

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Jenfeld 29

Verfahrensstand: Entwurf zur Kenntnisnahmeverschickung

Stand: Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Denkmalschutz	3
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	4
3.2.4	Kampfmittelverdacht	4
3.2.5	Baumschutz	4
3.2.6	Artenschutz	4
3.2.7	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	4
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4	Angaben zum Bestand	8
4	Umweltprüfung	9
5	Planinhalt und Abwägung	9
5.1	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet	10
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
5.2.4	Abstandsflächen	16
5.3	Verkehrsflächen, Stellplätze	17
5.4	Oberflächenentwässerung	19
5.5	Technischer Umweltschutz	20
5.5.1	Lärmschutz	20
5.5.2	Verschattung, Besonnung	22
5.6	Klimaschutz und Energie	24
5.7	Grünflächen	25

5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
5.8.1	Baumschutz, Erhaltungsgebote	25
5.8.2	Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung	27
5.8.3	Dachbegrünung	28
5.8.4	Begrünung unterbauter Flächen	29
5.8.5	Artenschutz	29
5.8.6	Gewässer- und Bodenschutz	31
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	31
7	Überplanung bestehender Pläne	31
8	Flächen- und Kostenangaben	32
8.1	Flächenangaben	32
8.2	Kostenangaben	32

1 Anlass der Planung

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine wachsende Stadt. Aufgrund der anhaltenden Bevölkerungszunahme ist weiterhin eine Siedlungsentwicklung erforderlich. Um eine Inanspruchnahme von naturnahen bzw. landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, ist es vorrangiges Ziel, Wohnungsbauflächen im Rahmen einer Innenentwicklung und der Mobilisierung von Siedlungsreserven zu ermöglichen.

Das Plangebiet am Bekkamp östlich der Charlottenburger Straße bildet aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und der bereits vorhandenen, teils untergenutzten Flächen die Möglichkeit, diese planerische Zielsetzung zu erfüllen. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Jenfeld 29 dient damit der Entwicklung einer bereits städtebaulich integrierten Fläche zu einem zukunftsweisenden und stadteilverträglichen Quartier und leistet einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum auch im Sinne des Wohnungsbauprogrammes des Bezirks Wandsbek, in dem die Fläche seit 2018 geführt wird.

Für das Grundstück hat ein Vorhabenträger eine maßvolle ergänzende Wohnbebauung vorgesehen, die das vorhandene Potenzial der Fläche nutzt und sich in die umliegende Bebauung einfügt. Das Konzept knüpft an die bestehende Typologie des zentralen neun- bis zehngeschossigen Wohnhauses an und sieht eine aufgelockerte Nachverdichtung mit einem sechsgeschossigen Solitärgebäude im Südwesten und einem achtgeschossigen Solitärgebäude im Nordosten des Grundstückes vor. Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung soll die nördlich im Plangebiet verlaufende öffentliche Wegeverbindung des 2. Grünen Rings eine gestalterische Aufwertung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten als Freiraum erfahren, um ihrer gesamtstädtischen Bedeutung als Teil des Grünen Netzes gerecht zu werden.

Die Realisierung des Vorhabens in der vorgesehenen Form ist nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Jenfeld 29 städtebaulich erforderlich.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss XY vom xx.xx.2020 (Amtl. Anz. Nr. XY) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 09.10.2020 (Amtl. Anz. Nr. 88) stattgefunden. Die Veröffentlichung (Auslegung) hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.2020 (Amtl. Anz. Nr. XY) stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da der aufzustellende Bebauungsplan eine der Nachverdichtung dienende Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschritten wird. Es wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 18. März 2021 auslösen.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 3422, 2532, 3421 und teilweise 3049 der Gemarkung Jenfeld. Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB werden weitere Bereiche der Straßenverkehrsfläche des Bekkamp (Flurstück 3049) sowie an das Vorhabengebiet unmittelbar angrenzende

Teile der Wegeverbindung des 2. Grünen Rings (Flurstück 2070) in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans arrondierend miteinbezogen.

Neben der Verordnung und der Planzeichnung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens sowie die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 das Milieu „Etagenwohnen“ mit dem Ziel der Sicherung der Grünqualität und qualitativen Verbesserung der Freiraumstruktur dar sowie im nordöstlichen Bereich den 2. Grünen Ring sowie eine Ost-West verlaufende grüne Wegeverbindung.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als einen „städtisch geprägten Bereich“ dar.

Das Plankonzept entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsprogramms. Eine Änderung des Landschaftsprogramms mit der Karte Arten- und Biotopschutz ist daher für diesen Geltungsbereich nicht erforderlich.

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) liegt der nordöstliche Bereich des Plangebietes innerhalb des 2. Grünen Ringes und stellt an der nördlichen Grenze eine Hauptwegeverbindung des Freiraumverbundes dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Jenfeld 5 für den Geltungsbereich Öjendorfer Damm – Charlottenburger Straße – Waldenburger Straße – Bekkamp vom 13. November 1967, der u.a. die Flächen des Bebauungsplans Jenfeld 29 als reines Wohngebiet festgesetzt. Für das Bestandsgebäude im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise mit neun Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wird die vorhandene Stichstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Außerdem trifft der Bebauungsplan Jenfelds weitere Festsetzungen und kennzeichnet ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Denkmäler.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich ein geschütztes Baudenkmal (Eggerscher Hof, Charlottenburger Straße 2), für welches der Umgebungsschutz nach § 8 DSchG gilt.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) keine bekannten altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden.

Gemäß dem Geoinformationsportal der FHH befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden und kein Verdacht auf diese. Außerdem wird der Boden als tiefgründig gestörter und teilweise versiegelter Boden angezeigt. Nach § 4 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kann eine Bodenkundliche Baubegleitung im Rahmen der Baugenehmigung gefordert werden.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), sind Grundstückseigentümer oder Veranlasser von Eingriffen in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Abs. 2 Kampfmittel-VO).

3.2.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

3.2.6 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Umsetzung der Planung die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) zu beachten. Hierzu liegen eine Potenzialanalyse und eine artenschutzfachliche Prüfung vor (siehe Ziffer 5.7.5).

3.2.7 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Jenfeld 29 ist ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Jenfeld 29 wird. Für die erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Grund wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau, Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2023 und Bündnis für das Wohnen

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielsetzung von 6.000 Wohnungsgenehmigungen auf stadtweit 10.000 jährlich erhöht. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit einem mit den ehrenamtlichen Gremien und den Fachbehörden abgestimmten und in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2024“ an, der vertraglichen Verpflichtung von im Bezirk Wandsbek jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen.

Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 35 % dieser neuen Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sind 55 neue Wohneinheiten geplant. Mindestens 30 % der Wohneinheiten sollen im geförderten Wohnungsbau im 1. und 2. Förderweg errichtet werden. Mindestens 6 WA-gebundene Wohneinheiten für Personen mit vordringlichen Wohnungsbedarf sollen entstehen. Damit wird den Zielen für den Wohnungsneubau entsprochen.

Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbegrenzungsverordnung und Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat mit der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 08.08.2023 (HmbGVBl. S. 267) festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO).

Seit dem 13. Juli 2021 ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Sinne des § 201a BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan reagiert auf den wachsenden Wohnraumbedarf in Hamburg, in dem er zur Schaffung des dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums beiträgt.

Die 55 neu geplanten Wohneinheiten weisen unterschiedliche Wohnungsgrößen auf. Neben dem angestrebten Wohnungsmix entstehen auch Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensstrukturen und für Personen mit vordringlichen Wohnungsbedarf.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit dem Maß der Nutzung umgegangen werden kann und dabei die begrenzte Ressource Fläche effizient genutzt werden kann. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Dieser Leitlinie entspricht das städtebauliche Konzept. Es wird eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche städtebaulich maßvoll baulich erweitert, zusätzlich Wohnraum geschaffen und durch Grünflächen ergänzt.

Bürgerschaftsdrucksache 21/16980 vom 24.04.2019 zur Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten – Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“

Die geplante Wohnbauentwicklung am Bekkamp liegt zum Teil auf Flächen des Grünen Netzes der inneren Stadt bis einschließlich des 2. Grünen Rings.

Gemäß Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ (Drs. 21/16980 vom 24.04.2019) sind diese Flächen von Bebauung freizuhalten. Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS) zwischen den Senatsbehörden und den Bezirksamtern sowie anderen städtischen Trägern vereinbart (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021). Mit dem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner auf eine eigenverantwortliche und aktive Umsetzung dieses Ziels. Durch den Senatsbeschluss des Vertrags hat dieser für die Bebauungsplanung den Charakter eines übergeordneten, gemeindlichen Konzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dachbegrünungsstrategie (BüDrs. 20/11432)

Durch die Dachbegrünungen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Kleintiere wie Insekten und Vögel geschaffen, die geeignet sind, den Eingriff auf bisher unversiegelten Flächen zu mindern. Dachbegrünungen reduzieren die Aufheizeffekte von Dachflächen und wirken sich sowohl positiv auf das Gebäudeklima als auch stabilisierend auf die lokalklimatische Situation aus. Die Maßnahme entspricht auch der Hamburger Gründachstrategie (BüDrs. 20/11432). Zusätzlich verzögern Dachbegrünungen den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf den Grundwasserschutz sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur aus.

Für die Neubauten innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) - Fördergebiet Jenfeld-Zentrum

Das Vorhaben befindet sich im förmlich festgelegten Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung Jenfeld-Zentrum, welches im Juni 2019 durch den Senat als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) mit einer Gebietslaufzeit bis Ende 2026

festgelegt wurde und über das Programm „Lebendige Zentren“ gefördert wird. Die zentralen Aufgaben im Fördergebiet liegen in der Stärkung des Stadtteilzentrums und dem Ausbau und der Verknüpfung der übergeordneten Grünachsen (u.a. 2. Grüner Ring) mit den quartiersbezogenen Wohnumfeldern und Grünverbindungen. Neben der Neugestaltung und Verknüpfung von Grünräumen werden als gebietsbezogene Leitziele auch die Schaffung bedarfsgerechter Wohnumfelder und attraktiver Wohnangebote formuliert.

