

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 133 (Hegeneck)**

Verfahrensstand: Kenntnisnahmeverschickung  
Entwurf Februar 2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung	6
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4	Kampfmittelverdacht	6
3.2.5	Baumschutz	6
3.2.6	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.4	Angaben zum Bestand	11
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>12</b>
4.1	Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“	14
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.1.2	Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung	17
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
4.2	Allgemeines Wohngebiet	23
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	24
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
4.3	Verkehrsflächen und Erschließung	25
4.3.1	Verkehrliche Auswirkungen	26
4.3.2	Öffentliche Verkehrsflächen	26
4.3.3	Private Stellplätze und Tiefgarage	28
4.4	Gestalterische Festsetzungen	30
4.5	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	30
4.5.1	Lärmschutz	30
4.5.2	Klimaschutz	33
4.6	Wasser	34
4.6.1	Oberflächenentwässerung	34
4.6.2	Schmutzwasserentwässerung	35
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz	35
4.7.1	Baumschutz	35
4.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	36

4.7.3	Besonderer Artenschutz.....	39
4.7.4	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts.....	42
4.7.5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	42
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>45</b>
7.1	Flächenangaben .....	45
7.2	Kostenangaben.....	46

## 1 Anlass der Planung

Das in Rahlstedt-Ost zwischen den Straßen Schimmelreiterweg, Hegeneck und Am Hegen gelegene Nahversorgungszentrum „Hegeneck“ entspricht in Hinblick auf seinen baulichen Zustand, die Gestaltung der Freiflächen und die Größe der Ladeneinheiten nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen und weist daher bereits einige Leerstände auf. Der private Eigentümer beabsichtigt, die bestehenden Gebäude abzurechen und eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke vorzunehmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 133 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Nahversorgungszentrums Hegeneck mit gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen auf Grundlage des vorliegenden Baukonzepts und der damit verbundenen Beschlüsse der Bezirksversammlung schaffen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4860, 4898 und 4899 der Gemarkung Alt-Rahlstedt sowie die Straßenverkehrsflächen Hegeneck und Teilflächen der Straßenverkehrsflächen Schimmelreiterweg und Am Hegen. Die Eigentümerin dieser Grundstücke hat die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) beantragt.

Zwei weitere, im Süden innerhalb dieses Baublockes zwischen Schimmelreiterweg, Hegeneck und Am Hegen gelegene Flurstücke 4858 und 4859 der Gemarkung Alt-Rahlstedt werden als Arrondierungsflächen gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen, um insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des gesamten Baublocks zu fördern. Die bisherigen planerischen Festsetzungen für diese beiden Flurstücke, hier die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan Rahlstedt 3, würden durch Überplanung des Vorhabengebiets dort ihre städtebauliche Funktion verlieren, da nur ein geringfügiger Teil des Flurstücks 4858 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die Einbeziehung dieser beiden Flurstücke und Steuerung der Bebauung durch einen Bebauungsplan ist daher erforderlich, um für das Flurstück 4858 eine Bebauung weiter zu ermöglichen und für das Flurstück 4859 eine Bebauung erstmalig planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Flurstücke 4858 und 4859 sind für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Für das südlichste Flurstück 4859 besteht eine konkrete Bebauungsabsicht, die zeitlich jedoch nicht terminiert wird.

Eine Teilfläche des Straßenflurstücks 4375, östlich der Straße Hegeneck, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um eine perspektivische Erweiterung der Nebenflächen der Straße Hegeneck zu sichern. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt etwa 1 ha.

Attraktive und nachhaltige Quartiere in Teilen der Stadt, die generell von geringeren Einwohnerdichten und größeren Distanzen geprägt sind, zeichnen sich durch Nutzungsmischungen aus Wohnen und Gewerbe aus. Wohnungsbau in den oberen Geschossen in Kombination mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Erdgeschosslage erfüllen das Ziel der Belebung von Erdgeschosszonen und schaffen urbane und lebendige Stadträume.

Der langjährig ansässige Lebensmittelverbrauchermarkt nimmt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für das Stadtgebiet Rahlstedt-Ost wahr, soll daher am Standort in seiner Funktion erhal-

ten bleiben und mit einer moderat größeren Verkaufsfläche neu errichtet werden. Kleinere Ladeneinheiten für Handel (z.B. wie im Bestand Apotheke, Kiosk) und Dienstleistung (z.B. Friseur, Bankautomat), sollen in den übrigen Erdgeschossbereichen angeordnet werden und das Angebot im Nahversorgungszentrum sinnvoll ergänzen. Zusätzlich ist in einem Teil des ersten Obergeschosses im Süden des Bauvorhabens die Einrichtung von Praxis- und Büroflächen vorgesehen. Oberhalb des Sockelgeschosses sollen für eine verträgliche Durchmischung des Nahversorgungsstandorts insgesamt 112 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Im Stadtteil Rahlstedt erfolgt mit diesem Bauvorhaben die Umsetzung eines angemessenen Anteils gewerblicher und Nahversorgungsangebote im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau in geeigneter zentraler Lage.

Mit dem Neubauvorhaben zwischen den Straßen Am Hegen und Hegeneck kann ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Rahlstedt und damit im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Von den geplanten 112 Wohneinheiten sollen mindestens 30% öffentlich gefördert realisiert werden. Das Projekt ist Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms und soll die Nahversorgungsfunktion für Rahlstedt-Ost und Teile der nördlich benachbarten Siedlung Großlohe sichern und stärken. Durch die Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke werden im Sinne der Innentwicklung Natur und Landschaft geschont und das Verkehrswachstum eingedämmt.

## **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 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, I Nr. 214 S. 1).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (W...) vom xx.xx.202x (Amtl. Anz. S. ....) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2017 (Amtl. Anz. S. 1796) am 30. Oktober 2017 stattgefunden. Die Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) des Plans hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.2019 (Amtl. Anz. S. ....) stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer Fläche, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Naturra 2000-Gebiete) besteht oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zu-

letzten geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202, S. 1, 22, 23) (umliegende Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409, S. 1, 36) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) in der Fassung vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54) unterliegen. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet fest, durch das Einzelhandelsnutzungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt etwa 2.100 m<sup>2</sup> realisiert werden. Aus den Vorschriften des UVPG und des HmbUVPG ergibt sich, dass dieses Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeits-Vorprüfung) unterliegt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung sind die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, insgesamt nicht erheblich nachteilig. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach UVPG oder HmbUVPG.

Aus den vorgenannten Gründen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich Natur und Landschaft sind jedoch in die Abwägung eingestellt worden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben der Verordnung und der Planzeichnung ist für das oben beschriebene Vorhabengebiet ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des 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 zum geförderten Wohnungsbau, zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens und die Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der Standort dient auch der Nahversorgung der Bewohner dieses und umgebender Gebiete. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können somit aus dem 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“ dar.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche (11)“ dar. Die Inhalte der Planung entsprechen diesen Maßgaben.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Rahlstedt 3 vom 26. März 1964 (HmbGVBl S. 229) setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Sondergebiet „Ladengebiet“ fest. Der nördliche Bereich ist als Stellplatzanlage festgesetzt. Für das Sondergebiet ist eine maximal zweigeschossige, geschlossene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Traufhöhe (TRH) von 8,0 m festgesetzt. Die Grenze des Sondergebiets ist zugleich die Baugrenze.

### **3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befinden sich zwei Baudenkmäler. Dies sind zum einen die von Friedhelm Grundmann entworfene Dankeskirche Rahlstedt aus den Baujahren 1965 bis 1967 und zum anderen das dazugehörige Gemeindehaus aus den Baujahren 1968 bis 1969. Zu dem konzipierten Gemeindezentrum gehören neben der Kirche und dem Gemeindehaus ein Pastorat, ein Mitarbeiterhaus und ein Kindergarten. Die Gebäude befinden sich in der Kielkoppelstraße 51 (Dankeskirche) und 53 (Gemeindehaus).

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Es bestehen nach erfolgter Gefahrenerkundung / Luftbildauswirkung für den Bereich des Vorhabengebiets keine Hinweise auf Kampfmittel oder nicht beseitigte Bombenblindgänger (Stand 09.11.2018).

### **3.2.5 Baumschutz**

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

### **3.2.6 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 133 wurde am ..... ein Durchführungsvertrag geschlossen. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 133 ist.

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

##### Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 und den Neuauflagen von 2016 und 2021 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2024 für den Bezirk Wandsbek stellt das Plangebiet als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit 112 Wohneinheiten dar.

##### Wohnungspolitische Verordnungen

Für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) wird in den nächsten Jahren mit einem andauernden Anstieg der Bevölkerungszahl bei gleichzeitig steigender Wohnfläche pro Kopf gerechnet. Vor diesem Hintergrund spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten eine wichtige Rolle für eine vorausschauende und nachhaltige Stadtentwicklung in der Hansestadt. Mit dem Vertrag für Hamburg hat der Senat das wohnungspolitische Ziel vorgegeben, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu genehmigen. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage in Hamburg und der begrenzten Flächenverfügbarkeit stellt die Innenentwicklung ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Neubauflächen dar. Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der FHH, an verkehrsgünstig gelegenen Standorten Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu fördern, d. h. bislang gering genutzte Liegenschaften einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Angesichts der weiterhin dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau stehen unter dem Gesichtspunkt einer Schonung der Freiräume im unbebauten Außenbereich bereits erschlossene Flächen im baulichen Zusammenhang weiterhin im Fokus. Der Bundesgesetzgeber hat dazu 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weitere Fortentwicklungen des Städtebaurechts erlassen, die im Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt wurden. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in Hamburg besonders gefährdet, vgl. Kappungsgrenzenverordnung vom 8. August 2023, HmbGVBl. S. 267. Eine Änderung dieser Situation ist kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. In diesem Zusammenhang wurde auch die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 13. Juli 2021 (GVBl. 2021, 530) erlassen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung stellt zudem befristet bis 2025 fest, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist im Sinne des § 556d Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024 ist. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Woh-

nen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 35 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten. Der Einleitungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde auf Basis einer früheren Bündnisvereinbarung gefasst. Der darin enthaltene Anteil von seinerzeit noch 30% für geförderte Wohnungen gilt daher als Maßgabe für das Projekt. Damit kann die Neubebauung der heute bereits versiegelten Flächen als Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Rahlstedt und damit im Bezirk Wandsbek leisten.

### Hamburger Maß

Die Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt (Hamburger Maß) wurden im September 2019 durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen und sind als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB zu berücksichtigen. Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Das Plangebiet liegt in der sogenannten „äußeren Stadt“. In diesen Bereichen wird u.a. für Plangebiete, die in Zentren liegen, Potential für eine höhere Dichte gesehen.

### Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Um die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben für die Hamburger Zentren bzw. Zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten, wurden vom Senat im Jahr 2014 neue „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ beschlossen, um die durch die BauGB-Änderungen möglichen stärkeren Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen. Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel aus 2014 und die Fortschreibung aus September 2019 - beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau - basieren auf dem Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg (September 2019). Dieses sieht die Konzentration von Versorgungseinrichtungen an zentralen Standorten vor, um die Zentren als Mittelpunkte der Stadtteile zu stärken, da diese zur guten Lebens- und Versorgungsqualität in einer Stadt beitragen. Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ beinhalten somit eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt werden.

### Nahversorgungskonzept des Bezirks Wandsbek

Die Erstellung der bezirklichen Nahversorgungskonzepte im Jahr 2018 erfolgte nach einheitlichen Maßstäben für alle sieben Hamburger Bezirke in Abstimmung mit dem gesamtstädtischen Zentrenkonzept sowie unter Berücksichtigung der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel. Die Nahversorgungskonzepte stellen zum einen den Einzelhandelsbestand dar und analysieren zum anderen die Nahversorgungssituation in allen Stadtteilen des jeweiligen Bezirks. Im Plangebiet wurde das Vorhabengebiet als Nahversorgungszentrum eingestuft und das südlich angrenzende Flurstück 4858 als Potentialfläche.

