhabens ist. An der Kramer-koppel ergeben sich ausweislich der schalltechnischen Untersuchung straßenseitig Beurteilungspegel zwischen 58 und 60 dB(A) am Tage und zwischen 52 und 53 dB(A) in der Nacht. Hofseitig ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 49 und 52 dB(A) am Tage und zwischen 45 und 47 dB(A) in der Nacht. Durch die Festsetzung, die eine lärmabgewandte (hofseitige) Anordnung der Schlafräume vorschreibt, ist auch hier ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

Um das vom Vorhabenträger vorgelegte städtebauliche Konzept umsetzen zu können, ist es erforderlich, dass Wohn- und Schlafräume teilweise auch lärmzugewandt angeordnet werden. Die Gebäude sind weit überwiegend als Vierspänner organisiert. Dabei sind je Treppenhaus je zwei Wohnungen einseitig zur Hofseite, also lärmabgewandt, orientiert. Die weiteren beiden Wohnungen sind im Grundriss „durchgesteckt“ organisiert. Diese Wohnungen weisen Schlafräume sowohl zur lärmabgewandten Hofseite als auch zur lärmzugewandten Straßenseite auf. Auch ist die überwiegende Zahl der Aufenthaltsräume lärmzugewandt angeordnet.

Die „Blockrandklausel“ wird daher um eine Ausnahmeregelung ergänzt, wonach bei Wohnungen, deren Grundriss „durchgesteckt“ organisiert ist, einzelne lärmzugewandte Schlafräume ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern ein zusätzlicher ausreichender baulicher Schallschutz berücksichtigt wird:

„Ausnahmsweise sind Schlafräume einer Wohnung auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn insgesamt mindestens die Hälfte der Schlafräume dieser Wohnung zur lärmabgewandten Seite orientiert sind und vor den lärmzugewandten orientierten Schlafräumen vor zu öffnenden Fenstern verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Schlafräume an der lärmzugewandten Seite sind gemäß Vorhabenplanung jeweils an eine Schallschutzloggia angegliedert, sodass diese Anforderung erfüllt wird.

Da an der Ahrensburger Straße Tagpegel von > 70 dB(A) prognostiziert wurden, müssen auch die Aufenthaltsräume mit einem zusätzlichen Schallschutz versehen

werden. Hier soll die „Tag-Innenraumpegel-Regelung“ zur Anwendung kommen, wonach durch geeignete Maßnahmen ein Innenraumpegel von max. 40 dB(A) am Tage in den Aufenthaltsräumen zu gewährleisten ist:

„ Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, so ist in den zu dieser Gebäudeseite orientierten Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.“ (§ 2 Nummer 10 Satz 3 der Verordnung)

An den hofseitigen Fassaden liegen die nächtlichen Beurteilungspegel ausweislich der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung je nach Lage und Geschoss zwischen 44 dB(A) und 53 dB(A) und damit zum Teil über dem nächtlichen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts. Es wird daher für den Nachtzeitraum ein zusätzlicher passiver Schallschutz festgesetzt:

„Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Liegen die Taglärmpegel im Bereich 65 dB(A) bis <70 dB(A), ist für die dem Wohnen zugehörigen Außenbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Wintergärten) gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung entweder durch eine Orientierung des Außenbereichs an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt ein Tagpegel von < 65 dB(A) im Außenbereich erreicht wird. Betroffen sind alle lärmzugewandten Außenwohnbereiche.

Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität auf einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagepegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergeräuschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind.

Dieser Einschätzung folgt z.B. auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, welches nach § 9 Abs. 5 bei neuen oder wesentlich geänderten Flugplätzen vorsieht, dass der Flughafenbetreiber ab Inbetriebnahme des Flugplatzes Entschädigung zu leisten hat, wenn ein Tagdauerschallpegel in Höhe von 65 dB(A) überschritten wird.

„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmab-

gewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Sofern eine Wohnung über mehrere Außenwohnbereiche, Loggien, Balkone bzw. Terrassen verfügt, und von diesen mindestens ein Außenwohnbereich die o.g. Anforderungen erfüllt oder zur lärmabgewandten Seite orientiert ist, so können für diese Wohnung weitere Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Gebäudeseite errichtet werden, ohne dass für diese die o.g. Maßnahmen erforderlich sind.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass in allen Wohnungen ausreichend Lärmschutz geschaffen wird und gesunde Wohnverhältnisse damit sichergestellt werden können.