Mit dem Vorhaben kann ein Beitrag zu diesen Zielen geleistet werden, indem ein Wohnumfeld geschaffen wird, welches einen bedarfsgerechten Wohnungsmix und attraktive Grünräume mit einer freiräumlichen Verknüpfung zum 2. Grünen Ring vorsieht.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Entwässerungskonzept

Für das Vorhaben liegt ein Entwässerungstechnischer Funktionsplan (Juli 2023) zur Sicherstellung einer geregelten Oberflächenentwässerung vor. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.4.

Hydrologische Untersuchung

Zur näheren Erkundung des Baugrunds und seiner Versickerungsfähigkeit wurde im Juli 2021 eine Hydrologische Untersuchung mit vier Rammkernbohrungen durchgeführt. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.4.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Juli 2021 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die überprüft, ob die aus dem Geltungsbereich zu erwartenden zusätzlichen Verkehre im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.3.

Lärmtechnische Untersuchung

Eine Lärmtechnische Untersuchung wurde im November 2023 erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die durch die Sportanlage verursachte Geräuschauswirkung auf das Plangebiet, um diesbezüglich Aussagen über die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse treffen zu können. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.5.1.

Verschattungsgutachten

Im November 2021 wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, welches den Ist- und Planzustand sowie die Veränderungen in den Besonnungsverhältnissen untersucht. Die Ergebnisse wurden u. a. auf Grundlage der DIN EN 17037 bewertet und daraufhin Empfehlungen abgeleitet. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.5.2.

Baumgutachten

Der Baumbestand auf dem Grundstück Bekkamp 19 wurde im Rahmen einer baumbiologischen Untersuchung (Juli 2021) in Hinblick auf erforderliche Fällungen, Ausgleichspflanzungen und baumpflegerische Maßnahmen geprüft. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.7.1.

Wurzelsuchgrabungen

Um eine weitere Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen an den verbleibenden Bäumen baumgutachterlich zu bewerten und zu prüfen, wurden zudem im März 2022 zwei Wurzelsuchgräben erstellt. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.7.1.

Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung

Für die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Juni 2021 eine Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung erstellt. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.7.5.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Jenfeld im Bezirk Wandsbek und umfasst eine Größe von ca. 1,07 ha. Es wird im Norden über die Nordgrenze des Flurstücks 3422 und des Flurstücks 2070 (Wegeverbindung des 2. Grünen Rings), im Osten über die Ostgrenze des Flurstücks 3049 (Bekamp), im Süden über die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 3049, die Südgrenze des Flurstücks 3422, die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2532 und im Westen über die Westgrenze des Flurstücks 3422 der Gemarkung Jenfeld begrenzt.

Die Fläche ist mit einem neun- bis zehngeschossigen, scheibenartigen Wohnhaus bebaut und wird über die Wendekurve des Bekamp erschlossen. Das Bestandsgebäude ist von Rasenflächen und einem aufgelockerten Baumbestand umgeben, im Straßenraum sowie entlang der Wegeverbindung des 2. Grünen Rings befinden sich ebenso vereinzelt Bäume. Ausgehend von der Wendekurve werden zwei Tiefgaragen erschlossen. Die vorhandene Tiefgarage im Nordosten des Plangebiets weist zudem oberirdische Stellplatzflächen auf dem Dach auf. Im Bereich der bestehenden Wendekurve befinden sich öffentliche Parkstände. Ein öffentlicher Weg verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze und stellt eine Verbindung zwischen dem Bekamp und dem 2. Grünen Ring im Norden her. Am nördlichen Rand des Plangebiets (2. Grüner Ring) verläuft zudem die Fahrrad-Freizeitroute 11. Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, Stromnetz Hamburg GmbH zur örtlichen Versorgung.

Umfeld des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebiets ist durch heterogene städtebauliche Strukturen geprägt. Als Nutzung dominieren im direkten Nahbereich Geschosswohnungsbauten. Das weitere Umfeld des Plangebiets ist vor allem durch Großsiedlungen an der Schweidnitzer- und Kreuzburger Straße nördlich, die weitläufigen Sportanlagen östlich und zeilen- bzw. kettenförmige Geschosswohnungsbauten südlich des Bekamp geprägt. Im Westen an der Charlottenburger Straße zeigt sich eine sehr heterogene Struktur aus straßenbegleitenden Wohnbauten, vereinzelt Gewerbebauten (u. a. ein Getränkehandel) sowie Einzelbauten. Mit dem „Jenfeld Haus“ an der Charlottenburger Straße ist in unmittelbarer Umgebung ein Stadtteil- und Kulturzentrum vorhanden. Weitere soziale Infrastrukturen mit zwei Kitas, der Ganztagschule „Bekamp“, der Grundschule „Oppelner Straße“ und dem „Turn- und Sportverein Concordia“ sind innerhalb eines 500 Meter-Radius erreichbar. In südlicher Richtung befindet sich ein großes Einkaufszentrum („Einkaufszentrum Jenfeld“), welches im Zentrenkonzept der FHH(2019) als Ortszentrum Jenfeld aufgeführt wird.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den 2. Grünen Ring, der als begrünte Wegeverbindung mit raumprägenden Baumreihen ausgebildet ist, die eine Verbindung vom Jenfelder Moor in

westlicher Richtung zum weiter entfernten Öjendorfer See und dem Öjendorfer Park in südlicher Richtung darstellt.

Erschließungssituation

Die Haupteerschließung des Plangebietes bildet der Bekkamp, der in die Kreuzung Charlottenburger Straße, Öjendorfer Damm und Jenfelder Straße mündet.

Südöstlich des Plangebiets, vor der Sportanlage Bekkamp 25, befindet sich die Bushaltestelle „Bekkampsweg“, über die die U-Bahnhaltestelle Wandsbek Markt in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Zudem befindet sich südlich am Öjendorfer Damm die Haltestelle „Jenfelder Straße“, die von mehreren Linien bedient wird, die Anbindungen nach Farmsen, zur U-Bahn-Station „Wandsbek Markt“, ins Jenfelder Zentrum, zur Regionalbahnhaltestelle „Tonndorf“ (mit zukünftiger Anbindung der S-bahnlinie S4) und zur U-Bahn-Station „Billstedt“ ermöglichen. Die Bushaltestelle „Schweidnitzer Straße“, welche sich nördlich des Plangebiets an der Charlottenburger Straße befindet, wird ebenfalls von mehreren Linien bedient, die die Anbindungen nach Jenfeld, Billstedt, Farmsen und Tonndorf ermöglichen. Außerdem sind vielfältige Fußwegebeziehungen in die umliegenden Quartiere und vorhandene Landschaftsräume gegeben.

4 Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt werden, da er insbesondere der Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes dient. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs.1 S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO wird 20.000 m² unterschreiten, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (vgl. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Die Vorhabenplanung sieht eine Bebauung mit einem sechs- und einem achtgeschossigen Solitärgebäude vor, die der Wohnnutzung dienen sollen. Insgesamt werden zusätzlich zu den 90 Bestandswohnungen 55 neue Wohneinheiten geschaffen. Die Höhenentwicklung greift die vorhandene städtebauliche Situation auf, sodass der neun- bis zehngeschossige Bestandsbau als lokaler Hochpunkt fungiert, um den sich die geplanten Bauten mit niedrigerer Geschossigkeit anordnen. Dabei wird der Gedanke einer treppenartigen Höhenabstufung auch unter Berücksichtigung des viergeschossigen Bestandsbaus im Nordwesten und der fünfgeschossigen zeilenartigen Bebauung am Bekkamp im Süden verfolgt.

Die nördlich des Plangebiets verlaufende öffentliche Wegeverbindung des 2. Grünen Rings soll gestalterisch aufgewertet und visuell erweitert werden. Hierzu wird ein wegbegleitender Grünstreifen entlang der Nordgrenze des Plangebiets als private Grünfläche ausgebildet, der durch seine durchlässige Gestaltung und den Verzicht auf Trennelementen als Teil des 2.

Grünen Ringes erlebbar sein soll. Insgesamt sieht das Freiraumgestaltungskonzept eine barrierefreie Durchwegung des Plangebietes vor, die eine Verbindung zu mehreren Kinderspielmöglichkeiten schafft. Die Aufenthaltsflächen werden durch Baumneupflanzungen begrünt. Die gemeinschaftlichen Freiflächen und privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen sollen durch Heckenpflanzungen gegliedert und voneinander abgegrenzt werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die als Sticherschließung ausgebildete Straße Bekkamp, die südwestlich des Plangebietes in den Öjendorfer Damm und die Charlottenburger Straße mündet. Von der Wendeanlage aus sind zwei separate Tiefgaragenein- und Ausfahrten geplant. Die 87 privaten Pkw-Stellplätze der zukünftigen, aber auch bereits ansässigen Bewohner und Bewohnerinnen und Nutzer und Nutzerinnen werden vollständig in den zwei Tiefgaragen untergebracht. Neben den 19 bereits im Bestand vorhandenen oberirdischen Parkständen werden im Zuge des Vorhabens durch Ergänzung und teilweisen Umbau bestehender Stellplatzflächen insgesamt 6 weitere öffentliche Parkstände in der Wendekurve geschaffen. Um die Herstellung der zusätzlichen Parkstände sowie einen zeitgemäßen Ausbaustandard für Geh- und Radfahrwege gewährleisten zu können, werden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Wendekurve Bekkamp geschaffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers zugrunde liegt. Die planerische Zielsetzung kann mit der Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO (hier: allgemeines Wohngebiet) erreicht werden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem zum Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher gilt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

„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).