### RISE-Fördergebiet Rahlstedt-Ost

Der Senat hat Rahlstedt-Ost am 12.12.2017 als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) und als Gebiet der Sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB festgelegt. Die Förderlaufzeit erstreckt sich bis 2025. Die strategischen Entwicklungsziele für Rahlstedt-Ost wurden behördenübergreifend sowie unter Beteiligung der lokalen Akteure abgestimmt und im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Rahlstedt-Ost des Bezirksamts Wandsbek niedergelegt.

Das IEK wurde am 19.06.2019 vom Leitungsausschuss Programmsteuerung RISE (LAP) beschlossen.

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

Die Drucksache 21/16980 hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS) zwischen den Senatsbehörden und den Bezirksämtern sowie anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) geschlossen. 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.

Eine Überplanung von Flächen der geschützten Gebietskulisse erfolgt nicht. Die Erhöhung der Einwohnerzahlen im Quartier wird in der übergeordneten Raumbewertung zum Freiraumbedarf berücksichtigt. Insofern lösen die Inhalte des Bebauungsplanes Rahlstedt 133 keinen unmittelbaren Handlungsbedarf nach o.g. Vertrag aus.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG bzw. § 1 HmbUVPG

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG bzw. § 1 HmbUVPG i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB unter Verwendung der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG bzw. der Anlage 2 des HmbUVPG hat ergeben, dass mit der verfolgten Neubebauung und Nachverdichtung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt werden kann.

#### Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung mit Stand Januar 2019 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.7.3 dargestellt.

#### Baugrundgutachten

Zur Erkundung des Baugrunds ist ein Geotechnisches Gutachten im Juni 2019 erstellt worden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.6.1 dargestellt.

#### Baumgutachten

Für die Bäume im Plangebiet liegt eine Bestandserfassung und Zustandsbeurteilung mit Stand vom November 2018 und eine Baumgutachterliche Stellungnahme vom Juni 2019 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.7.1 dargestellt.

### Entwässerungskonzept

Für das Vorhabengebiet wurde im Juli 2022 eine Entwässerungsvorplanung erarbeitet auf dessen Basis in 2023 ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet wurde. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.6.1 zusammengefasst.

### Schalltechnische Untersuchung

Im August 2019 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung waren die durch den Straßenverkehr der umgebenden Straßen, den Betrieb der Tiefgarage, der Stellplatzanlage sowie durch die Anlieferung der Einzelhandelsflächen verursachten möglichen Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung. Ergänzend wurde im April 2022 eine Untersuchung des Gewerbelärms des großflächigen Einzelhändlers sowie der Tiefgarage erstellt. Die Ergebnisse sind detailliert in Kapitel 4.5.1 dargestellt.

### Verkehrstechnische Stellungnahme

Im Juli 2019 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Bewertung der Abwickelbarkeit der durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.3.1 zusammengefasst.

### Mobilitätskonzept

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Mobilitätskonzept vom Mai 2022, in dem verschiedene Mobilitätslösungen für das Plangebiet und seine Umgebung erarbeitet wurden.

### Verschattungsstudie

Für die geplante Bebauung wurde im September 2019 eine Verschattungsstudie angefertigt, die die Auswirkungen auf die Besonnung der benachbarten Bestandsbebauung sowie ergänzend der Neubebauung begutachtet. Die Verschattungsuntersuchung wurde im Juli 2022 ergänzt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.1.3 zusammengefasst.

### Einzelhandelsgutachten

Im Juni 2016 wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit vorhandenen benachbarten Einzelhandelsstandorten sowie die Zielkonformität mit den „Leitlinien für den Einzelhandel“ zu prüfen. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.1.2 dargestellt.

### Gutachten zur Prüfung der Höhe des Bestandsschornsteins „Am Hegen 80“ in Hamburg-Rahlstedt

Im Mai 2021 wurde gutachterlich geprüft, ob die vorhandene Schornsteinhöhe des benachbarten Heizwerkes Am Hegen Nr. 80 im Zuge des geplanten 5- bis 8-geschossigen Gebäudekomplexes im Vorhabengebiet nach den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausreichend ist und die rechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ableithöhe des Bestandsschornsteins von 32,6 m nach den Anforderungen der VDI Richtlinie hoch genug ist und auch die Anforderungen der TA Luft, nach der dieser Schornstein mindestens 21,2 m hoch sein muss, erfüllt werden. Negative Beeinträchtigungen durch nicht ableitbare Geruchsimmissionen im Plangebiet und der Umgebung entstehen durch die Neuplanung nicht.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt nahe zum östlichen Stadtrand im Bezirk Wandsbek etwa 14 km Luftlinie östlich der Hamburger Innenstadt. Es umfasst das Nahversorgungszentrum im Norden des Baublockes Schimmelreiterweg/ Hegeneck/ Am Hegen.

Das eingeschossige Nahversorgungszentrum „Hegeneck“ aus den 1970er Jahren umfasst im Bereich des Vorhabengebiets heute einen Lebensmittelverbrauchermarkt (etwa 675 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einem angegliederten Backshop (etwa 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In einem weiteren Gebäude sind ein Kiosk (etwa 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und eine Apotheke (etwa 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorhanden; eine ehemals durch einen Drogeriemarkt genutzte Ladenfläche (etwa 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist derzeit von der Apotheke angemietet und als Lagerfläche genutzt sowie teilweise untervermietet an das Stadtteilbüro Rahlstedt-Ost. Der Lebensmittelverbrauchermarkt wurde nach einem Brandfall vor einigen Jahren neu errichtet.

Die beiden Gebäude umschließen im Süden und Westen eine großflächige, gepflasterte Stellplatzfläche. Im Bestand sind für das Nahversorgungszentrum etwa 48 Stellplätze vorhanden. Die Zu- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage befindet sich am Schimmelreiterweg, eine weitere Zufahrt besteht von der Straße Am Hegen.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 4858 (Hegeneck, Hausnummer 3) befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Arztpraxen und Wohnnutzung; auf dem Flurstück 4859 sind neun zusammenhängende Garagen vorhanden.

Öffentliche Parkstände sind in Senkrechtaufstellung in der Straße Am Hegen und vor dem Gebäude Hegeneck 3 vorhanden.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Das Stadt- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch Straßenbäume unterschiedlicher Art und Größe geprägt, insbesondere entlang der Straße Am Hegen und im südlichen Abschnitt der Straße Hegeneck sowie durch Baumbestand an der Grenze zwischen dem Vorhabengebiet und dem südlich angrenzenden privaten Flurstück sowie an der südlichen Flurstücksgrenze Hegeneck 3. Darüber hinaus ist Vegetation in Form von Sträuchern und Hecken nur in den straßennahen Randbereichen vorhanden.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die städtebauliche Struktur ist heterogen. Westlich, nordwestlich und nordöstlich, des Plangebiets befinden sich vorwiegend zweigeschossige Reihenhäuser; südwestlich, südlich und östlich ist die Siedlung von überwiegend drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten im Stil der klassischen Nachkriegsmoderne geprägt.

Direkt östlich des Plangebiets dominieren drei neugeschossige Hochhäuser das Stadtbild. Nördlich befinden sich eine Parkanlage sowie dahinter gelegen die Grundschule Am Sooren und ein Jugendzentrum. Südlich sind ein Seniorenheim, eine Kindertagesstätte und die Dankeskirche gelegen.

Nördlich des Schimmelreiterweges liegt im Übergang zur Grundschule eine Spielplatzfläche in der öffentlichen Grünanlage. Durch die Parkanlage verläuft eine wichtige Wegeverbindung des Verbindungswegenetzes des Freiraumverbunds, die am Aumühler Weg im Süden beginnt und über den Schimmelreiterweg bis an die Stellau heran im Norden überwiegend über private Grünflächen geführt wird.

Das Gebiet liegt abseits von größeren überörtlichen Straßen und verfügt über keine schienengebundene ÖPNV-Anbindung. Es ist jedoch durch mehrere Buslinien über die Haltestellen Schimmelreiterweg und Am Hegen an den ÖPNV angebunden. Die Buslinien verbinden Rahlstedt-Ost mit dem 12 Minuten entfernt liegendem Stadtteilzentrum Rahlstedt und dem dortigen Regionalbahnhof. Das Hauptzentrum Wandsbek-Markt ist in etwa 30 Minuten erreichbar (Metrobus-Linie 11, Linie 29 und 562 sowie die Nachtbus-Linie 618). Eine Fahrt zur Hamburger Innenstadt erfordert mit der Expressbuslinie X-35 etwa 35 Minuten.

Im gegenüberliegenden Gebäude Am Hegen Nummer 80 befindet sich ein Heizwerk, aus dem erdverlegte Fernwärmeleitungen der innogy SE und der Hansewerk Natur teilweise durch das Plangebiet verlaufen. Betreiber des Heizwerks ist die innogy SE.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans im Vorhabengebiet.

Das Nahversorgungszentrum am Hegeneck soll im Bereich des Vorhabengebiets vollständig durch Neubauten ersetzt und damit an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden. Die geplante Neubebauung erstreckt sich auf die Flurstücke 4899, 4898 und 4860. Die unmittelbar an das Vorhabengebiet angrenzenden Nebenflächen der Straßen Schimmelreiterweg und Am Hegen sowie der gesamte Querschnitt eines Abschnittes der Straße Hegeneck sind Teil des Vorhabengebiets, um einen anforderungsgerechten Ausbau sicherzustellen. Die vom Vorhaben belegte Fläche ist in der Planzeichnung als Vorhabengebiet gekennzeichnet.

Die Planung sieht vor, den heutigen Lebensmittelmarkt abzubauen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von rund 920 m<sup>2</sup> im westlichen Teil des Vorhabengebiets neu zu errichten. Der neue Lebensmittelverbrauchermarkt bildet die Ankernutzung für das Nahversorgungszentrum. Weitere, kleinere Ladeneinheiten für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, die ebenfalls im Sockelgeschoss angeordnet werden, sollen das Angebot am Standort ergänzen. Zur Belebung des Straßenraums, und um eine abwechslungsreiche Gestaltung der Erdgeschosszone zu erreichen, sind die gewerblichen Einheiten überwiegend den umgebenden Straßen Am Hegen und Schimmelreiterweg zugewandt.

Der Anlieferbereich des Marktes ist in das Gebäude integriert und kann mit einem Tor verschlossen werden, um Geräuschemissionen durch den Anlieferbetrieb zu vermindern. Eine Zu- und Ausfahrt vom Schimmelreiterweg, eine Zufahrt von der Straße Am Hegen sowie eine Zu- und Ausfahrt von der Straße Hegeneck in die Tiefgarage erschließen das Vorhabengebiet

Insgesamt werden 112 Wohneinheiten errichtet, von denen 30% öffentlich gefördert werden sollen. Die Hausbezeichnungen sind einem Übersichtsplan auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Nutzung als Nahversorgungszentrum und durch die Nachbarschaft zu sozialen Infrastruktureinrichtungen in besonderer Weise für den Wohnungsbau. Durch die Integration der Wohnnutzungen in den Obergeschossen kann

das Vorhaben auch einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Hamburg und im Bezirk Wandsbek leisten. Durch die Schaffung von familiengerechten Wohnungen kann dem Fortzug von Familien in das Umland begegnet werden.

Im Südwesten und im Süden des Vorhabengebiets werden auf den Dachflächen der ein- bzw. zweigeschossigen Gebäudeteile zwei Bereiche von rund 400 m<sup>2</sup> und rund 100 m<sup>2</sup> begrünt, die überwiegend als Kinderspielflächen genutzt und zu einem kleinen Anteil als private Außenwohnbereiche gestaltet werden. Damit haben alle Kinder aus den Häusern A, B, C und D über das Treppenhaus ihrer Wohnungen Zugang zu den jeweiligen Kinderspielplätzen.