Für die gewerblichen Nutzungen wird aufgrund der hohen Lärmlast am Holstenhofweg und an der Ahrensburger Straße folgender Lärmschutz vorgesehen:

„Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Durch die geplanten Nutzungen im Vorhabengebiet entstehen Zusatzbelastungen im Innenhof durch Lieferverkehre, Patiententransporte und die Stellplätze sowie an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen punktuelle Zusatzbelastungen im Nahbereich der Durchfahrt in den Innenhof, der Tiefgaragen-Zufahrt und der Tiefgaragen-Ausfahrt. Die Zusatzbelastungen werden durch ein Lärmreduzierungskonzept, das in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird, mit folgenden oder wirkungsgleichen Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert:

- Ausschluss Lkw > 7,5t
- Ausschluss Palettenhubwagen im Innenhof
- Ausschluss der Nachtanlieferung im Innenhof und in der Tiefgarage
- Nächtliche Abschränkung Innenhof
- Einhausung der Lieferzone (Vordach, seitliche Abschirmung nach Osten)
- Minderung des Schallaustrages der Haustechnik im Zuge des Entwurfes, so dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden
- Tiefgarage nachts nur für Anwohner befahrbar
- asphaltierte oder akustisch gleichwertige Oberfläche der Rampe der Tiefgarage und Fahrspuren zu ebener Erde
- sofern vorgesehen, Regenrinne an den Rampen zum Beispiel mit verschraubten Gusseisenplatten ausführen, so dass sie akustisch nicht auffällig ist
- Garagentor-Getriebe dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend

- seitliche Abschirmung an der Westseite der Rampe zur Krameroppel (etwa 13 Meter lange Schallschutzwand mit mindestens 2 Meter Höhe im Bereich der 15 prozentigen Steigung)
- Innenseiten dieser Schallschutzwand auf der Gefällestrecke zusätzlich schallabsorbierend ausgekleidet.

Um Sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schallreflexionen entstehen, die sich übermäßig negativ auf die Nachbarschaft auswirken, wurden diese mitbetrachtet. Gemäß gutachterlicher Aussage sind die Auswirkungen der Schallreflexionen zu vernachlässigen, so dass mögliche Minderungsmaßnahmen wie beispielsweise eine Veränderung der Verkehrsführung als unangemessen und wirtschaftlich unverträglich eingeschätzt werden.

4.5.2 Luftschadstoffe

Anhand eines Gutachtens (Januar 2017, ergänzt im April 2018) wurde eine Prognose und Bewertung der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung mit Stickstoffdioxiden (NO₂) und Feinstäuben (PM₁₀ und PM_{2,5}) für den Prognosehorizont 2022 erstellt.

Die höchsten Belastungen treten an den jeweils der Straße zugewandten Fassaden des geplanten Vorhabens auf. Die Grenzwerte der 39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222, 1231) zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub Partikel PM₁₀ und PM_{2,5} werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Anforderungen der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV an die maximalen Konzentrationswerte der Luftschadstoffe – werden erfüllt.

Der stärkste Emissionsbereich für NO₂ im Untersuchungsgebiet ist der Kreuzungsbereich von Ahrensburger Straße, Holstenhofweg und Ölmühlenweg. Zugleich wird mit der geplanten Wohnbebauung an Ahrensburger Straße und Holstenhofweg die höchste geschlossene Bebauungszeile des Berechnungsgebietes realisiert. Dementsprechend treten an der den Straßen zugewandten Fassade der Wohnbebauung im Plangebiet die höchsten Immissionskonzentrationen auf. Dabei liegen die Werte am Holstenhofweg geringfügig höher als an der Ahrensburger Straße.

Die Gesamtbelastung von NO₂ erreicht im Plangebiet höchste Jahresmittelwerte von 34,6 µg/m³. Der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ wird unterschritten.

Für Partikel PM₁₀ betragen die höchsten Jahresmittelwerte 25,0 µg/m³. Der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ wird deutlich unterschritten.

Für diese beiden Luftschadstoffe bestehen auch Anforderungen an die höchsten Tagesmittelwerte (PM₁₀) und Stundenmittelwerte (NO₂). Auf Basis der o.g. Jahresmittelwerte und der statistischen Auswertung langjähriger Messreihen aus dem Hamburger Luftmessnetz kann eine Überschreitung der Kurzzeitgrenzwerte für PM₁₀ und NO₂ im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Gesamtbelastung an Feinstaub Partikel PM_{2,5} liegt insgesamt auf einem niedrigen Niveau. In dem am höchsten belasteten Bereich wird ein höchster Jahresmittelwert der PM_{2,5}-Immissionskonzentration von 15,4 µg/m³ erreicht. Der Grenzwert der 39. BImSchV von 25 µg/m³ wird deutlich unterschritten. Kurzzeitgrenzwerte sind für Feinstaub Partikel PM_{2,5} nicht festgelegt.