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Um die vorgesehene und gewünschte Nutzung „Wohnen“ im Rahmen des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das Plangebiet nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Damit reagiert der Bebauungsplan auf den wachsenden Wohnraumbedarf in Hamburg, in dem er zur Schaffung des dringend benötigten, zusätzlichen Wohnraums und damit zur Umsetzung der Ziele des im November 2021 fortgeschriebenen Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau (Drucksache 2011/01087) sowie des bezirklichen Wohnungsbauprogramms wirksam beiträgt. Der Vertrag für Hamburg benennt u. a. das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm des Bezirks Wandsbek formuliert das Ziel eines nachfragegerechten Wohnungsneubaus. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bezirk Wandsbek kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit auch zur Bereitstellung von für weite Kreise der Bevölke-

rung bezahlbaren Wohnungen geleistet werden. Ebenfalls soll durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden. Durch die geplante Nutzung „Wohnen“ reagiert das Vorhaben auch auf die vorhandene Vorprägung im näheren Umfeld.

Insgesamt sollen zusätzlich zu den 90 Bestandswohnungen 55 neue Wohneinheiten entstehen. In den Neubauten sind mit einem Anteil von rund einem Drittel überwiegend 4-Zimmerwohnungen geplant. Jeweils rund ein Viertel der Wohnungen sind als 3 bzw. 3,5-Zimmerwohnungen und 2-Zimmerwohnungen geplant. Die restlichen Wohnungen werden als 5-Zimmerwohnungen hergestellt. 1-Zimmer-Wohnungen sind nicht geplant. Damit kann insbesondere dem Bedarf an großen, familienfreundlichen Wohnungen im Stadtteil Rechnung getragen werden.

Zur Sicherung von kostengünstigem Wohnraum sollen mindestens 30 % der neuen Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Von den geförderten Wohneinheiten sollen ca. 30 % (6 Wohneinheiten) als WA-gebundene Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte mit Dringlichkeitsschein umgesetzt werden; dies entspricht einem Anteil von ca. 10 % an der gesamten Anzahl an Wohneinheiten. Mit dem Vorhaben wird somit das Angebot der im Stadtteil bestehenden Wohnnutzungen durch den Mix an öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau in gut erschlossener Lage erweitert.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben. Die Festsetzung schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z. B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen es Unternehmen ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrsparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Nutzungen, die gemäß BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen mit dem Ziel der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität und Wohnruhe im Wohnquartier jedoch eingeschränkt werden. Daher trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter sowie mit dem städtebaulichen Umfeld unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Wohnnutzung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten und dem primären Planungsziel, dauerhaften Wohnraum zu entwickeln entgegenstehen. Zudem ist die Lage am Ende einer abzweigenden Stichstraße für eine Tankstellennutzung ungeeignet.

Hotels und Pensionen bieten nur temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings nicht zu einer stabilen und weitgehend konstanten Bewohnerschaft des Quartiers bei. Mit der

Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe, die in ihrer äußeren Erscheinung entweder großvolumig Gewächshäuser oder eine nicht-bauliche Typik aufweisen, stünden dem angestrebten Charakter grundsätzlich entgegen. Sie wären stets als solitäre, ausschließlich auf sich selbst bezogene Nutzungen einzuordnen. Folglich sind an diesem Standort auch flächenintensive Betriebe wie Tankstellen städtebaulich nicht gewollt. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24/7-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für eine Wohnnutzung mit sich bringen. Sie werden daher im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorzubeugen. Darüber hinaus können Tankstellen das Stadtbild deutlich abwerten. Zudem entspricht diese Nutzung auch nicht dem diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Bauungs- und Nutzungskonzept.

Zeitgleich sollen aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung zum Beispiel durch nicht störende handwerkliche oder gewerbliche, freiberufliche oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern dies vom Bauherrn gewünscht wird und eine Nachfrage dafür besteht. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen daher nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unbegrenzte Geltungsdauer des Bebauungsplans die Festschreibung einer ausschließlichen Wohnnutzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer als Höchstmaß festgesetzten Zahl an Vollgeschossen begrenzt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die als baukörperbezogene Festsetzungen die gewünschten Gebäudekubaturen abbilden, wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert und die Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzeptes gesichert.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ermöglicht die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschte Höhenentwicklung. Für das geplante Vorhaben sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes maximal fünf bis sechs Vollgeschosse für das südwestliche Gebäude, das sich zur Charlottenburger Straße hin nach unten staffelt und maximal acht Vollgeschosse für das nordöstliche Gebäude vorgesehen. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 16,10 m und 19,00 m über Geländeoberkante für das fünf- bis sechsgeschossige Gebäude im Südwesten und von etwa 25,00 m über Geländeoberkante für das achtgeschossige Gebäude im Nordosten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden korrespondierend zur Vorhabenplanung die Gebäudehöhen über Normalhöhennull (38,10 m, 41,00 m und 47,00 m über NHN) gesichert.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und schafft einen baulichen Übergang zwischen dem zentral im Plangebiet liegenden neun- bis zehngeschossigen Bestandsgebäude hin zu den angrenzenden Gebäuden und Freiräumen. Der fünf- bis sechsgeschossige Neubau positioniert sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets und angrenzend zu der fünfgeschossigen Bestandsbebauung im Süden und der geplanten, bis zu siebengeschossigen Neubebauung entlang der Charlottenburger Straße, wohingegen der achtgeschossige Neubau einen städtebaulichen Akzent entlang der überwiegend unbebauten Sportanlage im Westen und der öffentlichen Wegeverbindung im Norden schafft.

Um die gewünschte städtebauliche Figur gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan abzusichern, wird ergänzend zu der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse die Zulässigkeit weiterer Geschosse ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig sind:

„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung).

Detaillierte Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Um angesichts der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen, wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Treppenanlagen, auch über dem festgesetzten letzten Vollgeschoss zuzulassen, wird die folgende Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe jedoch beschränkt:

„Aufbauten, wie Treppenräume sowie technische Anlagen und deren Einhausung sind über dem festgesetzten letzten zulässigen Vollgeschoss, nur ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung).

Durch die Festsetzung wird die Höhe und Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, so dass sich diese den Baukörpern räumlich unterordnen und das abgestimmte Höhenkonzept und die Gebäudekörper nicht beeinträchtigen. Die Begrenzung erfolgt zudem, weil die Gebäude aufgrund ihrer Höhe eine gewisse Fernwirkung haben, die nicht durch die technischen Aufbauten dominiert werden soll. Dachaufbauten sind ferner nur in einem Abstand von 2 m zu den Gebäudeaußenwänden zulässig, da so die optische Wirkung auf die Fußgängerperspektive weitgehend unterbunden werden kann.

Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Orientierungswert von 0,4 nicht überschritten.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets und der möglichen Bebauung geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Auch wenn für Wohnbebauungen in Hamburg grundsätzlich keine Stellplatzpflicht besteht, werden im Rahmen des Vorhabens Stellplätze geschaffen, um eine Überlastung der bestehenden Parksituation zu vermeiden und den Mobilitätsanforderungen der Wohnbevölkerung zu entsprechen. Damit eine städtebaulich vorteilhafte und der Freiraumqualität zuträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs erreicht werden kann, ist planerisch vorgegeben, den ruhenden Verkehr überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen

(siehe Ziffer 5.3). Zur Unterstützung dieses Planungsziels sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich, da zur unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs das allgemeine Wohngebiet zu großen Teilen unterbaut werden muss. Durch die folgende textliche Festsetzung kann auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung).

Diese Festsetzung bezieht sich lediglich auf die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch nicht auf sämtliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Zulässigkeit dieser Anlagen richtet sich unabhängig von der Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauGB. Durch die für Tiefgaragen festgesetzte GRZ wird der Orientierungswert der § 14 und § 23 (5) BauNVO allgemeine Wohngebiete von 0,4 um 0,3 überschritten (siehe unten).

Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO

Nachfolgend sollen die Auswirkungen beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen und Umstände, mit denen Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt vermieden werden können, da sie in den Abwägungsprozess miteingeflossen sind.

Obgleich im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet wird, kann in Kombination mit der zulässigen Geschossigkeit der einzelnen Baukörper und der Festsetzung der überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 1,81 erreicht werden. Somit führt die nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichte Geschossflächenzahl zu einer Überschreitung des in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Orientierungswerts von 1,2.

Die Orientierungswerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen überschritten, um die Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Bauungskonzepts zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ ist insbesondere für die aus stadtgestalterischen Gründen sinnvolle Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen erforderlich. Die rechnerisch mögliche GFZ ist erforderlich, um im Zusammenspiel mit der vorhandenen neun- bis zehngeschossigen Bebauung ein stimmiges städtebauliches Gefüge zu entwickeln. Es handelt sich zudem um eine zentrale Lage mit gleichzeitig besonderer Lagegunst am 2. Grünen Ring, in der verdichtete Bauformen, die einen spürbaren Beitrag unter anderem zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums leisten können, städtebaulich angemessen und erforderlich sind.

In die Abwägung müssen die Auswirkungen eingestellt werden, welche im Zuge der Überschreitung der Orientierungswerte entstehen. Dabei sind nur jene Auswirkungen relevant, zu denen es durch die Überschreitung zusätzlich kommt. Da im allgemeinen Wohngebiet für Tiefgaragen auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO eine GRZ von 0,6 zulässig wäre, ist somit nur die zusätzliche Überschreitung um 0,1 zu betrachten. Diesbezüglich sind abgesehen von einer geringfügigen Mehrversiegelung von Flächen, wodurch die Bodenfunktionen, insbesondere für den Entwässerungshaushalt, geringfügig mehr beeinträchtigt werden, keine zusätzlichen Auswirkungen zu erkennen.