Eine Platzierung weiterer Kinderspielflächen auf den fünf-, sieben- und achtgeschossigen Gebäuden ist aufgrund einer damit zu weitgehenden Aufteilung in Teilflächen und der windexponierten Gebäudehöhe nicht sinnvoll. Diese übrigen Dachflächen des Vorhabens werden begrünt und mit Ausnahme u.a. verschatteter Bereiche mit Solaranlagen ausgestattet.

Weitere zusätzliche Kinderspielflächen für den Wohnungsbau sollen in unmittelbarer Nähe, östlich der Straße Hegeneck außerhalb des Plangebietes geschaffen und nachgewiesen werden. Diese externe Fläche und deren Nutzungszweck werden über den Durchführungsvertrag gesichert. Eine sichere Erreichbarkeit dieses Spielplatzes wird durch eine bauliche Veränderung des Straßenquerschnitts gewährleistet. Zu diesem Zweck wird die Straßenverkehrsfläche in das Vorhabengebiet miteinbezogen und der Umbau in einem Erschließungsvertrag gesichert.

Das außerhalb des Vorhabengebiets liegende Grundstück Hegeneck 3 (Flurstück 4858), auf dem sich derzeit ein zweigeschossiges Gebäude mit Arztpraxen und Wohnnutzung befindet, ist als sogenannte Arrondierungsfläche in die Planung einbezogen. Hier ist bis zur Errichtung einer plangemäßen Bebauung bzw. bis zum Abriss des Gebäudes ein Anbau des Vorhabens geplant. Ebenso in die Planung einbezogen wird das mit Garagen bestellte südlich daran angrenzende Grundstück (Flurstück 4859). Für den gesamten Arrondierungsbereich soll die Möglichkeit einer der Lage entsprechenden, zeitgemäßen Weiterentwicklung mit Wohnungsbau mit bis zu fünf Vollgeschossen eröffnet werden.

#### Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 133 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Die Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie Erschließung, Gestaltung der baulichen Anlagen und Freianlagenplanung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über den Durchführungs- und den Erschließungsvertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag) gesichert.

Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Der zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließende Durchführungsvertrag soll gemäß § 12 BauGB ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sowie die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin regeln. Der Durchführungsvertrag ist eine Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Vorhabengebiet unzulässig. Folglich wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen konkretisierend im Durchführungsvertrag geregelt.

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

Die Vorhabenträgerin geht mit dem Durchführungsvertrag unter anderem nachfolgende Pflichten ein:

- Umsetzung des Vorhabens in dem vereinbarten Zeitraum
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- Sicherung von Kinderspielflächen außerhalb des Plangebiets
- Gestaltung der Freiflächen
- Ersatzaufgaben und ggf. Ausgleichszahlungen für erforderliche Baumfällungen
- Anteil öffentlich geförderten Wohnraums
- Abstimmung der hochbaulichen Gestaltung im Zuge einer Bemusterung

#### **4.1 Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“**

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bei dem Neubau des Nahversorgungszentrums vorgesehenen Nutzflächen für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Praxen und Büros summieren sich ober- und unterirdisch auf insgesamt etwa 2.370 m<sup>2</sup>. Mit einer Geschossfläche von in der Summe mehr als 1.200 m<sup>2</sup> handelt es sich damit um ein raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben. Gemäß der Regelvermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO müssten Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angenommen werden, so dass das Vorhaben regelhaft nur in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet zulässig wäre. Jedoch gehen nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche aus - siehe Kapitel „Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen“. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht es, Festsetzungen detailliert auf das Vorhaben bezogen zu treffen. Auf dieser Grundlage wird für das Neubauvorhaben ein Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt; zulässige Nutzungen werden als „Positivliste“ textlich festgesetzt. Das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird aufgrund der unterschiedlichen Flächengröße der gewerblichen Einheiten in zwei Teilbereiche mit den Bezeichnungen „WE1“ und „WE2“ unterteilt.

##### Teilgebiet „WE1“

In dem Teilgebiet „WE1“ des Vorhabengebiets sind neben dem Lebensmittelverbrauchermarkt ergänzend kleinere Ladeneinheiten vorgesehen, womit eine lange fenster- und türenlose Fassa-

de vermieden und der öffentliche Straßenraum belebt werden kann. Hierfür sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar wie z.B. ein Kiosk.

Neben Einzelhandelsnutzungen sollen im Vorhabengebiet auch Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein, um das Angebot des Nahversorgungszentrums sinnvoll zu ergänzen. Die Bandbreite der möglichen Nutzungen wird in der Festsetzung daher bewusst weiter gefasst als die derzeit vom Vorhabenträger tatsächlich vorgesehenen Nutzungen.

Grundsätzlich werden die Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss der Baugebiete zugelassen, da das Angebot des Nahversorgungszentrums gut erreichbar und von Kunden gut einsehbar gelegen sein soll. Für die Einzelhandelsnutzungen wird auch die Zulässigkeit der erforderlichen Lagerflächen und Nebenräume im Erdgeschoss und im Untergeschoss geregelt.

In den Geschossen über dem Sockel sollen Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig sein, um ein zeitgemäßes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen:

*„Im Teilgebiet „WE1“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Erdgeschoss Lebensmittelverbrauchermärkte mit höchstens 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In den oberen Geschossen sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.“*

(§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Um sicherzustellen, dass andere, insbesondere übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, erfolgt für den Lebensmittelverbrauchermarkt eine Beschränkung der maximalen Verkaufsflächengröße auf 1.000 m<sup>2</sup> und für den Markt und die sonstigen Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet „WE1“ eine Beschränkung der Zulässigkeit auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Die festgesetzten Sortimente entsprechen dabei der Hamburger Sortimentsliste vom November 2019:

*„Im Teilgebiet „WE1“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:*

- a) *Nahrungs- und Genussmittel,*
- b) *Getränke,*
- c) *Drogeriewaren,*
- d) *Kosmetik, Parfümerie,*
- e) *pharmazeutische Artikel (Apotheke),*
- f) *Schnittblumen,*
- g) *Zeitungen, Zeitschriften.“*

(§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Auch nahversorgungsrelevante Einzelhandelbetriebe weisen in ihren Sortimenten zentrenrelevante Sortimente z. B. in Form von so genannter Aktionsware auf. Damit eine negative Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann, wird die Verkaufsfläche im Teilgebiet „WE1“ für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Ge-

samtverkaufsfläche beschränkt. Die festgesetzten Sortimente entsprechen dabei der Hamburger Sortimentsliste vom November 2019:

*Im Teilgebiet „WE1“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:*

- a) *medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),*
- b) *zoologischer Bedarf,*
- c) *Bücher,*
- d) *Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,*
- e) *Spielwaren,*
- f) *Künstler- und Bastelbedarf,*
- g) *Bekleidung aller Art,*
- h) *Schuhe, Lederwaren,*
- i) *Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,*
- j) *Optik- und Fotoartikel,*
- k) *Uhren und Schmuck,*
- l) *Musikinstrumente und Musikalien,*
- m) *Babyausstattung,*
- n) *Hobby- und Freizeitbedarf,*
- o) *Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote),*
- p) *Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,*
- q) *Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software,*
- r) *Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,*
- s) *Leuchten und Lampen,*
- t) *Elektrogroßgeräte (weiße Ware),*
- u) *Haushaltswaren, Hausrat,*
- v) *Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),*
- w) *Glas, Porzellan, Keramik,*
- x) *Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,*
- y) *Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)*
- z) *Fahrräder inklusive Zubehör.“*

(§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

#### Teilgebiet „WE2“

In dem mit „WE2“ bezeichneten Teilbereich sind im Erdgeschoss weitere kleinere gewerbliche Einheiten zwischen 60 m<sup>2</sup> und 280 m<sup>2</sup> Größe vorgesehen, die der Unterbringung von kleineren Läden, Gastronomiebetrieben, nicht störenden Handwerksbetrieben (Schuster, Friseur etc.) und einer Apotheke dienen sollen und das Angebot im Nahversorgungszentrum ergänzen. Im ersten Obergeschoss sollen, neben Wohnungen und Räumen für freie Berufe, ergänzend auch Arzt- und Tierarztpraxen sowie Büros und Dienstleistungsangebote zulässig sein. Das Vorhaben sieht ein Raumangebot für diese Nutzungen vor, die zur Vielfältigkeit des Nahversorgungszentrums beitragen und die zentrale Funktion mit Dienstleistungsangeboten und einer ärztlichen Versorgung ausbauen können.

Ausweislich der Vorhabenplanung und der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen können im Teilgebiet „WE2“ nur kleinflächige Ladeneinheiten entstehen, von denen auch bei einem Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auf eine Beschränkung der zulässigen Sortimente wird für diesen Teilbereich daher verzichtet. Analog zum Teilgebiet „WE1“ sind auch im Teilgebiet „WE2“ ab dem 1. Obergeschoss (Geschosse über dem Sockel) sowohl Wohnungen als auch Räume für freie Berufe zulässig:

*„Im Teilgebiet „WE2“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Erdgeschoss Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. Im ersten Obergeschoss sind Wohnungen, Arztpraxen und Flächen für Büros und Dienstleistungen einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In den oberen Geschossen sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.“*

(§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

#### **4.1.2 Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung**

Die von der Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (November 2019) geben Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsvorhaben vor. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll vorrangig in den Zentren verwirklicht werden (Zentralitätsgebot). Mit der Lage des Vorhabens im Nahversorgungszentrum „Hegeneck“ wird dieser Vorgabe entsprochen.

Weiterhin dürfen auch bei Ansiedlungen innerhalb der Zentren die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Innerhalb des Einzugsgebiets des Standorts Hegeneck befinden sich keine weiteren Nahversorgungszentren. Außerhalb des Einzugsgebiets gelegen, aber dennoch von dem Vorhaben betroffen sein können das Stadtteilzentrum Rahlstedt nordwestlich sowie die Nahversorgungszentren Großlohe nördlich sowie Hohenhorst / Berliner Platz südlich des Plangebiets. Die zum Nahversorgungszentrum Hegeneck nächstgelegenen dezentralen Lebensmittelanbieter befindet sich in der Brockdorffstraße 94-96 mit einer Wegestrecke von 1.000 m und in der Liliencronstraße mit einer Wegestrecke von 1.600 m.

Gemäß Nahversorgungskonzept des Bezirks Wandsbek ist die Nahversorgungsstruktur für den Stadtteil Rahlstedt überwiegend durch ein flächendeckendes Angebot gekennzeichnet. Dabei wird jedoch ein leicht unterdurchschnittlicher Wert hinsichtlich der Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich aufgeführt. Dies ist insbesondere auf unterdurchschnittliche Flächengrößen der Märkte zurückzuführen. Zudem werden lediglich 2 % der Nahversorgungsangebote in den einzelnen Nahversorgungslagen abgedeckt. Mit 84 % wird insgesamt jedoch eine sehr gute Abdeckung in der fußläufigen Nahversorgung im Stadtteil Rahlstedt erreicht.

In einem Verträglichkeitsgutachten vom Juni 2016 wurde eine Wirkungsprognose durchgeführt, die untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind,

die zu einer Funktionsschwächung oder Verödung von Zentren bzw. einer Gefährdung einer flächendeckenden Nahversorgung führen könnte.

Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, dass es innerhalb des Einzugsgebiets bis auf den Bereich Hegeneck keine weiteren vorhabenrelevanten Angebote gibt. Dementsprechend löst das Vorhaben im Einzugsgebiet auch keine Umverteilungswirkungen aus. Die Vorhabenrealisierung wird vielmehr zu einer erheblichen Aufwertung des Erscheinungsbilds und des Einzelhandelsangebots im Nahversorgungszentrum Hegeneck beitragen und die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums absichern.