Damit werden die Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub Partikel PM₁₀ und Feinstaub Partikel PM_{2,5} im gesamten Plangebiet eingehalten.

Eine Bewertung gemäß den Fallkonstellationen des Abschnitts 5.4 des Hamburger Leitfadens „Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ ist nicht erforderlich, da keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind.

4.6 Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vorhabengebiet ist grundsätzlich gegeben. Im Baugrund stehen unterhalb einer Mutterbodenauffüllung und Sandauffüllung pleistozäne Sande an, die von weichselglazialen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten unterlagert werden. Zwischen den kalkfreien Geschiebelehmschichten treten lagen- und schichtenweise pleistozäne Sande auf. Der kalkhaltige, steifplastische Geschiebemergel bildet in allen Aufschlüssen das Liegende. Die am 01.12.2016 ermittelten Grundwasserstände zwischen 1,93 m und 3,20 m unter Geländeoberkante sind keine Ruhewasserstände. Es handelte sich ausschließlich um Sickerwasser, das sich im Bohrloch auf dem im Untergrund schichtenweise anstehenden sehr schwach durchlässigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten angesammelt hat. Dieses Grund- bzw. Sickerwasser kann bei lang anhaltenden Niederschlägen um einige Dezimeter ansteigen. Die Lagen- und Schichtenweise eingelagerten Sande sind vernässt und somit Wasser führend, sogenanntes Schichtenwasser. Damit kein Einfluss auf die Nachbarbebauung und den Baumbestand entsteht, wird folgende Festsetzung getroffen.

„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.“
(§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Die dezentrale Versickerung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ist ökologisch und wasserwirtschaftlich sinnvoll. Das Wasser wird so der Grundwasserneubildung zugeführt und die Siele sowie Oberflächengewässer werden nicht weiter belastet. Den für eine Versickerung von Niederschlagswasser notwendigen Sickerraum von mindestens einem Meter Mächtigkeit bilden die im Baugrund anstehenden, als ausreichend durchlässig beurteilten Sande. Jedoch schwankt die Schichtmächtigkeit der Sande mit Bezug auf die vorliegenden Aufschlussresultate sehr, so dass möglicherweise bei einer Regenwasserversickerung eine Drosselung eingeplant werden muss. Die Durchführung einer ergänzenden geotechnischen Untersuchung ist im Durchführungsvertrag vereinbart.

Da außerhalb des Vorhabengebietes keine konkreten Bauvorhaben bekannt sind und deshalb dort keine Bohrungen vor Feststellung des Bebauungsplans durchgeführt werden, wird Folgendes festgesetzt.

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich

sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Sieel zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist der Erhalt des oberflächennahen pflanzenverfügbaren Grundwasserstandes, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und die Siele sowie Oberflächengewässer zu entlasten.

Bei Nachweis, dass im Einzelfall eine Versickerung wegen der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wie oben beschrieben nicht möglich ist, kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Sieel nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden. Art und Maß der Entwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der konkreten Merkmale des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Neubebauung zu bestimmen. Geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Nutzung sind beispielsweise die Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, begrünte Dachflächen und Hauswände, private Mulden-Rigolen Versickerungsanlagen oder die Nutzung von Regenwasser als privates Brauchwasser.

Für das Vorhabengebiet beträgt die insgesamt anfallende Regenabflussmenge etwa 44 l/s. Die Berechnungsregenspende unterscheidet sich hierbei zwischen den Dachflächen (266 l/s*ha und einer Jährlichkeit von 5 Jahren) und den Grundstücksflächen (206 l/s*ha und einer Jährlichkeit von 2 Jahren). Ein Teil der Wassermenge kann auf den nicht-unterbauten Flächen versickern; durch Festkörperdrainagen auf den verschiedenen Flächen und Ebenen des Vorhabengebietes kann die überwiegende Regenabflussmenge zurückgehalten werden. Bei der Erstellung der begrünten Dach- und Tiefgaragenbereiche werden Festkörperdrainagen und Wasserrückhalteelemente verbaut, die als Drain- und temporäres Wasserspeicherelement dienen. Die Festkörperdrainagen werden auf einem Teil der Decke der Tiefgarage und auf einigen begrünten Dachflächen unter dem Substrat- bzw. Regelaufbau der Grünflächen vorgesehen. Dies gilt ebenso für die Flächen der Dachterrassen und den Garten der Dementen-WG. In einem anderem Teil der begrünten Dachflächen werden die Mäander- und Wasserrückhalteelemente (System Retentionsdach) verbaut. Durch die Installation von Photovoltaik ergeben sich keine Auswirkungen auf die Wasserspeicherkapazität auf den Flächen, da diese im Regelfall oberhalb der Drainageelemente verbaut und befestigt werden.