Als positive Auswirkung der gegenüber den Orientierungswerte erhöhten GFZ ist die dadurch ermöglichte Anzahl von Wohneinheiten zu nennen. Durch die zulässige Dichte kann ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entsprechend § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB in der gut mit Infrastruktur versorgten Siedlungslage des Stadtteils Jenfeld im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Durch die Erhöhung der Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten ist im Vergleich zu einer den Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO entsprechenden Entwicklung jedoch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Ziffer 5.3) wurde jedoch nur eine vergleichsweise geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens infolge des Vorhabens ermittelt, die über die bestehende Erschließungsstraßen leistungsgerecht abgewickelt werden kann. Es kommt somit zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung und zu einem zu vernachlässigen vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen. Durch die ermöglichte GFZ entstehen ferner zusätzliche Auswirkungen im Hinblick auf die Besonnung angrenzender Bereiche. Es wurde daher eine Verschattungsstudie angefertigt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die erhöhten Dichtewerte nicht beeinträchtigt. Durch die Überschreitung der GRZ werden weder die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, noch die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes oder die Zugänglichkeit des Grundstücks beeinträchtigt. Trotz der Unterbauung werden große Teile des Plangebiets von Überbauung freigehalten, die als Aufenthalts- und Erholungsfläche mit Spielflächen gestaltet und genutzt werden können. Eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Außenflächen durch die Bewohner und Bewohnerinnen wird durch ein qualitativ hochwertiges Freiraumkonzept, das nahezu die gesamte nicht überbaubare Fläche erfasst und eine abwechslungsreiche Freiraumsituation mit Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bietet, sichergestellt. Es wird zudem eine private Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, die den Übergang zum 2. Grünen Ring herstellt. Eine Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungssituation kann durch konkrete Maßnahmen zur Minderung, z. B. einer angepassten Fassadengestaltung oder den Verzicht auf Fassadenbegrünung, erreicht werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch eine erhöhte Bodenversiegelung infolge der Überschreitung der GRZ für die Tiefgaragen werden durch Begrünungsmaßnahmen auf den Dächern der Gebäude und der Tiefgaragen ausgeglichen, die zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen (siehe Ziffer 5.7.3 und 5.7.4). Darüber hinaus ist festzuhalten, dass durch die Konzentration der baulichen Nutzung innerhalb des infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteils Jenfeld im Bezirk Wandsbek eine bauliche Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB sichergestellt werden kann.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für das Planungsgebiet liegt ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept zu Grunde, für das konkrete Realisierungsabsichten bestehen. Um die Umsetzung der wesentlichen Elemente des vorliegenden städtebaulichen Konzepts sicherzustellen, erfolgt im allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen als Baukörperausweisungen. Die sich daraus ergebenden möglichen Gebäudetiefen zwischen 15,00 m und 17,00 m sind nach Maßgabe der Vorhabenplanung angemessen und ausreichend.

Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen

innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Balkone, Loggien und Terrassen, da diese i. d. R. als Gebäudeteil anzusehen sind. Während die Erdgeschosswohnungen Terrassen erhalten, sind für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone geplant. Das zentrale Wohnhaus weist bereits im Bestand rund 2,80 m tiefe Terrassen für die Erdgeschosswohnungen auf. Im Zuge der Neuplanung werden weitere Fassadenbereiche des Bestandsgebäudes um 1,50 m tiefe Terrassen ergänzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht daher Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone, Loggien und Terrassen:

„Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. Für Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2,8 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung).

Die Festsetzung ermöglicht zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnqualität einen ausreichenden Spielraum zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen, die ohne diese Festsetzung außerhalb der Baugrenzen in dem geplanten Maße nicht verwirklicht werden könnten. Die zulässige Tiefe von standardmäßig bis zu maximal 1,5 m für Balkone und Loggien lässt eine ausreichende Nutzbarkeit zu. Die somit ermöglichte differenzierte Fassadengestaltung mit Vor- und Rücksprüngen ist städtebaulich gewünscht und vertretbar. Für Terrassen erfolgt ebenfalls eine Beschränkung der Terrassentiefe auf maximal 2,80 m, welches der Tiefe der vorhandenen Terrassen des Bestandsgebäudes entspricht.

Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Ausmaß für Balkone, Loggien und Terrassen wurde durch ein konkretes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden, da die Fassadenanteile ohne Überschreitung durch Balkone und Loggien überwiegen. Es bleiben mindestens zwei Drittel der jeweiligen Gesamtfassadenlänge der Gebäude frei von Überschreitungen durch Balkone und Loggien. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen nicht voll ausgeschöpft wird. Dies wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan, in welchem die Balkone, Loggien und Terrassen einschließlich ihrer exakten Tiefe und Breite dargestellt sind und für den eine Durchführungsverpflichtung besteht, gewährleistet. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers gilt somit als nicht beeinträchtigt, wenn die Gestaltung der abgestimmten Vorhabenplanung entspricht.

5.2.4 Abstandsflächen

Baukörperfestsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO). Demnach haben im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen Vorrang. Im Plangebiet werden die Baukörper dennoch so positioniert und in ihrer Höhe gestaltet, dass sie die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 HBauO überwiegend einhalten können.

Lediglich bei den Abstandsflächen des nordöstlichen Neubaus kommt es zu einer geringeren Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 2,20 m. Hierbei handelt es sich um den öffentlichen Weg entlang des Sportplatzes, der die Wendekurve Bekkamp im Süden mit der Wegeverbindung des 2. Grünen Rings im Norden verbindet. Da östlich die unbebauten Flächen des Sportplatzes anschließen, kommt es zu keiner Abstandsflächenüberlappung mit gegenüberliegenden baulichen Anlagen. Fragen des Sozialabstandes, der Belichtung und Belüftung oder des Brandüberschlags sind daher nicht berührt.

Insgesamt ist somit die Überschreitung der Mitte der öffentliche Wegefläche durch die Abstandsflächen des nordöstlichen Gebäudes vertretbar, da durch sie keine städtebaulichen Spannungen begründet werden.

5.3 Verkehrsflächen, Stellplätze

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme (Juli 2021) wurde die vorhandene verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr, den Radverkehr und den Kfz-Verkehr dargestellt und die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die umliegenden Straßen analysiert und bewertet.

Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von drei Bushaltestellen in rund 200 bis 300 m Entfernung im Bekkamp (Haltestelle Bekkampsweg), Öjendorfer Damm (Haltestelle Jenfelder Straße) und in der Charlottenburger Straße (Haltestelle Schweidnitzer Straße) ist die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets insgesamt als gut bis sehr gut zu bewerten. Auch in Bezug auf den Radverkehr ist von einer guten Anbindung auszugehen, da in unmittelbarer Umgebung der Anschluss an die Velorouten 7 und 14 besteht. Für den Fußverkehr bestehen hingegen bereits im Bestand gewisse Defizite in Bezug auf die Barrierefreiheit und zum Teil auch bezüglich der Gehwegbreiten, insbesondere am Bekkamp (Breite < 2,5 m).

Die unmittelbare Anbindung an das Plangebiet für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Sticherschließung Bekkamp, für die die aktuelle Verkehrsstärke bezogen auf die bestehenden Einwohnerzahlen mit ca. 300 Kfz-Fahrten/24h geschätzt wurde. Für die südlich des Plangebiets verlaufende Straße Bekkamp, an welche die gleichnamige Sticherschließung angebunden ist, belaufen sich die Verkehrsstärken (Querschnittsbelastung) für die maßgeblichen Spitzenstunden auf ca. 300 Kfz/h früh (ca. 7:00 bis 8:00 Uhr) und ca. 320 Kfz/h spät (ca. 17:00 bis 18:00 Uhr). Insgesamt kann somit im Bestand von einer relativ geringen Verkehrsbelastung und einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität ausgegangen werden, wobei darüber hinaus Reserven für weitere Verkehrszunahmen bestehen. Die Bewertung der Verkehrsqualität gilt ebenso für den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Öjendorfer Damm / Jenfelder Straße / Charlottenburger Straße / Bekkamp.

Im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung ist mit rund 420 zusätzlichen Wegen werktäglich zu rechnen, die durch die zukünftigen (neuen) Bewohner und Bewohnerinnen erzeugt werden. Rund 40 % dieser Wege werden voraussichtlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad realisiert, 20 % als Fahrgast in den Linienbussen und rund 40 % als Fahrer und Fahrerinnen oder Mitfahrer und Mitfahrerinnen eines Pkw. Somit sind rund 140 zusätzliche Kfz-Fahrten / 24h zu erwarten. In den Spitzenstunden ist mit einer nur geringen Erhöhung der Kfz-Verkehrsstärken von rund 10 Kfz-Fahrten / Spitzenstunde im Quell- sowie im Zielverkehr auszugehen. Diese vergleichsweise geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens kann an der Anbindung des Plangebietes am Bekkamp sowie an der benachbarten lichtsignalgeregelten Kreuzung ohne spürbare Einschränkungen der Verkehrsqualität abgewickelt werden, sodass kein zusätzlicher Handlungsbedarf im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens besteht.

Ruhender Verkehr – Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Mit der Schaffung von Wohnraum geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Zwar ist mit Inkrafttreten der Änderung der HBauO seit dem 1. Januar 2014 die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Wohngebäuden grundsätzlich aufgehoben worden. Gleichwohl sollen im Plangebiet ausreichend Stellplätze für die geplanten Nutzungen vorgesehen werden, um

Parksuchverkehre zu verhindern und den Bewohner und Bewohnerinnen die Verfügung über einen eigenen Stellplatz zu ermöglichen.