Die Umsetzung des Vorhabens wird zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung am Standort Hegeneck führen. Aktuell bestehen erhebliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte, die mit der Vorhabenrealisierung wieder zurückgeholt werden können. Auch wenn die umliegenden Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets liegen, wird sich aufgrund der Rückholung von Kaufkraftabflüssen ein Umsatzrückgang an diesen Standorten einstellen. Im periodischen Bedarf wird sich dieser bei maximal 3 bis 4 % bewegen. Als Anhaltspunkt wird nach geltender Rechtsprechung angenommen, dass erst ab einer Umsatzumverteilung von 10% mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind.

Die Zentralitätsanalyse zeigt zudem, dass auch nach der Umsetzung des Vorhabens die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Einzugsgebiet moderat ausfällt und auch künftig ein signifikanter Kaufkraftanteil den höherrangigen Zentren (v.a. Rahlstedt) zufließen wird. Verwerfungen in der Zentren- und Nahversorgungsstruktur und -hierarchie können demnach ausgeschlossen werden.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte und der geringen Zentralität im Untersuchungsraum bestehen auch noch genügend Umsatzpotenziale für die umliegenden Streulagen, sodass vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden können. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung können demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) des Lebensmitteldiscounters wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von maximal 1 % bei den sonstigen aperiodischen Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Randsortimentsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wurde auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den sonstigen (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

Insgesamt kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens weder die Versorgungsfunktionen der umliegenden Zentren noch die wohnortnahe Grundversorgung in siedlungsintegrierten Streulagen mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird.

Die Größendimensionierung erscheint für ein Nahversorgungszentrum angemessen. Insgesamt wird das Verkaufsflächenangebot nur rund 1.200 m<sup>2</sup> umfassen und damit im Vergleich zu anderen Nahversorgungszentren noch gering ausfallen. Großlohe-Süd verfügt über mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Hohenhorst/ Berliner Platz über etwa 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Beide Zentren werden derzeit im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren überplant mit dem Ziel, die in die Jahre gekommenen Zentren durch Neubauten zu ersetzen. Eine Änderung der Verkaufsflächen, die sich auf das Zentrensystem auswirkt, ist nicht vorgesehen.

Gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel soll sich die Verkaufsflächenausstattung von Nahversorgungszentren an der Nachfrage im unmittelbaren Verflechtungsbereich orientieren. Die Bestandsanalyse hat zudem gezeigt, dass das nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenangebot im Untersuchungsraum deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt ist und noch signifikante Ausbaupotenziale bestehen. Diese Ausbaupotenziale nimmt das Vorhaben auf und orientiert sich dabei an der Nachfrage im unmittelbaren Verflechtungsbereich. So wird das Vorhaben etwa 95 % seines Vorhabenumsatzes mit Kunden generieren, die in den direkt umliegenden Wohnquartieren leben.

Der in dem Einzelhandelsgutachten noch untersuchte Textil-Discounter sowie das Schnellrestaurant sind nicht mehr Bestandteil des Vorhabens. Die für die Abwägung des Bebauungsplanes relevanten Kernaussagen des Gutachtens sind weiterhin gültig, so dass eine erneute Untersuchung nicht notwendig ist.

Mit der Aufwertung und Umstrukturierung des Standorts Hegeneck wird zudem den Handlungsempfehlungen des „Nahversorgungskonzepts 2018 Bezirk Wandsbek“ gefolgt, das Nahversorgungsangebot zu sichern.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt für das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer baukörperbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird die Umsetzung des Vorhabens, entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts des Vorhaben- und Erschließungsplans, mit einer Geschossfläche von etwa 15.600 m<sup>2</sup> oberirdisch und etwa 4.300 m<sup>2</sup> unterirdisch ermöglicht.

##### Geschossigkeiten

Die Vorhabenplanung sieht oberhalb der Erdgeschosszone eine Gebäudeentwicklung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vor. Um zu gewährleisten, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene differenzierte Höhenstaffelung zwischen den Straßen Am Hegen, Hegeneck und Schimmelreiterweg umgesetzt werden kann, werden für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt. Entsprechend der Vorhabenplanung werden bis zu acht Geschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Oberhalb dieser Geschosse werden weitere Geschosse, auch Nicht-Vollgeschosse, ausgeschlossen:

*„Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind weitere Geschosse unzulässig.“*  
(§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Notwendige technische Anlagen werden als technische Aufbauten oberhalb der Dächer bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen, um dem Ziel kostensparendes Bauen zu genügen. Damit die Einsehbarkeit dieser baulichen Anlagen vom Straßenniveau begrenzt ist, werden folgende Einschränkungen festgesetzt:

*„Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudekante oder in ihrer Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben. Eine Überschreitung der Dachfläche des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 2 m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.“*  
(§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Für Aufzugsüberfahrten besteht keine Höhenbegrenzung, sie dürfen auch direkt an der Gebäudekante errichtet werden, um die innere Erschließung der Gebäude nicht zu beschränken.

Die Höhe der Durchfahrten in den Hof und unterhalb von auskragenden Gebäudeteilen wird durch die Festsetzung der jeweiligen lichten Höhe über Geländeoberfläche, als Mindestmaß festgesetzt, um ausreichende Durchfahrtshöhen und Durchgangshöhen zum Hof und innerhalb des Gebäudekomplexes zu sichern. Durchfahrten in den Hof sind von der Straße Am Hegen und Hegeneck aus vorgesehen.

#### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Teilgebiet des Vorhabengebiets mit der Bezeichnung „WE1“ wird durch das Sockelgeschoss nahezu vollständig überbaut. Das Untergeschoss, indem sich auch eine Tiefgarage befindet, erstreckt sich auch auf nicht durch aufgehende Bauten überbaute Grundstücksteile. Dies führt zu einer nahezu vollständigen Über- bzw. Unterbauung des Gebiets „WE1“. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist daher die Festsetzung einer GRZ von 1,0 erforderlich.

Das Teilgebiet des Vorhabengebiets mit der Bezeichnung „WE2“ wird durch die geplanten Hochbauten und insbesondere durch die für die Erschließung des Vorhabens notwendigen privaten Fahrwege und Stellplatzflächen geprägt. Durch die Bebauung, die oberirdische Versiegelung, sowie durch das Untergeschoss, das sich teilweise auch auf nicht durch aufgehende Bauten überbaute Grundstücksteile erstreckt, wird auch das Teilgebiet „WE2“ fast vollständig über- oder unterbaut. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist daher die Festsetzung einer GRZ von 1,0 erforderlich.

Die jeweils mit 1,0 festgesetzte GRZ ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da zur Unterbringung einer für die Attraktivität des Nahversorgungsmarktes ausreichenden Anzahl von oberirdischen Stellplätzen sowie der Tiefgarage eine nahezu vollständige Unterbauung des Baugrundstücks erfolgen muss. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Baugrundstück durch die bisherige Nutzung mit ausgedehnten Stellplatzflächen bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die vollflächige Überbauung werden durch die Begrünung der Dachflächen teilweise ausgeglichen.

Die Geschossflächen der geplanten Wohngebäude ergeben in dem westlichen Teil des Vorhabengebiets (Teilgebiet „WE1“) bezogen auf das Baugrundstück rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,6. Im östlichen Teil des Vorhabengebiets (Teilgebiet „WE2“) ergeben die Geschossflächen der geplanten Wohnbebauung bezogen auf das Baugrundstück rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,7. Bezogen auf das gesamte Baugrundstück ergeben die Geschossflächen der geplanten Wohngebäude im Vorhabengebiet im Durchschnitt eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Damit wird eine Dichte erreicht, die dem in § 17 BauNVO für urbane Gebiete und Kerngebiete genannten Orientierungswert entspricht.

Trotz der hohen städtebaulichen Dichte werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Das Plangebiet weist eine gute Anbindung an benachbarte Flächen mit Freiraumangeboten auf, wie den etwa 400 m westlich des Plangebiets gelegene Hegenwald, und die nördlich angrenzende öffentliche Grünanlage am Schimmelreiterweg. Die Rahlstedter Feldmark beginnt östlich nach etwa 500 m Entfernung. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich in einem Siedlungs-Grünzug private Grün- und Erholungsflächen.

Alle Wohnungen erhalten Loggien, Balkone oder Terrassen.

Auch sind durch die hohe bauliche Dichte keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Besonnung zu erwarten. Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden im September 2019 die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung der benachbarten Bestandswohnbebauung am Schimmelreiterweg, Am Hegen und Hegeneck simuliert. Die Grundlage der Untersuchung bildete ein Vorentwurf der Vorhabenplanung vom April 2019.

In Ermangelung verbindlicher normativer Vorgaben wurden für die Verschattungsstudie die Zielwerte der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ (Ausgabe 07/2011) zur vergleichenden Beurteilung der Vorhaben- und Erschließungsplanung herangezogen. Bei der Einhaltung der Zielwerte der DIN 5034-1 kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Verschattungsstudie hat für die umgebende Bebauung ergeben, dass infolge der durch die Neubebauung entstehende Verschattung keine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten ist. Über das Jahr betrachtet ist festzustellen, dass die Neubebauung bei hohem Sonnenstand mit kurzem Schattenwurf zu keiner nennenswerten Zunahme der Verschattung der Fassaden der umgebenden Bestandsgebäude führt. Im Ergebnis können nach Umsetzung der Neubebauung alle Wohnungen der umgebenden Bestandsbebauung die Zielwerte der DIN 5034-1 am 17. Januar oder am 21. März einhalten.

#### Beurteilung nach DIN EN 17037

Im März 2019 wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ veröffentlicht, die in Teilen die DIN 5034-1 ersetzt. Im August 2021 wurde eine novellierte DIN 5034 veröffentlicht, die keine Aussagen zur Verschattung mehr enthält. Damit definiert die DIN EN 17037 den Stand der Technik. Im November 2021 hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt einen Leitfaden zur Anfertigung von Verschattungsuntersuchungen herausgegeben, der die regelhafte Verwendung der DIN EN 17037 bei Verschattungsuntersuchungen empfiehlt. Dabei wird empfohlen, fallbezogen zu prüfen, ob eine Aktualisierung bereits erstellter Verschattungsuntersuchungen erforderlich ist.

Im Unterschied zur DIN 5034-1 definiert die DIN EN 17037 die Lage des Bezugspunktes an der Innenseite des Fensters, um den einschränkenden Effekt von Wandstärke und Fensterlaibung zu berücksichtigen. Ebenso legt die DIN erstmals einen Sonnenstand fest, der als erforderliche Mindesthöhe für eine Besonnung gilt. Gleichzeitig formuliert die DIN EN 17037 geringere Mindestbesonnungsdauern und benennt nur noch einen Prüfzeitraum zwischen dem 01. Februar und dem 21. März. Als Zielwert benennt die DIN eine Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden, die nach Einschätzung der BSW in Hamburg als ausreichende Besonnung empfohlen wird.

Weil dieser Wechsel in der Systematik Bedeutung für die Erheblichkeit der Ergebnisse der Verschattungsuntersuchung und auch die bauleitplanerische Abwägung haben könnte, wurden im Juli 2022 ergänzende Simulationen zu der Verschattung angefertigt. Dabei wurde anhand eines 3D-Modells zunächst für die relevanten Fassadenseiten die maximale Besonnungszeit auf den Bezugspunktes an den Innenseiten der Fensters bestimmt und mit diesen Erkenntnissen die Ergebnisse der ursprünglichen Verschattungssimulationen aus dem Jahr 2019 verifiziert. Dabei wurde festgestellt, dass bei Bewertung nach der Systematik der DIN EN 17037 alle Wohneinheiten den angestrebten Zielwert von 1,5 Stunden erreichen können. 13 Wohneinheiten erreichen exakt den Zielwert von 1,5 Stunden, die weiteren Einheiten erreichen noch deutlich höhere Besonnungszeiten. Damit sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Für die Wohnnutzung ist daher eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

#### **4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ gilt die geschlossene Bauweise. Das bedeutet, dass Gebäude ohne Grenzabstände errichtet werden, um die kompakten, straßenbegleitenden und aneinandergereihten Baukörper des Vorhabens umzusetzen zu können. Insbesondere die grenzständige Bebauung zum WA ist erforderlich, um die bauliche Dichte in diesem Nahversorgungsgebiet zu realisieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen mit Baugrenzen festgesetzt, so dass das Vorhaben den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend realisiert werden muss.

