

Begründung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Jenfeld 23

Verfahrensstand: Fassung zur Feststellung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung	2
2 Grundlage und Verfahrensablauf	3
3 Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen	4
3.2.3 Kampfmittelverdacht	4
3.2.4 Baumschutz	4
3.2.5 Artenschutz	5
3.2.6 Bindung an städtebaulichen Vertrag	5
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1 Sportentwicklungsplan	5
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	5
3.4 Angaben zum Bestand	5
4 Planinhalt und Abwägung	6
4.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.3 Bauweise	8
4.2 Erschließung	8
4.3 Technischer Umweltschutz	8
4.3.1 Verkehrslärm	8
4.3.2 Lärm durch Hotelnutzung	9
4.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
4.5 Klimaschutz	10
4.6 Artenschutz	10
4.7 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	11
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	12
6 Fortgeltung bestehender Pläne	12
7 Flächen- und Kostenangaben	12
7.1 Flächenangaben	12
7.2 Kostenangaben	12

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Jenfeld 23 vom 12.04.2011 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung der vormaligen Lettow-Vorbeck-Kasernen zu einem Wohngebiet und einem angegliederten Gewerbegebiet geschaffen. Für das ehemalige Kasernengelände wurde ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des Siegerentwurfs des niederländischen Büros West 8 wurde der Bebauungsplan Jenfeld 23 aufgestellt.

Das Sportleistungszentrum des Hamburger Fußball-Verband e.V. (HFV) wurde darin als Fläche für Sport- und Spielanlagen planungsrechtlich gesichert. Neben einer Sporthalle, einem Naturrasenplatz und einem Kunstrasenplatz befinden sich hier derzeit auch die Hauptverwaltung des Verbands mit Büroräumen, Seminarräumen und einem Sporthotel mit derzeit 22 Zimmern. Der HFV möchte seinen Standort im Stadtteil Jenfeld langfristig sichern. Hierfür ist eine Neuordnung und Arrondierung der vorhandenen Flächen und Nutzungen erforderlich. Die Kapazitäten des Hotels und der Verwaltungs- sowie Seminarräume sind angesichts der steigenden Verbandsmitgliederzahlen und technischen Standards nicht ausreichend und zeitgemäß. Der HFV verfolgt daher das Ziel, die Beherbergungskapazitäten durch einen viergeschossigen Neubau zu steigern und freierwerdende Gebäude neu zu strukturieren. Mit dem Sporthotel sollen die Unterbringungsmöglichkeiten, insbesondere für Lehrgänge des Deutschen Fußball-Verbandes (DFB) und Gastmannschaften, verbessert werden. Das neue Sporthotel an der Wilsonstraße, welches dem Sportleistungszentrum zugeordnet ist, soll durch den HFV gebaut und finanziert werden. Nach erfolgtem Neubau eines Sporthotels können die bisherigen Flächen des Sporthotels verlagert und die verbleibenden Flächen für dringend erforderliche Büro- und Seminarräume, sowie einen Fitness- und Erholungsbereich umgenutzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Sporthotels mit vier Geschossen statt bisher zwei Vollgeschossen geschaffen werden. Im Planänderungsgebiet sind die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unverändert geblieben.

Der Bereich der Änderung liegt zwischen der Wilsonstraße im Osten, der geplanten Wohnbebauung an der Ecke Kuehnbachring/Wilsonstraße im Norden und dem Kunstrasenplatz sowie der Bestandsgebäude des HFV im Westen. Der Änderungsbereich liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 3439 der Gemarkung Jenfeld. Die Fläche des Änderungsgebiets beträgt etwa 3.300 m², die Grundfläche des geplanten Hotels etwa 800 m².

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1).

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im baulichen Innenbereich dient, die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt und Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt sind.