Im Zuge der Planung sollen die bestehenden Tiefgaragen inkl. oberirdischem Parkdeck, welche derzeit 122 Stellplätze umfassen, (teil-)abgerissen und durch zwei neue Tiefgaragen ersetzt werden. Insgesamt werden durch die geplanten Tiefgaragen gemäß Vorhabenplanung 87 Stellplätze für die 55 neuen Wohneinheiten und für die 90 bestehenden Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Das entspricht angesichts der geplanten Wohnungszahl von insgesamt 145 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von rund 0,6.

Die nach dem Bauprüfdienst (2022-2) „Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)“ nachzuweisenden Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt. Es sind westlich des Bestandsgebäudes 32 Fahrradplätze und in den zwei Tiefgaragen 151 Fahrradplätze vorgesehen. Insgesamt werden somit 183 Fahrradplätze geschaffen. Davon werden 10 % als Fahrradplätze für Besucher und Besucherinnen hergestellt. 10 % der Fahrradstellplätze werden mit einer Ladeeinrichtung für E-Bikes ausgestattet; mindestens zwei Fahrradstellplätze werden für Lastenfahrräder errichtet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist maßgeblich für die Qualität des öffentlich nutzbaren Raumes. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil mit hochwertiger freiraumplanerischer Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität zu erreichen, ist im Plangebiet daher die vollständige Verlagerung der privaten Stellplätze in zwei Tiefgaragen planerisch gewünscht. In dem Quartier sollen die Freiräume aufgrund ihrer vielfältigen Spiel-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie ihres klimatischen und ökologischen Wertes nicht durch Stellplatznutzung entzogen werden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung).

Die Lage der Tiefgaragen soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzungen der Gebäude kaum Spielraum zur funktional und ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen bzw. deren Zufahrten zulassen. Die Ein- und Ausfahrten der zwei Tiefgaragen befinden sich südlich des im Nordosten des Gebiets geplanten Neubaus und südlich des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück. Innerhalb der entsprechend zeichnerisch umgrenzten Flächen werden neben der Hauptnutzung als Tiefgarage insgesamt etwa 350 m² Flächen für unterirdische Neben- und Abstellräume benötigt. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

„Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb festgesetzter Fläche für Tiefgaragen sind neben der Hauptnutzung als Tiefgarage auch Zufahrten, Neben- und Abstellräume bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 350 m² zulässig. Geringfügige Überschreitungen der umgrenzten Flächen für Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen durch unter-geordnete Bauteile wie Licht- und Belüftungsschächte sowie erforderliche Fluchttreppen können zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).

Öffentliche Parkstände für Kfz und Fahrräder

Im Zuge der Planung ist beabsichtigt, die Straßenverkehrsfläche der Wendekehre Bekkamp an die Anforderungen der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) anzupassen. Zur Herstellung der öffentlichen Parkstände für Besucher und Besucherinnen gem. ReStra und zur Herstellung eines barrierefreien Gehweges von mindestens 2,65 m Breite soll die Wendekehre bis zu ca. 5,60 m in Richtung Norden aufgeweitet werden.

Aufgrund der ergänzenden Wohnnutzung sind im öffentlichen Raum auch Besucherparkstände in einem angemessenen Umfang bereitzuhalten. Im Zuge der Vorhabenplanung können sechs zusätzliche und somit insgesamt 25 Parkstände (davon ein barrierefreier Parkstand) geschaffen werden. Dies entspricht einer Parkstandquote von 17 % (17 Parkstände pro 100 Wohneinheiten).

Darüber hinaus werden insgesamt 29 öffentliche Fahrradabstellplätze ungefähr hälftig sowohl auf öffentlichem Grund im Bereich der Wendekurve als auch auf privatem Grund östlich des Bestandsgebäudes vorgesehen. Dies entspricht einer Quote von 20 % (20 Fahrradabstellplätze pro 100 Wohnungen).

5.4 Oberflächenentwässerung

Schmutzwasser:

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann schadlos über das vorhandene Schmutzwassersiel im Bekkamp abgeleitet werden. Im Zuge des Neubaus der Tiefgaragen wird die vorhandene Schmutzwasserleitung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Hausanschluss neu geplant.

Oberflächenwasser:

Für das Vorhabengebiet wird für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Durchführungsvertrag eine Einleitmengenbegrenzung von 10 l/s*ha festgelegt. Da die Straßenverkehrsflächen nur geringfügig überplant werden und die bestehende Straßenentwässerung unverändert bleibt, begrenzt sich das zu betrachtende Gebiet im Entwässerungskonzept auf die Grundstücksflächen. Bei 0,77 ha angeschlossener Grundstücksfläche ergibt sich ein maximaler Gesamtabfluss von 7,7 l/s.

Gemäß Zielsetzung der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) ist grundsätzlich die offene Oberflächenentwässerung mit Verdunstungsflächen und Versickerungsanlagen anzustreben.

Gemäß Hydrologischer Untersuchung bildet die Geländedeckschicht des Baugrunds eine 0,30 m bis 0,40 m starke Lage Mutterboden, auf der eine Wechsellagerung aus nichtbindigen und schwachbindigen Sanden sowie Geschiebelehm und -mergel folgt. Die angetroffenen Sande sind als durchlässig bzw. versickerungsfähig einzustufen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Projektgebiet ist grundsätzlich möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht in zwei Einzugsgebieten daher eine planmäßige Versickerung, teilweise kombiniert mit einer begrenzten Einleitung in das Regenwassersiel im Bekkamp im Einzelfall vor. Die mit einer extensiven Begrünung vorgesehenen obersten Dachflächen der beiden Neubauten werden mit Retentionsboxen zum Regenwasserrückhalt ausgestattet. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird angestaut und gedrosselt in Versickerungsanlagen eingeleitet. Die Grünfläche im Norden des Plangebiets wird nicht an die geplanten Entwässerungsanlagen angeschlossen, da diese Flächen wie zuvor mittels diffuser Flächenversickerung und Verdunstung über die Gehölze entwässern.

Das Entwässerungskonzept sieht zwei Einzugsgebiete vor: Das Einzugsgebiet 1 umfasst den östlichen Bereich des Plangebiets inkl. Bestandsgebäude und sieht eine Mulden-Rigolen-Versickerung als zentrales Entwässerungselement vor. Es wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser zunächst versickert bzw. gespeichert wird und erst bei stärkeren Regenereignissen im Einzelfall eine gedrosselte Einleitung in das Regenwassersiel entsprechend der Einleitmengenbegrenzung erfolgt. Das Einzugsgebiet 2 umfasst den westlichen Bereich des Plan-

gebiets und sieht eine planmäßige Versickerung über eine Versickerungsmulde vor. Die Versickerungsmulde und die oberirdische Fläche der Mulden-Rigolen-Versickerung sind in der Planzeichnung als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

In beiden Einzugsgebieten wird eine Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung (u.a. über eine Zisterne) vorgesehen.

Für alle Versickerungsanlagen wurde der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis nachgewiesen, wobei der ungünstigste Wert für die Ermittlung der erforderlichen Rückhalteräume maßgebend ist.

Für das Gebiet sind zudem potenzielle Gefährdungslagen durch Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Gemäß der Starkregenhinweiskarte der Freien und Hansestadt Hamburg befinden sich zwei kleinräumige Senken im Bereich der Tiefgaragenzufahrten. Aus dem Plangebiet können sich in der Bestandssituation außerdem aufgrund der Topografie Starkregenabflüsse in Richtung der südlich angrenzenden Flurstücke und der sich im Süden befindlichen Straßen Bei den Höfen und Grabkeweg ergeben. Die Notentwässerung erfolgt im Rahmen der Höhengestaltung zukünftig so, sodass ein schadloser Abfluss in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen kann.

Da das Entwässerungskonzept eine planmäßige Versickerung auf den Grundstücken vorsieht, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die den Versickerungsvorrang sicherstellt.

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern und soweit es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung in ein Siel zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung).

Die Festsetzung sichert somit auf Grundlage von § 9 Abs. 4 HambAbwG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, dass eine Versickerbarkeit regelhaft auf den Grundstücken gegeben sein muss, um dem Ziel einer Wiederherstellung des naturnahen lokalen Wasserhaushalts gemäß RISA-Strukturplan Regenwasser 2030 Rechnung zu tragen. Die Festsetzung trägt im Sinne der Klimaanpassung zu einer höheren Versickerung und Verdunstung bei. Zudem wird durch eine Versickerung die Grundwasserneubildung unterstützt und das Grundwasser angereichert. Die Festsetzung stellt über eine Ausnahmeregelung sicher, dass der regulär anfallende Niederschlag ordnungsgemäß versickert wird und nur im Einzelfall von stärkeren Regenereignissen eine gedrosselte Einleitung gemäß der vorliegenden Einleitmengenbegrenzung erfolgen kann. Die Ausnahmeregelung wurde aufgenommen, um dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung zu tragen, sofern eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich ist.

5.5 Technischer Umweltschutz

5.5.1 Lärmschutz

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken Immissionen durch Sportlärm des östlich angrenzenden Sportplatzes ein. Zur Bewertung der Immissionsbelastung im Plangebiet wurde eine Lärmtechnische Untersuchung zum Sportanlagenlärm durchgeführt.

Eine lärmtechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms und der Lärmbelastung durch Ein- und Ausfahrten über die beiden Tiefgaragenzufahrten wurde nicht durchgeführt, da im Rahmen der verkehrstechnischen Stellungnahme (siehe Ziffer 5.3) nur von einer vergleichsweise geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und somit der Lärmbelastung ausgegangen wurde. Zudem wird die Lage der bestehenden Tiefgaragenzufahrten erhalten, sodass

in Kombination mit der Verringerung der Stellplatzanzahl davon auszugehen ist, dass es im Vergleich zum Bestand zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Lärmsituation kommt.