Durch die genannten Maßnahmen kann die insgesamt maximal in Siele einzuleitende Menge auf ca. 8,5 l/s (17 l/s/ha) gedrosselt werden, wobei ein (kleinerer) Teil an das Sieel in der Ahrensburger Straße und ein (größerer) Teil an das Sieel im Holstenhofweg abgegeben wird. Beim Bebauen eines Eckgrundstücks, das aufgrund seiner Lage mit hoher Verkehrslärmlast als Blockrandbebauung konzipiert wird, entsteht in der Relation straßenseitige Lage – rückwärtige Lage relativ zu Grundstücken mit nur einer Straßenseite ein relativ kleiner Anteil an Baublockinnenfläche. Deshalb wäre es nicht angemessen, hier Rückhaltekapazitäten herzustellen, die eine vollständige Versickerung oder Sammlung und Nutzung auf dem Vorhabengrundstück ermöglichen würde.

Für den Überflutungsnachweis hat die Berechnung ergeben, dass die im 30-jährigen Regenereignis anfallende Wassermenge, die nicht in den Festkörperdrainagen zurückgehalten werden kann, auf einer ca. 320 m² großen Fläche in den Außenanlagen im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets angestaut werden kann. Hierzu wird ein großer Teil der Kinderspiel- und Aufenthaltsfläche entsprechend muldenartig ausgebil-

det, sodass eine Anstauhöhe von mindestens 9 cm möglich ist.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

4.7 Verschattung

Die Wohnbebauung auf der dem Vorhaben gegenüberliegenden Seite der Ahrensburger Straße wird aufgrund der großen Breite der Straßenverkehrsfläche und der Lage der Bestandsgebäude im nordwestlichen Eckbereich der Kreuzung nicht wesentlich durch Verschattung betroffen. Die Distanz zwischen dem geplanten Vorhaben und der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung an der Ahrensburger Straße beträgt mindestens 30 m und im Eckbereich etwa 60 m. Nur der Eckbereich Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg ist höher geplant als die bestehende Blockrandbebauung des Baublockes, in dem sich das Vorhaben befindet. Aufgrund der Tiefe und der Ausrichtung dieses Baublockes kommt es auch innerhalb des Baublockes nur zu unwesentlicher Verschattung.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange des Naturhaushaltes und Landschaftspflege an einem solch zentralen, von Bebauung geprägten Bereich angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan innerhalb des Vorhabengebiets Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Flächen sowie von Tiefgaragen, zum Anpflanzen von Bäumen und zum Versickern von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

4.8.1 Baumschutz

Im Vorhabengebiet sind baubedingte Fällungen aller Bäume unvermeidbar. Der Baumbestand im Vorhabengebiet und auf angrenzenden Grundstücksbereichen wurde im Rahmen einer baumgutachterlichen Bestandsaufnahme im Hinblick auf seine Wertigkeit und Vitalität betrachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es auf dem Baugrundstück keine besonders erhaltenswerten Bäume gibt.

Weiterhin müssen vier Straßenbäume im öffentlichen Raum gefällt werden. Betroffen sind zwei Nelken-Kirschen, eine Holländische Linde und ein Laubbaum.

4.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Im Zuge der Planumsetzung wird der vorhandene Baumbestand innerhalb des Vorhabengebiets voraussichtlich vollständig gefällt werden.

Um eine städtebaulich wirksame Begrünung durch Gehölze wieder herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten und das Plangebiet mit ökologisch wirksamen Grünstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten, auszustatten, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder für je angefangene 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume

müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Die Neupflanzung von Gehölzen in dem relativ dicht bebaubaren Vorhabengebiet gewährleistet eine angemessene Durchgrünung. Die Festlegung einer Mindestbepflanzung belebt das Landschafts- bzw. Stadtbild. Die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Gehölzarten dient dem Schutz der heimischen Tierwelt und sichert deren Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel und Nahrungsangebote insbesondere für Vögel und Insekten. Der Beitrag zur bioklimatisch wirksamen Begrünung im Blockinnenbereich, an dessen Rand sich das Plangebiet befindet, bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas beispielsweise an Hitzetagen.