Da mit der Erweiterung des Sportleistungszentrums ein Hotel mit über 100 Betten geschaffen werden soll, wurde eine Prüfung nach der Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt (Vorprüfung des Einzelfalls). Im Ergebnis dieser Vorprüfung sind die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, insgesamt nicht erheblich nachteilig.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Bebauungsplanung 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 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1792) (umliegende Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W1/23 vom 17.05.2023 (Amtl. Anz. S. 774) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bereitstellung von Informationsmaterial im Internet hat nach der Bekanntmachung vom 03. April 2020 (Amtl. Anz. S. 466) vom 14. April 2020 bis 29. April 2020 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 02.06.2023 (Amtl. Anz. S.774) in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 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 den Bereich der Änderung „Grünfläche“ dar.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit ihren vorgesehenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, die Art der Nutzung wird nicht geändert. 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 den Bereich der Änderung „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) stellt für das Plangebiet gleichermaßen zum Landschaftsprogramm „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich der Änderung Sportanlage dar.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit ihren vorgesehenen Festsetzungen aus dem Landschaftsprogramm entwickelbar, die Art der Nutzung wird nicht geändert. Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Jenfeld 23 vom 12.04.2011 setzt für den Änderungsbereich „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ zu Gunsten des HFV fest. Dabei setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen fest, die neben den Bestandsgebäuden Erweiterungsfläche von ca. 38 m Länge parallel zur Wilsonstraße vorsehen. Es sind eine GRZ von 0,7 und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß zulässig.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Es sind keine Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten vorhanden.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplans sind keine Kampfmittel vorhanden. Im Rahmen vorangegangener Baumaßnahmen und der Aufstellung des Bebauungsplans Jenfeld 23 fand eine Sondierung statt.

3.2.4 Baumschutz

Für die vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126) zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken.

3.2.5 Artenschutz

Bei der Umsetzung von Vorhaben sind die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) zu beachten.

Bei der Realisierung von Vorhaben sind insbesondere die gesetzlichen Fristen für Baumfällungen und -schneidemaßnahmen (§ 39 BNatSchG) zu beachten.

3.2.6 Bindung an städtebaulichen Vertrag

Für die Errichtung des Sporthotels im Änderungsgebiet des Bebauungsplans bestehen konkrete Realisierungsabsichten. Mit dem HFV wird ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der baulichen Maßnahme einschließlich der Freiraumplanung geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Sportentwicklungsplan

Im Jahr 2010 hat die Stadt Hamburg einen Sportentwicklungsplan aufgestellt, der die vorhandene Sportinfrastruktur in der Stadt analysiert, Problemstellungen aufzeigt und Maßnahmen sowie Zielstellungen entwickelt. Neben strukturellen Zielsetzungen bildet die langfristige Sicherung und der Ausbau von Sportangeboten und Sportflächen eine übergeordnete Prämisse.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Der Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 23 liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Verkehrstechnische Untersuchung, Januar 2021
- Schalltechnische Untersuchung, September 2020
- Baumgutachten, November 2020
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung, Januar 2021
- Verschattungsstudie, Oktober 2020

3.4 Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich gehört zum Stadtteil Jenfeld; das Flurstück gehört zur Gemarkung Jenfeld. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 3.300 m².

Auf der Fläche befinden sich ein von der Wilsonstraße erschlossener Besucherparkplatz für den HFV mit 12 Stellplätzen und ein weiterer, beschränkter Parkplatz für Mitarbeiter des HFV mit 23 Stellplätzen. Der nördliche Teil der Fläche ist vollständig versiegelt. Der südliche Teil der Fläche ist teilweise versiegelt und an den Rändern von Baum- sowie Strauchbestand geprägt. Die Liegenschaft des HFV ist unmittelbar durch eine bestehende Überfahrt an die Wilsonstraße angebunden.

Im Norden grenzen Wohnhäuser mit vier Geschossen am Kuehnbachring an. Die in Bau befindliche Wohnbebauung an der Ecke Kuehnbachring / Wilsonstraße ist sechsgeschossig geplant.

Auf den Flächen östlich der Wilsonstraße ist eine Bebauung mit drei- bis sechs Geschossen vorgesehen. In den Gebäuden am Kuehnbachring und Kaskadenpark werden in den Erdgeschossen ergänzende Gewerbe- und Einzelhandelsflächen entstehen.

Im Westen liegt die eigentliche Sportanlage des HFV, bestehend aus einem Natur- und einem Kunstrasenplatz, dem Verwaltungsgebäude mit Seminarräumen, dem heutigen Sporthotel und einer Gastronomie.

Die Wilsonstraße bindet das Plangebiet über die Straße Zur Jenfelder Au an die Jenfelder Allee an. Rund einen Kilometer südlich des Änderungsbereichs befindet sich die BAB 24-Anschlussstelle Jenfeld. Über Busverbindungen besteht eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Jenfelder Allee (Haltestelle Otto-Hahn-Schule). Eine weitere Haltestelle ist perspektivisch im Bereich der Wilsonstraße unmittelbar vor dem geplanten Sporthotelneubau vorgesehen.