Lärmimmissionen im Plangebiet - Sportanlagenlärm

Gemäß Gutachten ist Sportanlagenlärm nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu ermitteln und zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind nachstehend zusammengefasst:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte (IRW) d. 18. BImSchV in dB(A)			
	Tags außerhalb der Ruhezeiten	Tags innerhalb der Ruhezeit am Morgen	Tags innerhalb der Ruhezeiten am Abend und am Sonntagmittag	Nachts
Allgemeine Wohngebiete	55	50	55	40

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen nach dem Spitzenpegelkriterium die IRW tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Da die bestehende Sportanlage vor dem 18. Juli 1991 genehmigt wurde, soll von einer Regelung von Betriebszeiten absehen werden, wenn die Immissionsrichtwerte um weniger als 5 dB(A) überschritten werden. Diese Regelung wird als Altanlagenbonus bezeichnet.

Zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung für den Sportplatz Bekkamp wurde im Jahr 2018 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In Übereinstimmung mit dieser Untersuchung aus dem Jahr 2018 wird auch für die hier vorliegende Untersuchung der sog. Altanlagenbonus angewendet.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurden drei Szenarien untersucht: Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeit, Spielbetrieb an Werktagen in der abendlichen Ruhezeit und Trainingsbetrieb an Werktagen innerhalb der abendlichen Ruhezeit. Die zur Sportanlage gehörenden Stellplätze befinden sich südlich der Sportplätze entlang des Bekkamps und sind aufgrund der Entfernung zur geplanten Bebauung unerheblich. Folgende Lärmbelastung wurde im Rahmen des Gutachtens für das nordöstliche der geplanten Gebäude ermittelt:

Szenario	Pegel Ostfassade	Pegel Südfassade	Pegel Nordfassade
1: sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A) (61 dB(A) in zwei Stockwerken)	59 dB(A)	53 dB(A)
2: Werktags abends (Abendspiel)	56- 58 dB(A)	51-57 dB(A)	46-50 dB(A)
3: werktags abends (Training)	51-53 dB(A)	46-51 dB(A)	41-45 dB(A)
4: Maximalpegel	80-83 dB(A)	74-81 dB(A)	71-81 dB(A)

Die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen – bis auf die Überschreitung in zwei Stockwerken an der Ostfassade bei Szenario 1 – innerhalb der im Rahmen des Altanlagenbonus zulässigen Überschreitungen von 5 dB(A).

Die vollständige Ausschöpfung der zulässigen Immissionen und insbesondere die für zwei Geschosse geringfügige Überschreitung der zulässigen Immissionen um 1 dB(A) tritt nur ein, soweit an dem betrachteten Sonntag ein Spitzenspiel stattfindet. Diese Spitzenspiele können als seltene Ereignisse angesehen werden, die an bis zu 18 Tagen eines Jahres zulässig sind. Bei seltenen Ereignissen ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) zulässig. Die ermittelten Überschreitungen bleiben deutlich unterhalb des zulässigen Rahmens für seltene Ereignisse. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der 18. BImSchV sind daher auch für den Spielbetrieb am Sonntag erfüllt.

Auch wird der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die Lärmtechnische Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass keine Festsetzungen in Bezug auf den Sportanlagenlärm erforderlich sind.

Der Nachweis zum äußeren Schallschutz gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5.5.2 Verschattung, Besonnung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte städtebauliche Dichte kann Auswirkungen auf die Belichtung haben. Es wurde daher im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein Verschattungsgutachten erstellt. Untersucht wurden sowohl die Besonnungsverhältnisse der Entwurfsgebäude als auch die Besonnungssituation der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen sowohl im Bestand (Ist-Zustand) als auch nach Umsetzung des Vorhabens (Planzustand).

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Als technisches Regelwerk wird die DIN EN 17037 herangezogen, die Anforderungen an Mindestbesonnungszeiten für gesundes Wohnen und Arbeiten formuliert und als neu eingeführte europäische Norm die bislang angewendete DIN-Norm 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) ablöst. Als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung an einem frei wählbaren Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März unter Berücksichtigung des Mindest-Höhenwinkels von 11°. Die DIN EN 17037 ordnet die dann ermittelte Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zu:

<u>Empfehlungsniveau</u>	<u>Minstdauer der möglichen Besonnung</u>
Gering	1,5 Stunden
Mittel	3,0 Stunden
Hoch	4,0 Stunden

Allerdings werden die technischen Regeln DIN 5034 oder DIN EN 17037 mit einer einfachen Stichtagregelung auch nicht den Komplexitäten jedes Einzelfalls und der unterschiedlichen städtischen oder ländlichen Lage von Untersuchungsgebieten gerecht. Vor diesem Hintergrund kristallisieren sich aus der laufenden Rechtsprechung der letzten Jahre Bewertungskriterien heraus, die sich eher an relativen Änderungen der Besonnungsverhältnisse durch Baumaßnahmen statt an absoluten Daten zu Stichtagen orientieren. Daher wird in Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung die mögliche Abnahme der winterlichen Globalstrahlung, also die Summe aller solaren Einstrahlungen in den Wintermonaten November bis Januar, orientierend als Bewertungskriterium herangezogen:

<u>Beeinträchtigung durch Verschattung</u>	<u>Abnahme Einstrahlung Nov. – Jan.</u>
--	---

Leicht	5 % - 15 %
Mäßig	15 % - 30 %
Stark	> 30 %

Die Verschattung im Ist- sowie Planzustand wurde an den östlichen Fassaden des Gebäudes Charlottenburger Straße 4-10, den südlichen Fassaden des Gebäudes Schweidnitzer Straße 2-16, den westlichen, südlichen und östlichen Fassaden des Gebäudes Bekkamp 19 sowie den westlichen, südlichen und östlichen Fassaden der zwei geplanten Neubauten berechnet.

Besonnungs- / Verschattungssituation der Bestandsbebauung

Die Beurteilung der Besonnungssituation für die Bestandsbebauung am ausgewählten Stichtag (21. März) zeigt, dass auch nach Umsetzung des Vorhabens fast alle betroffenen Fassadenbereiche die Mindestbesonnungszeit von 1,5 Stunden gemäß DIN EN 17037 erreichen und somit DIN-konform besonnt werden. Bei den Südfassaden der Bestandsbebauung an der *Schweidnitzer Straße* sowie bei weiten Teilen der nach Süden und Osten orientierten Fassaden des Bestandsgebäudes am *Bekkamp 19* wird weiterhin von einem hohen Empfehlungs-niveau nach DIN EN 17037 mit mehr als 4 Stunden Besonnung ausgegangen. Auf den Ostfassaden der *Charlottenburger Straße* und auf den nach Westen orientierten Fassadenabschnitten des Bestandsgebäudes am *Bekkamp 19* führt die neue Bebauung in Teilen der Fassade zu einer Abstufung des Empfehlungs-niveaus von bisher mittel bzw. hoch auf gering. Ein kleiner Fassadenteil an der Ostfassade der *Charlottenburger Straße* zeigt eine Zunahme der Verschattung im Erdgeschoss. Dieser Bereich ist jedoch bereits durch die Eigenverschattung des vorspringenden Gebäudeteils vorbelastet.

Trotz der DIN-konformen Besonnung kommt es in den Wintermonaten in bestimmten Fassadenabschnitten zu Abnahmen der mittleren Globalstrahlung von mehr als 30 %, sodass in Teilen von einer deutlichen Verschattung ausgegangen werden muss. Dies betrifft einen großen Teil der Fassade der Wohnbebauung an der *Charlottenburger Straße*, insbesondere die Fassaden der Hausnummern 4 – 8. Auf Teilen der Südfassade der *Schweidnitzer Straße 6 – 12* sowie der Westfassade des *Bekkamp 19* liegt ebenfalls eine deutliche Verschattung in den Wintermonaten vor.

Besonnungs- / Verschattungssituation der Neubebauung

Die betrachteten Fassaden der Neubebauung erreichen ebenfalls alle die Mindestbesonnungszeit von 1,5 Stunden gemäß DIN EN 17037 und werden somit DIN-konform besonnt. Mit Ausnahme der Westfassade des nordöstlichen Neubaus sowie der West- und Ostfassaden des südwestlichen Neubaus, in denen in Teilen ein geringes bzw. mittleres Empfehlungs-niveau vorliegt, erreichen alle anderen betrachteten Fassaden mit mehr als 4 Stunden Besonnung ein hohes Empfehlungs-niveau. Da alle Wohnungen mindestens zu zwei Fassadenseiten ausgerichtet sind, kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung eine DIN-konforme Besonnung aufweist.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Beeinträchtigung der Besonnungssituation durch die Realisierung der Plangebäude für Teile der bewerteten Fassadenabschnitte der benachbarten Bestandsbebauung als stark einzustufen ist. Dies betrifft insbesondere diejenigen Bereiche, in denen das Empfehlungs-niveau nach DIN EN 17037 herabgestuft wird und in denen die winterliche Besonnung um mehr als 30 % gegenüber dem Ist-Zustand abnimmt.

Grundsätzlich gilt, wie auch in einem Urteil des OVG Lüneburg (26.07.2017, 1 KN 171/16) bestätigt, jedoch immer die Abwägung im Einzelfall. Die Auswirkungen auf die Besonnungssituation der Bestandsbebauung sind daher mit den städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Belangen abzuwägen. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass:

- die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gem. § 6 HBauO eingehalten werden,
- die Mindestbesonnungszeit nach DIN EN 17037 an allen betroffenen Fassaden der Bestands- als auch Neubebauung gegeben sein wird und somit gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Besonnung nach wie vor vorherrschen werden,
- das Vorhaben mit seiner städtebaulichen Dichte dem städtebaulichen Ziel zur Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung entspricht.

Insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen und der Mindestempfehlung gem. DIN-Norm wird somit in der Abwägung stärker gewichtet als die prozentuale Abnahme der Besonnungsdauer im Winterhalbjahr. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dadurch gewahrt werden.