In den Bereichen an der Straße Am Hegen, in denen vor der Fassade auskragende Balkone vorgesehen sind, werden diese durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des Vorhabengebiets ist auf den Dächern von den Gebäudeteilen mit einem oder zwei Geschossen die Einrichtung von Terrassen und Kinderspielflächen geplant. Diese in der Planzeichnung mit „(K)“ bezeichneten Flächen umgrenzen die vorwiegend nach Süden ausgerichteten Dachflächen auf den ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen, die als wohnungsbezogener Freiraum und als Kinderspielflächen für die Wohnnutzungen hergerichtet werden sollen. In diesen Bereichen soll die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig sein, um möglichst viel begrünte Flächen zu schaffen.

Die maximal zulässige Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen von Gewerbebetrieben im Erdgeschoss (Beispielsweise Gastronomie) orientiert sich an der Vorhabenplanung.

Vor den Eingängen der Treppenhäuser der Wohngebäude und den gewerblichen Einheiten sind Vordächer vorgesehen, für die eine Überschreitung der baukörperbezogenen Baugrenzen zulässig ist.

Es wird daher festgesetzt:

*„Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch Terrassen einzelner Wohnungen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen von Gewerbebetrieben bis zu einer Tiefe von 7 m sind zulässig. Innerhalb der mit „(K)“ bezeichneten Flächen ist für die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung).*

### Auskragungen und Durchgänge

Die lichten Höhen der Auskragungen und Durchgänge ergeben sich aus der Vorhabenarchitektur, die auch durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird. Im Bereich der Zufahrt an der Straße Am Hegen sind ab dem zweiten Obergeschoss Balkone über der Zufahrt geplant, die teilweise über die Straßenverkehrsfläche auskragen. Es wird eine lichte Höhe von mindestens 7,8 m festgesetzt. Für die Auskragung an der Straßenecke Schimmelreiterweg und Hegeneck über der Straßenverkehrsfläche wird eine lichte Höhe von 6 m festgesetzt. Des Weiteren gibt es im Süden eine Auskragung für Balkone mit 3,8 m lichter Höhe. Für die Durchfahrt von der Straße Am Hegen zur Stellplatzanlage wird eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m festgesetzt. Für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie dem dazwischen liegendem Fußweg von der Straße Hegeneck zum Innenhof im Bereich des Gebäudes E und unter den Wohngeschossen des Gebäudes F wird eine lichte Höhe von mindestens 2,7 m festgesetzt.

Des Weiteren überkragt das Gebäude D bzw. bildet das Gebäude D einen Durchgang vom Hegeneck zum Innenhof mit einer lichten Höhe von 2,6 m, die hier als Mindestmaß festgesetzt wird.

Alle lichten Höhen sind als Mindestmaß über Geländeoberkante festgesetzt. Zur Orientierung sind in der Planzeichnung Straßenhöhen bezogen auf NHN festgesetzt. Die lichten Höhen der Durchgänge Am Hegen lassen eine Durchfahrt für Feuerwehr und Anlieferverkehre zu und sorgen dafür, dass keine dunklen Angsträume entstehen. Die lichten Höhen der Auskragungen lassen genügend Raum zum Unterqueren.

## **4.2 Allgemeines Wohngebiet**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Flurstücke 4858 und 4859, auf dem sich derzeit ein Praxis- und Wohngebäude (Handwerkerunterkünfte) sowie eine Garagenanlage befinden, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als sogenannte Arrondierungsflächen in das Plangebiet einbezogen.

Der Standort bietet sich aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum, der umliegenden sozialen Infrastruktur und des baulichen Umfeldes für eine Nachverdichtung an.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzungsart bildet. Zugleich verbleibt aber auch Spielraum für eine Funktionsmischung.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der als allgemeines Wohngebiet festzusetzende Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von etwa 1.200 m<sup>2</sup>. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

##### Geschossigkeiten

Entsprechend vorhandener Höhen direkt westlich und südwestlicher Nachbarbebauung werden fünf Vollgeschossen auf den Flurstücken 4858 und 4859 festgesetzt. Zur südliche Nachbarbebauung, die mit ein- und zwei Geschossen bebaut ist, besteht ein hinreichender Abstand. Auch für das allgemeine Wohngebiet gilt, dass über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig sind (siehe oben bereits angeführte § 2 Nummer 6 der Verordnung). Ebenso gilt im allgemeinen Wohngebiet eine Begrenzung der Höhe von technischen Dachaufbauten (siehe oben bereits angeführte § 2 Nummer 7 der Verordnung).

##### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets auf dem Flurstück 4858 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets auf dem Flurstück 4859 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Werte werden für den Standort als angemessen gewertet und schöpfen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die auf die Innenentwicklung und einen sparsamen Umgang mit dem Boden abzielt, für das Teilgebiet auf dem Flurstück 4858 den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 BauNVO aus. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 auf dem Flurstück 4859 wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete überschritten. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das zugrunde liegende planerische Konzept umzusetzen und das Planungsziel, der Schaffung von Geschosswohnungsbau an der Ecke Am Hegen / Hegeneck, zu realisieren.

Die Geschossflächen der geplanten Wohngebäude liegen im allgemeinen Wohngebiet oberhalb des in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete beschriebenen Orientierungswerts von 1,2. Das vorliegende städtebauliche Konzept und die mit ihm verbundenen städtebaulichen Ziele stellen städtebauliche Gründe dar, die eine Überschreitung des Orientierungswerts für die rechnerische GFZ rechtfertigen. Durch ein kompaktes städtebauliches Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) auf bereits baulich beanspruchten Flächen entsprochen.

Für die Wohnnutzung wird ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die hohe bauliche Dichte werden durch die Begrünung der Dachflächen und nicht überbauter Tiefgaragenflächen teilweise ausgeglichen. Auch entstehen keine Verkehrs- oder Immissionsprobleme und die Versorgung mit notwendiger Infrastruktur wie Schul- und Kindergärten ist im Stadtteil sichergestellt.

### 4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten sind. Dadurch wird eine Verbindung beider Gebäude zu einem Riegel ermöglicht, der sich in die Maßstäblichkeit der Umgebung einfügt.

Nach Norden an der Grenze zum Vorhabengebiet wird eine geschlossene Bebauung durch die festgesetzten Baugrenzen ausgeschlossen. Eine zusammenhängende Bebauung über alle Grundstücke hinweg würde eine dem Standort in der Nähe der Stadtgrenze nicht entsprechende Großform ergeben. Hier stellt eine Zäsur die städtebaulich unterschiedlichen Funktionen heraus: Im Süden das fünfgeschossige Allgemeine Wohngebiet, das auf dem Flurstück 4858 das Nahversorgungszentrum potentiell ergänzen kann, gegenüber dem im Eckbereich - Straße und südlicher Grundstücksgrenze - achtgeschossigen Nahversorgungszentrum. Da das Flurstück 4858 nach Norden im Bestand zweigeschossig, grenzständige bebaut ist, sieht die Vorhabenplanung hier nur in den oberen Geschossen Wohnungen vor, so dass es keine Konflikte zwischen der Vorhabenbebauung und dem Bestand Dritter Eigentümer gibt.

Die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 4858 weist derzeit einen Abstand von etwa 2,7 m zur Straßenverkehrsfläche auf; die Garagen auf dem Flurstück 4859 einen Abstand von etwa 1,7 m zur Straßenverkehrsfläche. Zukünftig wird die östliche Baugrenze mit einem wenig größeren Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um einen Vorgartenbereich gestalten zu können. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Vorausschau eines Standardbaukörpers baukörperähnlich mit Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe von 13 m lässt eine gewisse Variation in der Grundrissgestaltung für Geschosswohnungsbau zu.

*„Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch Terrassen einzelner Wohnungen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen von Gewerbebetrieben bis zu einer Tiefe von 7 m sind zulässig; [...]“*

(§ 2 Nummer 8, 1. Halbsatz der Verordnung).

Ausragende Vordächer bieten zum Beispiel einen Wetterschutz im Bereich der Haustür und tragen im erweiterten Sinn zur Wohnqualität bei. Private Außenbereiche in Form von Terrassen steigern ebenfalls die Wohnqualität.

Die großzügige Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze für Gewerbeterrassen begünstigt beispielsweise eine Ansiedlung einer Schank- und Speisewirtschaft. Das bezirkliche Nahversorgungskonzepte stuft das Flurstück 4858 als Potentialfläche ein und direkt angrenzend auf dem Flurstück 4859 wäre eine entsprechende Nutzung städtebaulich vertretbar, da hier die BauNVO der gewerblichen Nutzungsintensität hinreichende Grenzen setzt.

### 4.3 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Am Hegen, Schimmelreiterweg und Hegeneck. Die im Bereich des Vorhabengebiets vorgesehene Tiefgarage wird über die Straße Hegeneck erschlossen. Die im zentralen Bereich des Vorhabengebiets vorgesehene Stellplatzanlage für die Einzelhandelsnutzungen wird eine Zu- und Ausfahrt vom Schimmelreiterweg und eine Zufahrt von der Straße Am Hegen erhalten. Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet können – wie auch im Bestand – über die Straßen Am Hegen und Hegeneck angefahren werden.

Fußläufige Zugänge zum Nahversorgungszentrum sind unmittelbar vom Schimmelreiterweg aus sowie mittels Durchgänge und Querungen der Stellplatzanlage von der Straße Am Hegen und Hegeneck (teilweise durch Begrünung eingefasst) vorgesehen. Durch die Verteilung der Verkehrsströme werden lange Wege und Engstellen vermieden. Der Zugang zu den Wohnnutzungen in den Obergeschossen innerhalb des Vorhabengebiets erfolgt auf der Erdgeschossebene über Treppen und Aufzüge innerhalb der Gebäude.

#### **4.3.1 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Umsetzung der Vorhabenplanung wird zu einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens führen.

In einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurden im Juli 2019 die verkehrlichen Auswirkungen prognostiziert und die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes geprüft. Auf Basis vorhandener Daten und einer Verkehrszählung im Jahr 2016 wurde die bestehende Verkehrsbelastung ermittelt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) wurde im Schimmelreiterweg im Bereich des Plangebiets mit 1.100 Kfz/ Tag erfasst; in der Straße Am Hegen mit 1.650 Kfz/ Tag und in der Straße Hegeneck mit 400 Kfz/ Tag.

Unter der Annahme eines allgemeinen Verkehrszuwachses von 5% und der Berechnung der Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen wurde für den Prognosehorizont 2030 eine Prognoseverkehrsbelastung errechnet. Demnach ergibt sich durch das Nahversorgungszentrum ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von durchschnittlich rund 1.000 Kfz/ Tag, wobei angenommen wird, dass 65% dieser Verkehre (650 Kfz/ Tag) bereits durch das bestehende Nahversorgungszentrum bestehen und 35% dieser Verkehre (350 Kfz/ Tag) zusätzliche Neuverkehre sind. Das durch den geplanten Wohnungsbau prognostizierte Verkehrsaufkommen beträgt durchschnittlich rund 590 Kfz/ Tag.

In den maßgebenden Spitzenstunden sind aus den geplanten Wohn-, Handels- und Dienstleistungsansiedlungen in der Morgenspitze etwa 15 Kfz/h im Zufluss und 50 Kfz/h im Abfluss zu erwarten, in der Nachmittagsspitze etwa 65 Kfz/h im Zufluss und 45 Kfz/h im Abfluss. Das Gutachten weist nach, dass an allen untersuchten Knotenpunkten die Verkehre auch zukünftig leistungsgerecht abgewickelt werden können, ohne dass Anpassungen des Verkehrsnetzes bzw. der angrenzenden Knoten erforderlich werden. Gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen sind die Verkehrsanlagen alle in die Qualitätsstufe A einzustufen. Dies bedeutet, dass die Wartezeiten für Verkehrsteilnehmer sehr gering sind. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten.