4 Planinhalt und Abwägung

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Jenfeld 23 liegt eine konkrete Umsetzungsabsicht für ein viergeschossiges Sporthotel vor. Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt. Es ist ein Hotelneubau mit rund 51 Zimmern und bis zu 120 Betten geplant. Im Erdgeschoss sind eine Lobby, ein Fitnessbereich sowie erforderliche Nebenräume vorgesehen.

Für das Hotelgebäude werden im Baugenehmigungsverfahren ca. 30 Pkw-Stellplätze und 58 Fahrradabstellplätze erforderlich, die auf der Fläche des Änderungsbereiches errichtet werden sollen.

Die Bestandsgebäude des HFV westlich außerhalb des Änderungsgebiets sollen weder aufgestockt noch erweitert werden, hier sind eine energetische Sanierung und eine Neuordnung der Grundrisse vorgesehen.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist im Änderungsbereich eine Änderung der Festsetzung von zwei auf vier Geschosse und eine Änderung der Festsetzung zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen erforderlich.

4.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterung des Sportleistungszentrums mit dem Sporthotel soll im Rahmen der bestehenden Festsetzung Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sportleistungszentrum (Hamburger Fußballverband e.V.)“ umgesetzt werden.

Das Hotel soll vorrangig der Sportnutzung dienen. Aufgrund der Vereinsorganisation und fehlender Kernkompetenzen für den Betrieb eines Hotels soll das Sporthotel durch einen Pächter betrieben werden. Der HFV hat ein vertraglich vereinbartes Erstbelegungsrecht und erhält jährlich bedarfsorientierte Nutzungskontingente für die Hotelzimmer, die den Bedarfen zur Unterbringung von Teilnehmern an Seminaren, Lehrgängen und Sportveranstaltungen angepasst sind. Innerhalb der acht Lehrgangsmonate im Jahr wird so eine Belegung von durchschnittlich 70 Prozent erwartet. Die zusätzlichen Kapazitäten werden auch für den Ausbau des Angebots und für zusätzliche Veranstaltungen auf nationaler und internationaler Ebene erforderlich, sodass auch dem Anspruch der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen des Strategieprogramms „Active City“ Rechnung getragen werden kann.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist daher nicht erforderlich.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich 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. Durch die Änderung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf vier werden im Änderungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des angestrebten Hotelneubaus geschaffen.

Überbaubare Grundfläche

Der Bebauungsplan Jenfeld 23 setzt für den Bereich der Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 fest. In Verbindung mit § 2 Nummer 20 der Verordnung, wonach Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wäre eine Umsetzung des Sporthotels mit den erforderlichen Stellplätzen, allerdings lediglich mit zwei Vollgeschossen, bereits nach dem bestehenden Planrecht zulässig.

Eine Änderung der festgesetzten GRZ und der Festsetzung § 2 Nummer 20 wird daher nicht vorgenommen.

Zahl der Vollgeschosse im Änderungsbereich

Das geplante Sporthotel nimmt den städtebaulichen Maßstab der umliegend bestehenden beziehungsweise der umliegenden noch zu errichtenden Wohngebäude auf und soll in einer viergeschossigen Bebauung realisiert werden. Daher ist eine Änderung der bislang festgesetzten zulässigen Zweigeschossigkeit zu einer Viergeschossigkeit erforderlich, vgl. § 2 Nummer 29:

“Für den in der Anlage dargestellten Änderungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen maximal vier Vollgeschosse zulässig. Weitere Geschosse sind unzulässig.“

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB.