5.6 Klimaschutz und Energie

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG).

Klimaschutzrelevante Auswirkungen können während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Transport von Baumaterialien oder Abtransport von Abriss- und Bodenmaterialien sowie mittelbar durch die Herstellung der Baumaterialien entstehen.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO₂ ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird. Heizung sowie Warmwasserversorgung wird im Plangebiet vorrausichtlich durch Fernwärme gedeckt.

Entsprechend den bundesweiten Ausbauzielen für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) sowie den Zielen zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Durch die Planaufstellung und Realisierung wird eine bereits genutzte Innenbereichsfläche einer weiter bebaut und genutzt und dadurch den Belangen des Klimaschutzes mittelbar Rechnung getragen. Eine Neubeanspruchung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann somit vermieden werden.

5.7 Grünflächen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 2. Grünen Ringes. Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung vorbereitet, für die gemäß dem Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (siehe Ziffer 3.3.1) eine Kompensation im Umfang von ca. 495 m² für das Grüne Netz erforderlich ist. Die Kompensation wird von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) entwickelt und umgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird eine private mit einer Größe von ca. 620 m² festgesetzt. Die private Grünfläche soll die Grünbereiche, die einen dichten und wertvollen Baumbestand ausweisen, sichern. Die Flächen dienen in erster Linie gestalterischen, ökologischen und klimatischen Zwecken, und stehen darüber hinaus neben den nach § 10 HBauO nachzuweisenden Spielflächen als weitere, durch Kinder bespielbare Flächen zur Verfügung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft zu der privaten Grünfläche die folgende Festsetzung, um Fehlentwicklungen im Hinblick auf eine übermäßige Versiegelung und bauliche Nutzung zu vermeiden und den Baumschutz sicherzustellen:

„In der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Kinderspielgeräte und -flächen.“ (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung).

Damit soll auch die im Norden des Geltungsbereichs verlaufende öffentliche Wegeverbindung des 2. Grünen Rings eine gestalterische Aufwertung und visuelle Erweiterung erfahren, um ihrer gesamtstädtischen Bedeutung als Teil des Grünen Netzes Rechnung zu tragen. Trotz der Ausweisung als private Grünfläche soll hier auch für die Öffentlichkeit die Zugänglichkeit, Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität erhöht werden, indem auf trennende Elemente wie Einfriedigungen verzichtet wird. Vielmehr soll die private Grünfläche trotz ihrer überwiegenden privaten Nutzung optisch als Teil des 2. Grünen Rings wahrnehmbar sein.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.8.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote

Im Juni 2021 wurde für das Plangebiet eine gutachterliche Baumkartierung durchgeführt. Insgesamt wurden 84 Bäume aufgenommen, die durch die Hamburgische Baumschutzverordnung geschützt sind und durch die Baumaßnahme u. U. beeinträchtigt werden: 27 Bäume auf dem Grundstück, 26 Bäume auf den Nachbargrundstücken Bekkamp 1- 5, Bekkamp 25-27 (Wandsbeker Turn- und Sportverein Concordia e.V.) und in der Charlottenburger Straße 8 sowie 31 Bäume auf öffentlichen Grund u. a. im Bereich des 2. Grünen Ringes. Zudem befinden sich auf dem Grundstück mehrere Hecken und strauchartige Anpflanzungen, die durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden.

In Folge des Abrisses bzw. Teilabrisses der Tiefgaragen und aufgrund der Neubauten müssen nach jetziger Einschätzung 20 Bäume entfallen, davon befinden sich 12 Bäume innerhalb des Plangebietes. Nach Bewertung und Ausgleichsberechnung der zu fällenden Bäume mit Hilfe des BUKEA-Modells sind 37 Nachpflanzungen oder alternativ Ersatzzahlungen erforderlich.

Die erforderlichen Fällungen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung konkretisiert.

Für die zu erhaltenden Bäume auf dem Grundstück bzw. den Nachbargrundstücken und den Bäumen auf öffentlichen Grund sind geeignete Baumschutz- bzw. Schadensbegrenzungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen, um Schäden an den Gehölzen zu vermeiden bzw. diese so gering wie möglich ausfallen zu lassen.

Um eine weitere Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen an den verbleibenden Bäumen baumgutachterlich zu bewerten und zu prüfen, wurden zudem im März 2022 zwei Wurzelsuchgräben erstellt: für drei Kirschpflaumen und eine Eiche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zwischen bestehender Wegeverbindung und Tiefgarage sowie im Bereich des ortsbildprägenden Silberahorns westlich des Bestandsgebäudes und nördlich der geplanten Tiefgarage.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets muss eine Wurzel mit einem Durchmesser von etwas mehr als 2 cm aufgrund des Abrisses der Tiefgarage und dem anschließenden Neubau durchtrennt werden. Dadurch werden die Bäume (drei Kirschpflaumen und die Eiche) aus baumgutachterlicher Sicht nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Für die Realisierung der geplanten Tiefgarage westlich des Bestandsgebäudes muss in den Wurzelbereich des Silberahorns in Form eines Wurzelvorhangs eingegriffen werden. Um einen Ausgleich zum Verlust der Wurzelmasse herzustellen und die dadurch entstehende Unterfunktion der Krone zu kompensieren, muss die Krone um 1 bis 2 m in der Höhe sowie angleichend zu allen Seiten eingekürzt werden. Zur Herstellung der Baufreiheit muss die Krone zudem seitlich in Richtung Süden um bis zu 3 m in der Länge eingekürzt werden. Diese Einkürzung ist fachgerecht auf Zugast möglich. Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird der Silberahorn aus baumgutachterlicher Sicht, aller Voraussicht nach, nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Der ortsbildprägende Silberahorn wird aufgrund seines besonderen Erhaltungswertes und seiner besonderen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Zum Schutz dieses Baumes wird außerdem die folgende Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB getroffen:

„Im Wurzelbereich des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaums sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nachweislich nicht gefährdet ist.“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung).

Im Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen sowie auch keine Materialablagerungen vorgenommen werden. Abgrabungen oder Aufhöhungen können jedoch z. B. für die Herrichtung von Platz- und Wegeflächen, für die Verlegung unterirdischer Leitungen oder zum Zweck der Oberflächenentwässerung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eröffnet daher die Möglichkeit, dass im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden können, wenn durch die konkrete Maßnahme der Erhalt des betroffenen Baumes nicht gefährdet ist. Unvermeidbare Maßnahmen im Wurzelbereich müssen von der zuständigen Fachdienststelle genehmigt, baumverträglich durchgeführt und dementsprechend von einem Baumsachverständigen festgelegt und begleitet werden.

Im östlichen Wurzelrandbereich des Silberahorns befindet sich im Bestand der Feuerwehrfahrbereich bzw. die Feuerwehraufstellfläche des Bestandsgebäudes *Bekkamp 19*, welche aus brandschutztechnischen Gründen zu erhalten sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht auf einem Teil der vorhandenen Feuerwehrflächen die Anlegung eines Weges vor, welcher sich geringfügig mit dem östlichen Randbereich des Wurzelbereichs überlagert. Da es sich jedoch nicht um einen gänzlich neuen Eingriff in den Wurzelbereich handelt, sondern um die Nutzung bereits befestigter Flächen, ist nicht von einer weiteren Beeinträchtigung des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes auszugehen.

5.8.2 Vorgaben für Gehölzanzpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Zur Schaffung von Grünvolumen und zur gestalterischen Durchgrünung des Quartiers trifft der Bebauungsplan in Bezug auf Baumanpflanzungen die folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung).

Diese Festsetzung dient der Gliederung und Belebung des Landschafts- und Ortsbildes mit Bäumen und damit der Durchgrünung des Plangebietes. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert dabei den Anteil gestalterisch und klein-klimatisch wirksamer Bepflanzungen im urban geprägten Siedlungsraum, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet.

Ausgehend von einer Baugebietsgröße von rund 7.100 m² abzüglich der überbaubaren Grundstücksfläche (zufolge der festgesetzten GRZ von 0,3) ergibt sich eine Bezugsflächengröße für die Berechnung der Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen von etwa 4.970 m². Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Bäume entsprechender Qualität können dabei angerechnet werden. Die zu pflanzenden Bäume gelten auch als Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet gelten folgende Vorschriften, die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden:

„Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18, mittel- und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung).

Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume dienen dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Die Verwendung von standortgerechten Laubbäumen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Ausnahmsweise sind standortbezogen auch solche Arten verwendbar, die im Hinblick auf ihre Klimaresilienz ökologisch und gestalterisch besser geeignet sind. Auch diese Bäume können insbesondere im Siedlungsraum wertvolle Sekundärhabitats für Brutvögel und Insekten sein. Zur langfristigen Absicherung der gewünschten Wirkung wird eine Nachpflanzverpflichtung festgesetzt.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume. Der Bebauungsplan setzt aus diesen Gründen fest:

„Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Bei der Pflanzung von Bäumen in Zweier- oder

Dreiergruppen kann die Pflanzfläche ausnahmsweise reduziert werden, wenn weiterhin ausreichende Wuchsbedingungen sichergestellt sind.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung).