#### **4.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

##### Erweiterung von festgesetzten Straßenverkehrsflächen

Die Straßen Am Hegen, Schimmelreiterweg und Hegeneck werden überwiegend in ihrem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Teilweise entsprechen die Gehwegbreiten nicht dem Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra). Um einen anforderungsgerechten Ausbau zu ermöglichen sollten 2,50 m plus 15 cm

Hochboard (Abschlussstein zur Fahrbahn) für den Gehwegbau zur Verfügung stehen. Daher werden am Schimmelreiterweg sowie in den Straßen Am Hegen und Hegeneck Erweiterungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen 0,1 m und 1,4 m zusätzlicher Querschnittsbreite zulasten der privaten Grundstücke des Vorhabengebiets (Flurstücke 4899, 4898, 4860), sowie der privaten Grundstücke 4858 und 4859 festgesetzt, um Planrecht für eine regelkonforme Gehwegbreite zu schaffen.

Die Verkehrsfläche der Straße Hegeneck hat im nördlichen Abschnitt im Bestand eine Gesamtbreite von 10 m, im südlichen Abschnitt aufgrund der bestehenden Parkstände eine Breite von bis zu 17 m. Die Gehwegbreiten variieren hier im Bestand zwischen 1,50 und 2,17 m, sodass die Straßenverkehrsfläche der Straße Hegeneck sowie die Straßenerweiterungsflächen vollständig in den Geltungsbereich einbezogen werden. Am östlichen Rand des Plangebiets wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Hegeneck daher zulasten der privaten Grundstücke (Flurstücke 4307, 6863, 6862 und 6816 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) um 0,4 bis 0,9 m erweitert, um an dieser Stelle einen zukünftigen Ausbau des östlichen und südlichen Gehwegs bis zur Einmündung der Straße Am Hegen zu ermöglichen.

Die beschriebenen Ausweitungen der öffentlichen Verkehrsfläche auf private Grundstücksflächen sind erforderlich, um einen anforderungsgerechten und regelkonformen Ausbau der Fußverkehrsflächen und öffentliche Fahrradstellplätze herzustellen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt gewährleistet und wird in den Baugebieten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 133 (Hegeneck) aufgrund größerer überbaubarer Flächen und der Festsetzung einer höheren Geschossigkeit gegenüber dem bestehenden Planrecht erhöht. Da durch die Realisierung von zusätzlichem Wohnungsbau mit einer erhöhten Anzahl von Fußgängerinnen und Fußgängern als auch Radfahrenden im Plangebiet zu rechnen ist, wird der Belang der Verkehrssicherheit und der Schaffung anforderungsgerechter Gehwegflächen höher gewertet als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts. Zur Umsetzung der Straßenerweiterungsflächen ist ein Erwerb der Flächen durch die FHH erforderlich. Der Bebauungsplan legt mit der Festsetzung die Grundlage für ein Vorkaufsrecht nach §24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie die Voraussetzung für eine perspektivische Enteignung nach §85 ff BauGB.

#### Auskragungen über öffentlicher Straßenverkehrsfläche

Im Bereich des Vorhabengebiets ist an der Ecke Hegeneck/ Schimmelreiterweg eine größere Auskragung des geplanten Gebäudes von etwa 2 m Tiefe vorgesehen; die lichte Höhe beträgt hier mindestens 6,0 m. Dadurch ist eine ausreichende Gehwegbreite innerhalb der Straßenverkehrsnebenflächen möglich und die angestrebte dichte Bebauung, um einen urbanen Charakter für das Nahversorgungszentrum zu erzeugen.

An der Straße „Am Hegen“ ist eine Überkragung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen, um einerseits die notwendige Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu erhalten und andererseits den Städtebaulichen Entwurf umzusetzen. Mit einer lichten Höhe von mindestens 7,8 m wird ein offenes Gehwegumfeld sichergestellt.

Siehe auch Kapitel 4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

### Busverkehr

Derzeit wird die Straßenecke Am Hegen/ Schimmelreiterweg für eine Haltestelle zum Ein- und Ausstieg für Busse der Linie 562 sowie die Straßenecke Am Hegen / Kielkoppelstraße für Busse der Metro-Linie 11, der Linien 29 und 562, der Nachtbus-Linie 618 und der Expressbus-Linie X35 des Hamburger Verkehrsverbund (HVV) genutzt.

### Öffentliche Besucherparkstände

Südwestlich des Vorhabensgebiets „Wohnen und Einzelhandel“ befinden sich an der östlichen Straßenseite der Straße Am Hegen im heutigen Bestand 12 öffentliche Parkstände in Senkrechtaufstellung. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, entlang der westlichen Straßenseite der Straße Hegeneck befinden sich im heutigen Bestand 14 öffentliche Parkstände in Senkrechtaufstellung.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets und dem Umbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen auch die öffentlichen Parkstände neu organisiert werden. In der Straße Am Hegen wird ein Parkstand entfallen, um einen Übergang zum gegenüberliegenden Deichgrafenhäuser (Servicewohnanlage der SAGA Am Hegen/ Hauke-Haien-Weg) zu schaffen. Im Bereich des Fahrbahnübergangs sollen die Bordsteine sowie Gehwege abgesenkt werden, um eine barrierefreie Querung zu gewährleisten.

Zukünftig sollen im öffentlichen Straßenraum für Besucherinnen und Besucher innerhalb des Plangebiets insgesamt 25 öffentliche Besucherparkstände vorhanden sein, davon 11 in der Straße Am Hegen und 14 am Hegeneck. Für die perspektivisch geplanten Bauwerke im allgemeinen Wohngebiet kann bei voraussichtlich 23 Wohneinheiten mit einem Bedarf von 5 öffentlichen Besucherparkständen ausgegangen werden. Für das Bauvorhaben mit 112 Wohneinheiten können von den 25 im Plangebiet realisierbaren Parkständen so insgesamt 20 Parkstände angerechnet werden. Dies entspricht einer Quote von rund 18 %. Zusätzlich besteht in den umliegenden Straßen Schimmelreiterweg, Am Hegen sowie Hegeneck die Möglichkeit des Fahrbahnrandparkens. Angesichts der zusätzlichen öffentlichen Parkstände im unmittelbaren Umfeld kann davon ausgegangen werden, dass die regelhaft vorzusehenden 20 % Besucherparkständen für das Bauvorhaben ausreichend berücksichtigt werden. An der Straße Am Hegen wird ein Parkstand barrierefrei hergerichtet.

Darüber hinaus sind entlang der Straßen keine weiteren öffentlichen Parkstände realisierbar, da sie in Konkurrenz zum Flächenbedarf der Hochbauten, Freiraumbedarfen, Bushaltestellen und Fahrradabstellanlagen stehen. Insgesamt kann vor dem Hintergrund geplanter privater Stellplätze und öffentlicher Parkstände, zahlreicher geplanter Fahrradstellplätze sowie angesichts der guten ÖPNV-Anbindung für den Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums von einer hinreichenden Parkraumversorgung ausgegangen werden.

### **4.3.3 Private Stellplätze und Tiefgarage**

Das umzusetzende Vorhaben sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage mit 86 Stellplätzen vor, davon 71 für die Wohnnutzungen, 11 für das Gewerbe sowie 1 für die Praxis- oder Büronutzungen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Straße Hegeneck. Für die 112 Wohneinheiten ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,7 je Wohneinheit, der für den

Standort ausreichend ist. Durch die unmittelbare Nähe zum Nahversorgungszentrum und sehr gute Busanbindung wird den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Verzicht auf ein eigenes Auto wesentlich erleichtert (siehe Kapitel 4.3.2, Absatz: „Busverkehr“).

Im Innenhof ist eine oberirdische Stellplatzanlage mit 41 Stellplätzen geplant. Sämtliche Stellplätze werden für die geplanten gewerblichen Nutzungen bereitgestellt. Die Stellplatzanlage wird über eine Zu- und Ausfahrt von der Straße Schimmelreiterweg und eine Zufahrt von der Straße Am Hegen erschlossen. Der rechtlich erforderliche Stellplatzbedarf ergibt sich aus dem Bauprüf-dienst 2022-02 ‚Mobilitätsnachweis‘ und wird durch die Vorhabenplanung deutlich übererfüllt. Damit wird der Standort auch attraktiv für Menschen, die beispielsweise mit dem Auto auf ihrer Wegeketten auch an anderen Einzelhandelsstandorten mit Parkmöglichkeit vorbeikommen. Im Ergebnis bleibt das Nahversorgungszentrum auch langfristig hinreichend erreichbar und attraktiv. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Praxen ist der Nachweis mit 4 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 1 weiteren Stellplatz auf der oberirdischen Stellplatzanlage ausreichend gedeckt. Der Nachweis eines barrierefreien Stellplatzes wird auf der oberirdischen Stellplatzanlage erbracht. Weitere 2 barrierefreie Stellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen.

Für alle Stellplätze auf dem Grundstück (Erdgeschoss und Tiefgarage) wird eine Leitungsinfrastruktur für e-Mobilität vorgerüstet. 13 Stellplätze in der Tiefgarage (15%) werden nach der Vorhabenplanung direkt mit einer Wallbox ausgestattet.

Für das Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird in der Planzeichnung festgesetzt, in welchen Bereichen Tiefgaragen und Stellplätze zulässig sind. In den Randbereichen entlang der Außenfassaden wird so die Anlage von PKW-Stellplätzen zugunsten von Terrassen, Fahrradabstellanlagen und Begrünung unterbunden. Es wird daher folgendes festgesetzt:

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Stellplätze und Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

(§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, in dem noch kein konkretes Bauvorhaben geplant ist, sollen Stellplätze und Tiefgaragen allgemein zulässig sein.

### Fahrradstellplätze

Das Plangebiet ist im Bestand aus allen Richtungen gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Im Vorhabengebiet werden quantitativen und qualitativen hochwertige Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen, um den Radverkehr an diesem Standort zu stärken.

Es werden im Vorhabengebiet insgesamt etwa 160 Fahrradstellplätze für Anwohner und Kunden mit kurzen Wegen vor den Eingängen zu den Wohngebäuden und den Eingängen zu den Handelsnutzungen angeordnet. Es sind vorwiegend Fahrradbügel sowie an zentralen Bereichen Anlagen mit Doppelstockparkern geplant. Weiterhin ist ein Stellplatzangebot für etwa 15 Lastenräder ebenerdig, verteilt um die Gebäude herum geplant. Zusätzlich werden weitere etwa 220 Fahrradstellplätze für Anwohner im Untergeschoss dezentral verteilt untergebracht.

Von den insgesamt etwa 380 Fahrradstellplätzen sind nach der Vorhabenplanung 39 (10%) mit Ladeeinrichtungen für e-bikes in der Tiefgarage geplant. Die rechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfe aus dem Bauprüfdienst 2022-02 ‚Mobilitätsnachweis‘ werden hinreichend gedeckt.

Für Besucher werden bei einer Quote von 20 Fahrradstellplätzen auf 100 WE insgesamt 23 öffentliche Fahrradstellplätze in Form von Fahrradbügeln oder Plätzen der Stadtradstation entlang der Straßen Schimmelreiterweg, Am Hegen und Hegeneck vorgesehen. Damit sind die Anforderungen des Bauprüfdienstes 2022-02 ‚Mobilitätsnachweis‘ hinreichend erfüllt.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Um eine Einheitlichkeit der Bebauung zu unterstützen und um eine Dachbegrünung sowie Retentionsdächer (vgl. § 2 Nummer 10 und 11) auf den obersten Dächern umsetzen zu können, dürfen im Plangebiet die Dächer nur als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 10 Grad ausgeführt werden:

*„In den Baugebieten sind die Dachflächen mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten, [...].“ (§ 2 Nummer 10, 1. Halbsatz der Verordnung)*

Auf den mit „(K)“ bezeichneten Dächern sind Spiel- und Aufenthaltsflächen geplant und sollen für ihre bauliche Umsetzung keine Vorgabe zur Neigung erhalten.