Die angestrebte Viergeschossigkeit ist insbesondere aufgrund der ausreichend gegebenen Abstände zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen und der ortsangemessenen Maßstäblichkeit verträglich. Ebenso werden bei dieser Geschossigkeit die Abstandsflächen nach § 6 HBauO zu allen privaten Nachbargrundstücken sicher eingehalten. Eine Inanspruchnahme von öffentlichen Straßenflächen zur Abbildung der Abstandsflächen ist nur in einem wenige Zentimeter breiten Streifen erforderlich. Weitere Geschosse werden nicht zugelassen, da diese für das geplante Sporthotel unter den im städtebaulichen Vertrag geregelten Rahmenbedingungen nicht erforderlich sind und sich die maximal zulässige Geschossigkeit an der umliegenden Wohnbebauung orientieren soll. Um sicherzustellen, dass dennoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung entstehen, wurden die Auswirkungen des geplanten Sporthotels auf die Besonnungssituation der umgebenden bestehenden und geplanten Bauungen im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung simuliert. Bislang diente zur Beurteilung der Verschattung die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ (Fassung 2011). Diese DIN-Norm liegt auch dem im Oktober 2020 erstellten Verschattungsgutachten für das Bebauungsplanverfahren Jenfeld 23, Änderung zugrunde.

Im März 2019 wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ veröffentlicht. Diese ersetzt in Teilen die DIN 5034-1. Im Vergleich zur DIN 5034-1 wurden in der DIN EN 17037 sowohl die Anforderungen an die Besonnung als auch das Nachweisverfahren konkretisiert.

Eine Anpassung des Gutachtens hinsichtlich der Inhalte der DIN EN 17037 ist nicht notwendig, da davon ausgegangen werden kann, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Voraussetzungen dadurch keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden können.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Erhöhung des Neubaus keine relevanten Neuverschattungen auftreten und die Zielwerte der DIN 5034-1 in nahezu allen Bereichen vollständig eingehalten werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass die Abstandsflächen von 0,4 H gemäß § 6 Hamburgischer Bauordnung eingehalten werden. Aufgrund dessen sind keine Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten.

Es liegen zudem keine Hinweise vor, dass die Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten durch einen maximal viergeschossigen Baukörper beeinträchtigt wird, da ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten werden und relevante zusätzliche Luftschadstoffbelastungen durch die Nachverdichtung nicht entstehen.

4.1.3 Bauweise

Der geltende Bebauungsplan Jenfeld 23 hat auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen bereits verzichtet. Es sind keine Tatbestände erkennbar, die eine Festsetzung einer bestimmten Bauweise im Änderungsverfahren erforderlich machen oder rechtfertigen könnten.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets Jenfeld 23 ist mit der Planung zur inneren und äußeren Erschließung des Bebauungsplans Jenfeld 23 abgeschlossen und umgesetzt.

Aus den künftig zu erwartenden Nutzungen auf dem Gesamtgelände des HFV ergibt sich ein rechnerischer Neuverkehr von rd. 110 Kfz/Tag im Durchschnitt. In den maßgeblichen Hauptverkehrszeiten sind weniger als 10 Kfz/h und Richtung zusätzlich zu erwarten. Es ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 366 Kfz/Tag. Aus diesen Zusatzverkehren sind keine nachweisbaren Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz zu erwarten.

Es werden laut Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und Notwendige Fahrradstellplätze“ 55 Pkw-Stellplätze und 4 Fahrradabstellplätze für das gesamte Sportleistungszentrum erforderlich, die auf der Fläche des Änderungsbereiches errichtet werden sollen.

Für die Pkw-Stellplätze wird eine Festsetzung zur Begrünung geändert (Siehe hierzu Punkt 4.4).

4.3 Technischer Umweltschutz

4.3.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der benachbarten Straßen, insbesondere der westlich verlaufenden Jenfelder Allee sowie der östlich gelegenen Wilsonstraße, ein. Vom Plangebiet selbst werden Sportanlagenlärmimmissionen sowie Gewerbelärmimmissionen durch den Betrieb des geplanten Sporthotels (u.a. Anlieferung) verursacht, die auf die benachbarte bestehende und geplante Bebauung einwirken. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden sowie die durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet verursachten Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt.

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), zuletzt geändert 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334). Für die geplante Hotelnutzung werden zur Beurteilung hilfsweise die Grenzwerte für Mischgebiete herangezogen, sie betragen 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts.

Der Berechnung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr wurde für die Jenfelder Allee ein DTV-Wert von 31.900 Kfz/24h, für die Wilsonstraße, für die Straße Zur Jenfelder Au und dem Kreisverkehr jeweils von 2000 Kfz/24h angenommen.

Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich mit bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 52 dB(A) in der Nacht an der zur Wilsonstraße orientierten Fassade der geplanten Nachbargebäude. An den übrigen Fassaden ergeben sich geringere Beurteilungspegel. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts werden ausnahmslos eingehalten. Besondere Schallschutzmaßnahmen beziehungsweise Festsetzungen werden im Ergebnis nicht erforderlich.

4.3.2 Lärm durch Hotelnutzung

Für die Hotelnutzung, die auch in den benachbarten Baugebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig ist kann angenommen werden, dass keine relevanten Störwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Für die geplante Nutzung als Hotel einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage wurde hinsichtlich der Lärmimmissionen eine gutachterliche Betrachtung durchgeführt. Für die 31 Stellplätze, die dem Hotel zugeordnet werden, werden 124 Fahrten am Tag und 5 Fahrbewegungen in den Nachtstunden angenommen. Für die rund 30 Stellplätze, die von Besuchern und Mitarbeitern der HFV-Geschäftsstelle genutzt werden, wird von rund 240 Fahrten am Tag ausgegangen. Fahrbewegungen in den Nachtstunden sind für diese nicht anzunehmen. Die Anlieferung soll von der Südwestseite des Hotels erfolgen. Bei der Berechnung der Lärmimmissionen wird die Anlieferung durch LKW zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel ausnahmslos eingehalten werden.

Es werden lediglich durch die Stellplatzanlage die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Maximalpegel am Hotel selbst teilweise überschritten. In der Nachbarschaft werden die zulässigen Maximalpegel ausnahmslos eingehalten. Die Überschreitungen am Hotel selbst sind vertretbar, da aufgrund der ausnahmslos eingehaltenen Mittelungspegel von einem ausreichenden baulichen Schallschutz auszugehen ist. Auch ist zu berücksichtigen, dass für Hotels, im Vergleich etwa zu Wohnnutzungen, lediglich eine temporäre Nutzung erfolgt. Schallschutzmaßnahmen werden im Ergebnis nicht erforderlich.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Neubebauung führt zu einer Abschirmung der östlich der Wilsonstraße gelegenen Wohnbebauung gegenüber den Lärmimmissionen der Sportanlagen, sodass die Lärmbeeinträchtigungen durch den Sportbetrieb auf dem Gelände des HFV für die Wohnnutzungen im Vergleich zum Bestand tendenziell reduziert werden. Die Anlieferung und der Eingang zum Hotel werden so angeordnet, dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm für den angrenzenden Wohnungsbau entstehen.

4.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Maßnahmen zur Begrünung

Um im Bereich des geplanten Sporthotels in ausreichender Zahl Stellplätze zu ermöglichen wird die Festsetzung § 2 Nummer 25 für das Änderungsgebiet wie folgt geändert.

„Auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB.

Die Anpassung der Festsetzung des § 2 Nummer 25 für das Änderungsgebiet ist erforderlich, um im Änderungsbereich des Bebauungsplans Jenfeld 23 in direktem Umfeld des Hotelneubaus mehr Stellplätze anbieten zu können. Dabei bleibt es weiterhin erforderlich, für jeden vierten Stellplatz einen großkronigen Baum auf dem Gelände des HFV zu pflanzen, jedoch kann der Ort der Pflanzung auf dem Gelände frei gewählt werden. So können diese Bäume z.B. zur Eingrünung des Sportplatzes gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden. Mit dieser Änderung werden Voraussetzungen für die Schaffung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen auf dem Gelände des HFV geschaffen, zugleich werden Baumpflanzungen auf dem Gelände des HFV sichergestellt.

Die weiteren Maßnahmen zum Naturschutz und der Landschaftspflege des Bebauungsplanes Jenfeld 23 bleiben unverändert. Maßgeblich für den Änderungsbereich sind folgende Festsetzungen:

- die Pflicht zum Erhalt anzupflanzender Gehölze (§ 2 Nummer 23),
- die Pflicht zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten bei Baum- und Strauchpflanzungen (§ 2 Nummer 26),
- die Pflicht zur Begrünung von Außenwänden von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt bzw. fensterlosen Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen (§ 2 Nummer 27),
- die Pflicht zur Dachbegrünung von Garagen mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (§ 2 Nummer 28).

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB werden die Verpflichtungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie von zusätzlichen Baumpflanzungen, die die Regelung des geänderten § 2 Nummer 25 ergänzen, vereinbart.