Die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten wird vorgeschrieben, damit sich Baumpflanzungen optimal entwickeln können und darüber hinaus als Nahrungsgrundlage sowie als Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen, zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen und der Entwicklung sowie dem langfristigen Erhalt der Bäume.

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass für festgesetzte Bäume bei Abgang die gestalterischen und ökologischen Funktionen wieder hergestellt und langfristig gesichert werden.

Zum Schutz von Bäumen auf Privatgrund wird festgesetzt:

„Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Die Festsetzung dient dem Schutz des Wurzelraumes von Bäumen und Gehölzgruppen gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen.

Tiefgaragenbegrünung

Stellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung des Plangebietes werden überwiegend in einer Tiefgarage auf dem Vorhabengebiet vorgesehen. Nicht bebaute Teile der Tiefgaragenflächen dienen Funktionen für die Hauptnutzung oder sind zu begrünen:

„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen, Feuerwehraufstellflächen, Müllstandorten und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Die Begrünung der Tiefgaragendächer dient dazu, den Außenraum in einer modernen Anforderungen genügenden Qualität zu gestalten, die negativen Auswirkungen

der Bodenversiegelung zu mindern und den unmittelbaren Regenabfluss zu verzögern. Der Substrataufbau von mindestens 50 cm auf den Tiefgaragendächern gewährleistet eine dauerhafte Begrünung auch über längere Trockenperioden und bietet ein relevantes Regenrückhaltevolumen. Der Substrataufbau von mindestens 1 m auf einer Fläche von 12 m² im Bereich von Baumpflanzungen ist erforderlich, um ausreichend Wurzelraum für eine dauerhafte Entwicklung der Baumpflanzungen bereit zu stellen. Die Bepflanzung und Begrünung der Tiefgaragendächer trägt gegenüber einer befestigten Oberfläche durch ihre temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet bei.

Begrünung von Dachflächen

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebietes, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Flächenversiegelung und Überbauung ist die Dachbegrünung von Neubauten. Hierzu wird folgende Regelung getroffen:

„Die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung sind zulässig für Dachaufbauten, Dachterrassen, technische Anlagen und den 1m sowie den 2m tiefen, parallel zur Ahrensburger Straße ausgerichteten, fünfgeschossigen Bereich.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Die Begrünung von Dachflächen mit einem Mindestaufbau von 12 cm durchwurzelbaren Substrataufbaus schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. In Verbindung mit umgebenden Biotopstrukturen wird ein Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen geschaffen. Auch bei einem geringen, durchwurzelbaren Aufbau, der durch entsprechende Drainagevolumen vergrößert wird, ist eine Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben, das teilweise verdunstet und teilweise verzögert abgeleitet wird. Somit wird das örtliche Kleinklima positiv beeinflusst und die Vorflut entlastet.

Begrünung der Standplätze von Abfallbehältern

„Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit heimischen Sträuchern oder Hecken einzugrünen.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Die zunehmende Diversifizierung in der Mülltrennung führt zu einem erheblichen Flächenbedarf für die bereitzustellenden Sammelbehälter. Offene Müllsammelplatzanlagen wirken oft unübersichtlich, vermitteln ein negatives Image und stören das Gestaltungsbild. Um solche negativen Einflüsse auf das Wohnumfeld zu vermeiden, sollen Stellflächen für Müllsammelbehälter entweder in die Gebäude integriert oder bei Anordnung im Außenraum mit freiwachsenden heimischen Sträuchern oder mit Schnitthecken eingegrünt werden. Die Eingrünung wird auch im Fall einer Einhausung der Müllbehälter verlangt. Dies trägt zu einem guten Mikroklima bei und erhöht den Anteil der begrüneten Flächen im Plangebiet.

4.8.3 Klimaschutz

Für die Beheizung und Bereitstellung von Warmwasser oder zur Produktion von elektrischem Strom sind auf den Dachflächen des Vorhabens Solaranlagen geplant. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

4.8.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen.

Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, verbessern die lokalklimatische Situation und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

Fläche

Das Plangebiet ist ca. 0,9 ha groß und im durch vorwiegend gewerbliche Nutzung bereits überwiegend versiegelt. Durch das kompakte städtebauliche Konzept der Vorhabenplanung wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Bodenfunktion

Aufgrund der bestehenden großflächigen Bebauung und Versiegelung sowie einer mit Planungsbeginn 2016 bestehenden vorwiegend gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend überformt und versiegelt. Lediglich das Flurstück 3233 im Südosten des Plangebiets (ca. 500 m²) mit dichterem Baumbestand ist unversiegelt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nicht wesentlich stärker eingeschränkt, sondern durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie die Versickerung des Niederschlagswassers verbessert.

Die Überdeckung der Tiefgarage mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Feuerwehrflächen mindern teilweise die Auswirkungen der Bodenversiegelung und beeinträchtigten Bodenfunktionen.

Durch Begrünung von Dächern und nicht überbauter Tiefgaragenbereiche werden Ersatzlebensräume geschaffen und zumindest teilweise beeinträchtigte Bodenfunktionen hergestellt.

Wasser und Grundwasserhaushalt

Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Bestand und durch die vorwiegend gewerbliche Vornutzung des Plangebietes besteht eine erhebliche Vorbelastung beim Schutzgut Wasser. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, Begrünung auf der Tiefgarage sowie der Dachflächen werden Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen durch Bodenversiegelung und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt planungsrechtlich gesichert.

Die ökologisch und wasserwirtschaftlich sinnvollen, festgesetzten Maßnahmen zum

Drainageverbot und Versickerungsgebot fördern das Angebot pflanzenverfügbaren Bodenwassers und die dezentrale Versickerung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser. Das Wasser wird so der Grundwasserneubildung zugeführt und die Siele sowie Oberflächengewässer werden weniger belastet.

Klima und Lufthygiene

Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Bestand und durch den erheblichen Verkehr auf den angrenzenden Straßen ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Auf die Lufthygiene und das Lokalklima wirken sich die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und Regenwasserrückhaltung positiv aus.

Tier- und Pflanzenwelt und Artenschutz

Der im Vorhabengebiet vorhandene Baumbestand wird vollständig gerodet. Soweit angemessen und räumlich möglich, wird ein Teil der entfallenen Bäume durch Neupflanzungen mit heimischen Laubbäumen im Vorhabengebiet ersetzt. Für darüber hinaus gehende erforderliche Ersatzpflanzungen sind Ausgleichszahlungen für Pflanzungen außerhalb des Plangebietes zu leisten.

Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt sind aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten. Durch die festgesetzten Anpflanzungen heimischer Gehölze und Dachbegrünung werden Ersatzlebensräume insbesondere für Vögel und Insekten geschaffen. Um sicherzustellen, dass keine geschützten Arten betroffen sein können, wurde zudem eine faunistische Potentialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung angefertigt.

Gemäß Potenzialanalyse ergibt sich im Plangebiet das potenzielle Vorkommen von 14 Vogelarten. Fledermäuse haben keine potenziellen Quartiere. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse und europäische Vogelarten]) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse nicht vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sind.

Einer Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen somit keine unüberwindlichen Hindernisse entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März durchzuführen sind.

Fazit

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt ist mit Ausnahme auf den Flurstücken 1953 und 3233 auf Grund der bisherigen geringen Strukturvielfalt und intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes relativ gering. Der Umfang der Versiegelung des Geländes bleibt etwa gleich, es ergeben sich keine erheblichen Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere gegenüber der bisherigen Situation. Mit den ökologischen Wirkungen der Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers und Baumpflanzungen können insgesamt sogar positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter generiert werden.

Unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen werden die Auswirkungen der städte-

baulichen Nutzungsverdichtung auf den städtischen Naturhaushalt gegenüber dem Bestand gemindert. Das durch den umfangreichen Baumbestand auf den Flurstücken 1953 und 3233 entlang Holstenhofweg eher landschaftlich geprägte Straßenbild wird geändert in ein Stadtbild mit geschlossener, straßenbegleitender Blockrandbebauung, die sinnvoll ist, um die Lärmbelastung für die geplante wie auch die vorhandene Bebauung zu reduzieren.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Dieser Vertrag enthält ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger.

6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Pläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um eine Teilfläche des Bebauungsplan Wandsbek 10 vom 10. September 1962.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 9.200 m². Hiervon werden etwa 3.220 m² (davon etwa 320 m² neu) als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.2 Kostenangaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag alle Maßnahmen im Bereich des Vorhabengebietes auf eigene Kosten durchzuführen. Die Übertragung der neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen erfolgt für die Freie und Hansestadt Hamburg kostenfrei.