#### **4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

##### **4.5.1 Lärmschutz**

Das Plangebiet ist im Bestand durch Verkehrslärm der Straßen Am Hegen, Schimmelreiterweg, Hauke-Haien-Weg und Hegeneck belastet. Darüber hinaus führt das geplante Vorhaben zu Mehrverkehren auf öffentlichen Straßen, die Auswirkungen auf die Lärmbelastung haben können. Mit den gewerblichen Nutzungen des geplanten Vorhabens sind Lärmemissionen (Anlieferung, Stellplatzlärm) verbunden, deren Verträglichkeit mit den vorgesehenen Wohnnutzungen sowie den weiteren bestehenden benachbarten Nutzungen untersucht wurde.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung eventuell erforderlicher Maßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie eine ergänzende Schallimmissionsprognose für eine Gewerbeeinheit und die Tiefgarage durchgeführt. Dabei wurden sowohl Immissionsorte innerhalb des Plangebiets als auch auf den gegenüberliegenden Seiten des Schimmelreiterwegs (Poppenspärerweg Nr. 26/28), Am Hegen (Nr. 82), Hegeneck (Nr. 3 /4) und Hauke-Haien-Weg (Nr. 1) betrachtet.

##### Verkehrslärm

Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehre und zu erwartenden Mehrverkehre der Straßen Am Hegen, Schimmelreiterweg, Hauke-Haien-Weg und Hegeneck berücksichtigt.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgte gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ (inkl. Ergänzungen) in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung.

Die Schutzbedürftigkeit des festzusetzenden Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ ist aufgrund der geplanten Nutzungsmischung (überwiegend Wohnen, ergänzender (großflächiger) Einzelhandel) wie ein urbanes Gebiet (MU) der Baunutzungsverordnung einzustufen. Für urbane Gebiete enthält die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), Grenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Grenzwerte 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen werden am Tage die Grenzwerte der 16. BImSchV an allen untersuchten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel werden mit bis zu 57 dB(A) an den westlichen Fassaden im Kreuzungsbereich Schimmelreiterweg/Am Hegen sowie entlang Am Hegen prognostiziert.

Auch in der Nacht werden an allen untersuchten Immissionsorten im Plangebiet die Grenzwerte eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel werden mit bis zu 47 dB(A) an den westlichen Fassaden im Kreuzungsbereich Schimmelreiterweg – Am Hegen sowie entlang Am Hegen prognostiziert.

An den als reines Wohngebiet einzustufenden, untersuchten maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabengebiets, Poppenspärerweg Nr. 26/28, Am Hegen Nr. 82, Hegeneck Nr. 3 sowie Nr. 4 und Hauke-Haien-Weg Nr. 1 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sicher eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel werden mit bis zu 58 dB(A) tags und bis zu 49 dB(A) nachts im Kreuzungsbereich Schimmelreiterweg/Am Hegen prognostiziert.

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Ergebnis nicht erforderlich.

### Gewerbelärm

Für die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen wurden die Verkehre der Stellplatzanlage im Innenhof und der Tiefgarage, die Anliefervorgänge des geplanten Lebensmittelverbrauchermarkts sowie mögliche Fahrbewegungen der Einkaufswagen im Hofbereich berücksichtigt.

Grundlage zur Beurteilung der schalltechnischen Gewerbelärmsituation ist die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm“ (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5). Wie auch beim Verkehrslärm wird das Vorhabengebiet als urbanes Gebiet eingestuft.

An den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert der für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tage an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel wird mit 62,9 dB(A) dabei östlich der Durchfahrt von der Straße Am Hegen im 1. OG in Richtung Innenhof prognostiziert. An den Immissionsorten mit direkter Nähe zu Abluftöffnungen der technischen Gebäudeausrüstung und Tiefgarage sowie oberhalb der geplanten Öffnungen der Anlieferungszone liegen die Beurteilungspegel bei 53 bzw. 60 dB(A) und halten den Richtwert ebenfalls sicher ein.

Unter der Voraussetzung, dass die gewerblichen Nutzungen auf den Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr beschränkt werden, kann auch innerhalb der lautesten Nachtstunde der Immissionsrichtwert

der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel sind mit 43,3 dB(A) im Innenhof des Vorhabens prognostiziert, bedingt durch nächtliche Anwohnerverkehre von und zur Tiefgarage.

Gemäß den Vorgaben der TA Lärm sind Schallimmissionen durch kurzzeitige Geräuschspitzen an den maßgeblichen Immissionsorten zu beurteilen („Spitzenpegelkriterium“). Demnach dürfen die Richtwerte der TA Lärm durch kurzzeitige Geräuschspitzen um 30 dB während des Tages und 20 dB während der lautesten Nachtstunde überschritten werden. Tagsüber liegt der höchste Spitzenpegel mit 92,2 dB(A) unterhalb des Richtwertes von 93 dB(A). Grund hierfür sind die durch die Anlieferungsvorgänge hervorgerufenen Emissionen im Hofbereich.

In der lautesten Nachtstunde wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm mit prognostizierten Spitzenpegeln von bis zu 76 dB(A) (Richtwert: 65 dB(A)) um bis zu 11 dB überschritten. Ursächlich ist in diesem Zusammenhang das Türeenschlagen im Rahmen der nächtlichen Pkw-Parkvorgänge der Besucher auf dem Innenhof. Es ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen durch Anwohnende in von Wohnbebauung geprägten Gebieten als ortsübliche, hinzunehmende Ereignisse zu bewerten sind. Aufgrund der durchgängigen Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf die Mittelungspegel sowie der zu vernachlässigenden Anzahl an prognostizierten Ereignissen (<1 Ereignis während der lautesten Nachtstunde) treten demnach nachts keine erheblichen, unzumutbaren Störungen auf.

An den bestehenden Wohngebäuden nördlich, östlich und südlich des Vorhabengebiets, gelegen am Schimmelreiterweg, Hegeneck sowie Am Hegen, wird tagsüber an den untersuchten Immissionsorten der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete von 50 dB(A) an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Während der lautesten Nachtstunde werden keine Überschreitungen des Richtwertes der TA Lärm von 35 dB(A) für reine Wohngebiete prognostiziert, sofern die gewerblichen Nutzungen auf den Tagzeitraum beschränkt werden. Die höchsten Beurteilungspegel liegen während der lautesten Nachtstunde dann bei 31 dB(A) an den Wohnnutzungen südlich des Vorhabens an der Straße Am Hegen.

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm werden im Ergebnis nicht erforderlich. Bezüglich der gewerblichen Nutzungen werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der lautesten Nachtstunde an allen maßgeblichen Immissionsorten folgende Maßnahmen erforderlich. Sie sind im Durchführungsvertrag zu sichern:

- Der Nachtbetrieb (22 – 6 Uhr) für die gewerblichen Nutzungen und deren Warenanlieferung und Abfallentsorgung wird ausgeschlossen.
- Die Anlieferung des Lebensmittelverbrauchermarktes erfolgt innerhalb des Gebäudes und mit einem geschlossenen Tor, das ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'w$  von mindestens 25 dB aufweist. Die geplanten Öffnungen der Anlieferungszone zum Schimmelreiterweg müssen mit schallgedämmten Wetterschutzgittern o.ä. Maßnahmen zum Schutz vor Lärm ausgeführt werden, welche über ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'w$  von mindestens 8 dB verfügen.

- Für die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes müssen geräuscharme Einkaufswagen mit Gummirollen vorgesehen werden. Alternativ sind die Fahrgassen des Parkplatzes zu asphaltieren.

#### **4.5.2 Klimaschutz**

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443).

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 405, S. 1, 45), sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280, S. 1), kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Hierzu trägt die Vorhabenplanung mit dem beabsichtigten Anschluss an das Fernwärme-Verbundnetz „Hamburg-Ost“ bei. Eine Versorgungsleitung verläuft im Hauke-Haien-Weg bis zur Straße Am Hegen mit einem Anschluss an das Heizwerk an der Anschrift Am Hegen 80. Ein Anschluss des Vorhabens an die vorhandene Versorgungsleitung Hauke-Haien-Weg / Ecke Am Hegen ist mit kurzer Distanz möglich. Durch den Einsatz von Abwärme aus Müllverbrennung als auch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung im Fernwärme-Verbundnetz „Hamburg-Ost“ soll die Wärmeversorgung im Vorhabengebiet durch den Anschluss mit einem niedrigen Primärenergiefaktor von 0,29 bzw. einer geringen spezifischen CO<sub>2</sub>-Emission erfolgen.

Zudem trägt der Ausbau der Elektromobilität in der Vorhabenplanung dazu bei, die durch den Verkehr bedingten Treibhausgasemissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten.

Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass die Planung den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Der Bebauungsplan leistet mit der Nachverdichtung im baulichen Innenbereich einen Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz. Die Nachnutzung einer bereits vormals genutzten Fläche im Innenbereich ist einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich auch aus Gründen des Klima- und Naturschutzes vorzuziehen. Die zentrale Lage der Nutzungen und die Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel können einen Beitrag zur Verminderung des Verkehrsaufkommens leisten. Die kompakte Bauweise spart Fläche und ist energetisch vorteilhaft.

Die Wohngebäude im Vorhabengebiet sollen mindestens in einem Energiestandard hergestellt werden, der dem ehemaligen Standard ‚KfW-55‘ (Stand: 2021) entspricht.

Die Umsetzung von technischen Maßnahmen und energetischen Anforderungen zum Klimaschutz wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 4.6 Wasser

### 4.6.1 Oberflächenentwässerung

#### Niederschlagswasser

Öffentliche Regenwassersiele verlaufen in den Straßen Schimmelreiterweg, Am Hegen und Hegeneck. Die Siele im Schimmelreiterweg und im Hegeneck leiten das anfallende Oberflächenwasser in den Schleemer Bach ab. Aufgrund der bereits bestehenden Belastung der Vorflut ist seitens der zuständigen Wasserbehörde des Bezirksamtes Wandsbek eine Begrenzung der maximalen Ableitung auf  $17,0 \text{ l/(s*ha)}$  für das Plangebiet vorgegeben. Das im Poppenspäterweg verlaufende Siel leitet das Wasser in die Stellau ein, für diese Vorflut ist eine noch geringere Drosselspende in Höhe von  $2,0 \text{ l/(s*ha)}$  vorgegeben.

Baugrundaufschlüsse aus dem Jahr 2019 zeigen, dass im Mittel die Auffüllung, welche meist direkt an der Geländeoberfläche anfängt, etwa 1,1 m mächtig ist und hauptsächlich aus Mittelsand besteht. Der unterlagernde, gewachsene Geschiebelehm ist schluffig, z. T. schwach kiesig bzw. sandig und tonig und weist eine Mächtigkeit von 0,5 m bis 3,2 m auf. Der folgende Schluff ist im Schnitt 1,5 m mächtig. Als unterste Schicht tritt Mergel auf, welcher schwach kiesig und schwach tonig ist.

Laut Versickerungspotenzialkarte stellt sich der Untergrund als weitestgehend eingeschränkt versickerungsfähig, im nördlichen Bereich als ungeeignet dar. Gemäß einer weitergehenden Stellungnahme des Baugrundgutachters wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden, wasserundurchlässigen Geschiebeböden an der Geländeoberfläche nicht möglich ist.