4.5 Klimaschutz

Für die Beheizung und Bereitstellung von Warmwasser oder zur Produktion von elektrischem Strom sind auf den Dachflächen des Sporthotels Solaranlagen geplant. Neben der Solaranlage erfolgt die Wärmeversorgung des vorgesehenen Gebäudes durch die Nutzung von Fernwärme als zukünftig nahezu CO₂-neutralem Energieträger. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

4.6 Artenschutz

Aufgrund der bereits bestehenden Gestalt und Versiegelung im Planänderungsbereich und der bisherigen Nutzung als Stellplatzanlage ist nicht davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes betroffen sind. Auf eine artenschutzfachliche Begutachtung des

Planänderungsbereichs wurde daher verzichtet. Es gelten weiterhin im Falle entsprechender Tatbestände die artenschutzrechtlichen Verpflichtungen (vgl. Punkt 3.2.5 der Begründung).

Durch die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung werden Ersatzlebensräume für Vögel und Insekten bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung geschaffen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

4.7 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da die Änderung des Bebauungsplans 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Anwendung der Eingriffsregelung 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 Belangen des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung 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

Der Planänderungsbereich ist ca. 3.300 m² groß und wird bisher vorwiegend als Stellplatzanlage genutzt, damit ist bereits eine überwiegende Versiegelung vorhanden. Die Vorhabenplanung entspricht zudem bereits im Wesentlichen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den Festsetzungen des geltenden Planrechts des Bebauungsplans Jenfeld 23.

Bodenfunktion

Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend überformt und versiegelt. Lediglich die Flächen im südlichen Bereich des Planänderungsbereichs sind weitestgehend unversiegelt. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und beeinträchtigen Bodenfunktionen.

Wasser und Grundwasserhaushalt

Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Bestand ist die Versickerungs- und Rückhaltefähigkeit des Bodens mit Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt erheblich beeinträchtigt. Durch die festgesetzten und vertraglich geregelten Begrünungsmaßnahmen, werden Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen durch Bodenversiegelung und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt planungsrechtlich gesichert.

Klima und Lufthygiene

Durch den vorhandenen Verkehr auf den angrenzenden Straßen ist von einer Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Auf die Lufthygiene und das Lokalklima wirken sich die festgesetzten und vertraglich geregelten Begrünungsmaßnahmen positiv aus.

Tier- und Pflanzenwelt und Artenschutz

Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt sind aufgrund der begrenzten Größe des Planänderungsbereichs und der bereits vorhandenen Versiegelung nicht zu erwarten. Durch die festgesetzten Anpflanzungen heimischer Gehölze werden Ersatzlebensräume insbesondere für Vögel und Insekten geschaffen. Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung nach § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März durchzuführen.

Fazit

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt ist auf Grund der bisherigen geringen Strukturvielfalt und bereits intensiven Nutzung/Versiegelung sowie der geringen Größe des Planänderungsbereichs gering. Der Umfang der Versiegelung des Geländes wird nur durch die Erweiterung der Stellplatzanlage geringfügig erhöht und entspricht den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Jenfeld 23, es ergeben sich keine erheblichen Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere gegenüber der bisherigen Situation.

Das bislang durch Stellplatzanlagen geprägte Straßenbild wird geändert in ein Stadtbild mit einer straßenbegleitenden Bebauung, die an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ist und dem städtebaulichen Leitbild des Wettbewerbsergebnisses und des bisherigen Bebauungsplans Jenfeld 23 entspricht. Der Neubau des Sporthotels kann sich positiv auf die östlich angrenzende Wohnbebauung auswirken, da es die Sportlärmbelastung für die benachbarte Wohnbebauung erheblich durch Abschirmung reduziert.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Begleitend zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Jenfeld 23 wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag enthält weitere Regelungen zur Umsetzung des angestrebten Hotelneubaus durch den HFV.

6 Fortgeltung bestehender Pläne

Über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Jenfeld 23 durch die Änderungsverordnung hinaus bleibt der Bebauungsplan Jenfeld 23 weiter bestehen.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 3.300 m².

7.2 Kostenangaben

Über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Jenfeld 23 hinaus hat sich der HFV in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet, alle Kosten des Planänderungsverfahrens und der Umsetzung der Planung zu tragen.

Bei der Verwirklichung des Vorhabens und für das Planänderungsverfahren entstehen der Freien und Hansestadt keine Kosten.