Die Festsetzung dient als Voraussetzung für einen auskömmlichen Wurzelraum und damit für eine nachhaltige Entwicklung der Bäume am Standort. Bei einer ggf. gestalterisch sinnvollen Gruppenpflanzung kann die mindestens erforderliche Pflanzfläche von 12 m² nach den Ansprüchen der verwendeten Bäume fachgerecht reduziert werden. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Ansprüche bzw. Wuchsbedingungen der jeweils verwendeten Bäume gleichermaßen gewährleistet werden können.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine zentrale Müllsammelanlage östlich des Bestandsgebäudes vor. Solche offenen, ebenerdigen Standplätze für Abfallbehälter im Außenraum, besonders in dem Flächenerfordernis für Mehrfamilienhäuser, vermitteln oft ein negatives Image und stören das Stadtbild. Um solche negativen Einflüsse auf das Wohnumfeld zu vermeiden wird aus gestalterischen Gründen eine Festsetzung zur Eingrünung von Abfallbehältern getroffen, sodass diese gestalterisch angemessen in die Außenanlagen eingebunden werden. Die Vegetationsstrukturen tragen bei entsprechender Wuchshöhe darüber hinaus zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und damit zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung).

5.8.3 Dachbegrünung

Die nicht für technische Aufbauten genutzten Dachflächen im Plangebiet sollen entsprechend den Zielsetzungen der Gründachstrategie Hamburgs extensiv begrünt werden, hierzu wird für das gesamte Plangebiet folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad zulässig. Die Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für technische Aufbauten und Dachterrassen, ausgenommen Solaranlagen, zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung).

Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation bei, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss trägt zudem zur Oberflächenentwässerung bei. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind grundsätzlich Substratstärken von mindestens 12 cm erforderlich, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

Die Gebäudedachflächen stehen nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Von der potenziell zu begrünenden Dachfläche sind die Gebäudeattika, aufgehende Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, die randlich und an allen aufgehenden Bauteilen regulär erforderlichen Windsog- und Brandschutzstreifen sowie Dachterrassen abzuziehen.

In Bezug auf die Vereinbarkeit von geplanten Solaranlagen mit Dachbegrünungen ist Folgendes festzustellen: Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen kompatibel, der Wirkungsgrad bei hohen Sommertemperaturen wird durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung sogar erhöht. Außerdem

bestehen Systeme, die eine Durchdringung der Dachoberfläche für die Befestigung der Solarmodule erübrigen, indem das Dachsubstrat in Verbindung mit speziellen Flächenelementen als Auflast dient. Gleiche Systeme bestehen auch für Sonnenkollektoren für die Warmwassergewinnung oder für Hybridanlagen (Strom- und Warmwassergewinnung).

5.8.4 Begrünung unterbauter Flächen

Aufgrund der planerischen Zielsetzung, die Freiflächen größtenteils vollständig von ruhendem Verkehr freizuhalten, sind Untergeschosse sowohl für die Unterbringung von Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen als auch für Technik- und sonstige Funktionsräume geplant. Hierbei werden nicht unerhebliche Freiflächen außerhalb der Gebäude in den Freiräumen des allgemeinen Wohngebietes unterbaut. Um den Eingriff durch Versiegelung zu mindern und den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen nutzbare begrünte Freiflächen bereitzustellen, sind alle nicht zweckgebunden befestigten Flächen auf unterbauten Flächen zu begrünen. Bei der Begrünung unterbauter Flächen ist jedoch Voraussetzung, den für ein dauerhaftes Wachstum von Rasen-, Wiesen- und Staudenflächen und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Bäume, Sträucher und Hecken erforderlichen Wurzelraum in Form ausreichender Substratschichten bereitzustellen. Hierzu wird festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung).

Für den Fall, dass in einzelnen Teilbereichen keine ausreichende Tiefgaragenüberdeckung hergestellt werden kann, können Sonderlösungen wie Aufkantungen oder Hochbeete hergestellt werden, die die entsprechende Mindestfläche und Mindestsubstratschichtstärke für den Wurzelraum von Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sicherstellen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.8.5 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung der voraussichtlichen Planfolgen vor. Im Zuge dessen wurde das Plangebiet im Mai 2021 auf eventuelle Bestände von Fledermäusen, Vögeln und anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie das Potential für Lebensstätten in und an den Gebäuden hin untersucht. Demnach wurde zusammenfassend festgestellt:

- Brutvögel:

Insgesamt besteht ein Potenzial für 18 Arten, die jedoch nicht alle gleichzeitig auftreten. Da die Grünflächen des Untersuchungsgebietes zu klein für ganze Vogelreviere sind, können hier nur Teilreviere vorliegen. Bei den potenziell vorkommenden Arten liegen zumindest die Revierschwerpunkte außerhalb des Untersuchungsgebietes, wahrscheinlich im nördlich angrenzenden Gehölzstreifen und im Bereich der Sportplätze. Der Dachüberhang des bestehenden Wohngebäudes ermöglicht potenzielle Brutplätze für Mauersegler oder den Hausrotschwanz, wohingegen die Fassade des Gebäudes für andere Gebäudebrüter nicht geeignet ist. Höhlenbrüter finden in den Gehölzen des Untersuchungsgebietes aufgrund von fehlenden Höhlen, keine potenziellen Nistmöglichkeiten. Es sind lediglich die relativ anspruchslosen Blau- und Kohlmeisen zu erwarten, die verbreitet in künstlichen Nisthilfen brüten. Solche Nisthilfen sind im Bereich der Ziergrünflächen der Umgebung vorhanden.

- Fledermäuse:

Im Rahmen der Fledermaus-Potenzialanalyse wurde das Plangebiet auf Lebensraumstrukturen für Fledermäuse (Sommerquartiere, Winterquartiere und Jagdreviere) untersucht. Die Untersuchung des Gebäudekomplexes aus Wohnhaus und Tiefgarage erbrachte keine Hinweise auf Fledermausvorkommen, da Spalten oder Höhlen fehlen, in denen sich Fledermäuse dauerhaft aufhalten könnten. Ebenso weist der Baum- bzw. Gehölzbestand um das Gebäude keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen und Spalten auf, sodass auch in den Bäumen kein Potenzial für Fledermausquartiere besteht. Im Hinblick auf potenzielle Jagdquartiere für Fledermäuse ist das Untersuchungsgebiet als Nahrungsraum unbedeutend, da die Fläche einerseits zu großen Teilen vegetationsfrei sind (Parkpalette, Parkplätze, Straßen) bzw. aus Scherrasen bestehen und andererseits die zum großen Teil nicht-einheimische Laubbäume (Neophyten) nur eine unterdurchschnittliche Funktion als „Insektenproduktionsfläche“ und damit Nahrungsquelle für Fledermäuse haben. In Anbetracht der umliegenden besser geeigneten Flächen (Gehölzstreifen in den Wohngebieten, Jenfelder Moor, Schlemer Bach) ist das Untersuchungsgebiet auch quantitativ ohne besondere Bedeutung für nahrungssuchende Fledermäuse.

- weitere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL:

- Da keine geeigneten Süßgewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Libellen, Amphibien und Fischen, zumal solchen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ausgeschlossen werden.
- Die übrigen Wirbellosenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden), die hier nicht erfüllt werden. Sie sind hier nicht zu erwarten, sondern auszuschließen.
- In Hamburg kommt mit dem Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) nur eine Pflanzenart des Anhangs IV vor (BSU 2014), die jedoch im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen kann.

Mit dem Vorhaben gehen keine potenziellen Quartiere von Fledermäusen im Bestandsgebäude, den abzubrechenden Tiefgaragen oder bei vorgesehenen Gehölzrodungen verloren. Ebenso verlieren Fledermäuse keine bedeutende Jagdmöglichkeit.

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogel-Arten sind ebenfalls ungefährdet. Sie gehören zu den anpassungsfähigen Arten, die nahezu überall in Siedlungen vorkommen und dort im Bestand oft sogar noch zunehmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung oder Verletzung oder erhebliche Störung) sind für Brutvögel die gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen in der gesetzlichen Schutzzeit (01. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Darüber hinaus wird aus Artenschutzgründen eine Regelung zur Beleuchtung getroffen, um die Auswirkungen von nächtlicher Beleuchtung insbesondere auf Insekten, Fledermäuse und störungsempfindliche Brutvögel sowie die weitere Tierwelt einzugrenzen:

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die

Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung).

Die Festsetzung dient dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten, für die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Gefahren darstellen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Beleuchtung mit maximal 3.000 Kelvin eine Farbtemperatur aufweist, welche auf nachtaktive Insekten nicht stark anlockend wirkt.

5.8.6 Gewässer- und Bodenschutz

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung ist in Ziffer 5.4 erläutert. Mit der im Durchführungsvertrag gesicherten Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sowie dem im Bebauungsplan festgesetzten Versickerungsvorrang, der festgesetzten extensiven Dachbegrünung und Begrünung wesentlicher Teile der Tiefgaragenflächen außerhalb der Gebäude wird über die bioklimatischen und ökologisch positiven Effekte hinaus durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge auch ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der Vorflut geleistet.

Minderung der Bodenversiegelung

Einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Bodenversiegelung leisten die festgesetzten Grünflächen und die zu begrünenden Freiflächen in dem Baugebiet. Die Tiefgaragen- und Dachbegrünung schaffen Sekundärstandorte mit positiven Auswirkungen für Boden- und Wasserschutz. In Bezug auf die weitergehende Minderung der Bodenversiegelung und somit für den Erhalt sickerwirksamer Flächen wird die folgende Festsetzung getroffen:

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung).

Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf unterbaute wie auf nicht unterbaute Flächen. Durch die Festsetzung werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser minimiert. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in das Erdreich eindringen, die Versickerungsfunktion kann so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben, ebenfalls die Belüftung des Bodens. Es ist ein Teilerhalt der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet möglich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Jenfeld 29 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen. Ferner werden Verträge zur Kostenübernahme von Erschließungskosten geschlossen.

7 Überplanung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bisher geltenden Bebauungspläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1,07 ha groß, die einzelnen Flächenanteile sind hierbei wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.100 m ²
Private Grünfläche	ca. 620 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.000 m ²

8.2 Kostenangaben

Die Planungs- und Realisierungskosten werden vollständig durch den Vorhabenträger getragen.