Bedingt durch den geplanten hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets, den geringen Grünflächenanteil und die gegebenen Einleitmengenbegrenzungen ist eine vollständige Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet und gedrosselte Ableitung vorgesehen. Die zurückzuhaltende Wassermenge im Überflutungsfall (100-jährliches Regenereignis) beträgt für das gesamte Plangebiet rund  $87 \text{ m}^3$ , davon sind rund  $69 \text{ m}^3$  auf das Vorhabengebiet und rund  $18 \text{ m}^3$  auf das allgemeine Wohngebiet anzurechnen. Das Entwässerungskonzept sieht eine dezentrale Lösung aus Grün- und Retentionsdächern sowie ebenerdigen Retentionsanlagen zur Rückhaltung mit anschließender gedrosselter Einleitung vor:

Auf den Dachflächen soll eine Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substrathöhe geschaffen werden. In der Substratschicht kann das Regenwasser zum einen zurückgehalten werden und zum anderen an die Vegetation abgegeben oder über Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Unter der Substratschicht sollen Wasserretentionsboxen verbaut werden, die das überschüssige Wasser zurückhalten und gedrosselt in die Regenwasserleitung abgeben.

Das Niederschlagswasser der ebenerdigen privaten Verkehrs-, Grün-, Fußwege und Stellplatzflächen wird in Füllkörperrigolen abgeleitet und gedrosselt in das Sielnetz abgegeben. Für die unterirdische Rückhaltung eignen sich die nicht-unterbauten Bereiche im Süden und Westen des Vorhabengebiets sowie die Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet.

Es werden insgesamt im Vorhabengebiet 196 m<sup>3</sup> Speichervolumen und im allgemeinen Wohngebiet 49 m<sup>3</sup> Speichervolumen zur Verfügung gestellt. Somit kann die gesamte Überflutungsmenge im Plangebiet schadlos für die Nachbarflächen, öffentlichen Flächen und die Gebäude zurückgehalten werden.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird für den Bereich des Vorhabengebiets im Durchführungsvertrag gesichert. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets soll ebenfalls ein Retentionsdach in Kombination mit Dachbegrünung als zeitgemäße und bevorzugte Lösung der Rückhaltung vorgesehen werden. Zur Gleichbehandlung der Baugebiete wird daher allgemein festgesetzt:

*„Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.“ (§ 2 Nummer 10, 5. Satz der Verordnung)*

Aufgrund der Lage der geplanten Retentionsflächen und der höheren Einleitmengen ist für die Oberflächenentwässerung der Anschluss an die in den Schleemer Bach entwässernden Regensiele (Hegeneck, Am Hegen) vorgesehen.

#### Regenwasserbehandlung

Für das Einzugsgebiet der Vorhabenplanung wurde auf Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung sowie der erforderliche Umfang vor Einleitung in die Vorflut geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass für die Stellplatzflächen eine erhöhte Abflussbelastung anzunehmen ist, die eine Reinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung in die Vorflut erforderlich macht.

#### **4.6.2 Schmutzwasserentwässerung**

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Ein Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung im Trennsystem in den Straßen Schimmelreiterweg und Hegeneck ist gegeben, das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann somit in die vorhandenen öffentlichen Schmutzwassersiele eingeleitet werden.

### **4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz**

#### **4.7.1 Baumschutz**

##### Baumbestand

Das Plangebiet ist heute durch einen geringen Baum- und Strauchbestand geprägt.

In einem Baumgutachten vom Juni 2019 wurde der Baumbestand detailliert erfasst und die Vitalität bewertet.

Der Gehölzbestand setzt sich aus unterschiedlichen Laubbäumen unterschiedlichen Alters zusammen. Diese befinden sich teils in kleineren Gruppen, teils sind es Einzelbäume.

Bei den Laubgehölzen handelt es sich im Straßenbereich um erhaltenswürdige und besonders erhaltenswürdige alte Bäume (laut Hamburger Straßenbaumkataster gepflanzt zwischen 1956 und 1974) und im Bereich des Baugebiets überwiegend um einen bedingt erhaltenswürdigen, vergleichsweise jungen Bestand.

Für den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand gelten die Bestimmungen der hamburgischen Baumschutzverordnung.

Im Zuge der Realisierung der Vorhabenplanung sowie der erforderlichen Erschließungsanlagen müssen voraussichtlich zwei im Vorhabengebiet vorhandene Straßenbäume und alle sich im Baugebiet befindenden Bäume und Sträucher entfernt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen bzw. Höhe von Ausgleichszahlungen werden im Rahmen der Fällgenehmigung geregelt.

#### Baumerhalt

Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Straßenbäume während der Baumaßnahmen (Art des Verbaus, Schutzabstände etc.) werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens verbindlich festgelegt.

#### **4.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen wird, werden neben der Ausführung und Gestaltung des Vorhabens in einem abgestimmten Freiflächenplan auch die Begrünungsmaßnahmen einschließlich Anzahl und Qualitäten der Baumanpflanzungen im Vorhabengebiet festgelegt.

Eine Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenbereiche sowie der Kinderspielbereiche auf ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und eine Dachbegrünung der Gebäude wirken durch Verdunstung, Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima. Begrünte Dachflächen bilden auch Ersatzlebensräume für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft dazu folgende Festsetzungen:

#### Dachbegrünung

Sämtliche Dächer sollen begrünt werden. Dadurch kommt das Vorhaben der Hamburger Gründachstrategie (Senatsdrucksache 20/11432) nach. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen mit technischen Anlagen und Dachaufbauten, beispielweise Aufzugsüberfahren oder Bereiche mit Entlüftungsanlagen, bei denen eine Dachbegrünung als technisch zu aufwendig erachtet wird. Dahingegen sollen aufgeständerte Anlagen beispielsweise zur Gewinnung von Solarenergie mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Außerdem bestehen Ausnahmen für Dachterrassen als private Freisitze sowie für Spiel- und Aufenthaltsflächen oder deren Zuwegungen als gemeinschaftliche Treffpunkte, die der Wohnqualität dienen und denen eine höhere Gewichtung beigemessen wird.

Eine Mindestsubstratstärke von 12 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann. Eine intensive Dachbegrünung hat im Vergleich zu einer extensiven Dachbegrünung ein höheres Pflanzvolumen und eine höhere Artenvielfalt, so dass für eine gewünschte hohe ökologische Qualität eine Verpflichtung zur Intensivdachbegrünung im Plangebiet festgesetzt wird. Eine Ausnahme hiervon wird für die Bereiche mit Dachbegrünung in Kombination mit aufgeständerten Anlagen zur solaren Energiegewinnung festgesetzt, da aufgrund der geringen Aufbauhöhe und der Verschattung eine Konkurrenz bestünde. Möglich ist je-

doch die Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung, die im Bereiche mit Solaranlagen festgesetzt wird.

Eine Unterbauung der Gründächer mit Retentionsboxen zur Wasserspeicherung kann den Pflanzen über einen längeren Zeitraum Wasser zur Verfügung stellen, wodurch die Langlebigkeit der Dachbegrünung unterstützt wird.

Dachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima. Der vegetationsbedingte Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Verdunstung, ferner erfolgt eine Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser durch die Wasserspeicherkapazität des Substrats. Dadurch wird die Oberflächenentwässerung entlastet. Bei einer Substratstärke von 12 cm wird die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus gegenüber einer nur 5 cm starken Mindestüberdeckung zusätzlich reduziert. Damit werden das Vegetationsbild und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. 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. Zudem wird die Dachaufsicht und damit das Orts- und Landschaftsbild verbessert. Für das Plangebiet wird daher für alle Baugebiete eine Dachbegrünung festgesetzt, mit der die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen der Funktionen von Natur und Landschaft gemindert werden können:

*„In den Baugebieten sind die Dachflächen mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen nur als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad Neigung zu errichten, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Die Bereiche mit Solaranlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen zugelassen werden. Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.“*  
(§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Die mit „(K)“ bezeichneten Bereiche befinden sich im Vorhabengebiet auf den ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen. In diesen Bereichen soll teilweise eine noch intensivere Dachbegrünung ermöglicht werden, um die geplanten Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit üppiger und attraktiver Vegetation zu gestalten, die u.a. auch kleine Schattenplätze bieten können. Hierfür ist eine Mindestsubstratstärke von 50 cm vorgesehen, um Rasenflächen, Hecken, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung mit ausreichend verfügbarem Wurzelraum und ausreichender Wasserversorgung bereitzustellen. Gleichzeitig sorgt der Substrataufbau für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses. Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von mindestens 1 m im Bereich von Baumstandorten ist erforderlich, um ausreichend Wurzelraum für eine dauerhafte Entwicklung der Baumanpflanzungen bereitzustellen.

*„Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind die mit „(K)“ bezeichneten Dachflächen, soweit sie nicht für Spiel- und Aufenthaltsflächen oder Zuwegungen erforderlich sind, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu*

*versehen und intensiv zu begrünen. In mit Bäumen bepflanzten Bereichen muss die Stärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 100 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.“*

(§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Die dauerhafte Pflege und der Ersatz im Falle eines Abgangs der Dachbegrünung sichern den Fortbestand von Quantität und Qualität der Dachbegrünung.

#### Begrünung von Tiefgaragen

Die Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Kellergeschossen, die nicht von Gebäuden überbaut sind, führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung dieser unterirdischen Anlagen mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung, ermöglicht Anpflanzungen von Hecken, Stauden, Sträuchern und Bäumen und trägt so zu einem Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei:

*„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen sind mit Ausnahme erforderlicher befestigter Flächen und Spielflächen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.“* (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Die festgesetzte Mindestsubstratstärken sichern den Pflanzen ausreichend Wurzelraum und geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung. Der Erhalt und die Nachpflanzverpflichtung sichern den Fortbestand von Quantität und Qualität der Begrünung.

#### Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

Bezüglich der Qualitäten der Anpflanzungen wird Folgendes festgesetzt:

*„Für An- und Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind heimische standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzungen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 80 cm, 3 Pflanzen je laufendem Meter Hecke. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Heckenpflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze vorzunehmen.“* (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Die Verwendung einheimischer Gehölze hat einen hohen ökologischen Wert und dient auch der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation. Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen und Hecken für Anpflanzungen stellen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch, klimatisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicher. Der vorge-

sehene Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze soll den Bewuchs auf eigenem Grundstück sicherstellen.

#### 4.7.3 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter eine artenschutzfachliche Prüfung zu möglichen Vorkommen besonders und streng geschützter Arten vorgenommen.

##### Vögel

Die artenschutzfachliche Untersuchung hat ergeben, dass potenziell 16 Brutvogelarten das Plangebiet nutzen könnten. Davon würden 4 Brutvogelarten das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat verwenden. Es brütet potenziell keine Art im Gebiet, die nach der Roten Liste Hamburgs gefährdet ist. Alle natürlich vorkommenden Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG Absatz 2 Nummer 12 und 13 als europäische Vogelarten besonders geschützt..

Alle potenziell vorhandenen Vogelarten haben ihre Brutplätze und ihren Lebensraum in den Gehölzen. Die Grünflächen des Untersuchungsgebietes sind zu klein, um Vogelreviere allein unterhalten zu können. Alle Arten müssen weitere Flächen der Umgebung mitnutzen.

Insgesamt besteht nur ein Potenzial für weit verbreitete Arten des verdichteten Siedlungsbereichs, die nicht alle gleichzeitig auftreten, sondern in der Realität in einer Auswahl, die jedoch nur durch eine Erfassung des realen Bestandes in der Brutzeit ermittelt werden könnte.

Die hier potenziell vorkommenden Arten, mit Ausnahme der Elster, gehören zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden oder im Bestand stabilen Arten. Der Bestand der Elster ist zwar derzeit rückläufig, jedoch liegt das nicht an einer Verschlechterung des Lebensraumes, sondern an der zunehmenden Konkurrenz und Prädation durch die Rabenkrähe.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume, Trockenrasen und Heiden), die hier nicht erfüllt werden. Gefährdete oder Arten der Vorwarnliste sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung der Planung und den Verlust der mit Gehölzen bestandenen Flächen verlieren die Brutvogelarten nur geringe Teile ihres Lebensraumes. Der Verlust an nutzbarem Vogel-lebensraum beträgt ungefähr 300m<sup>2</sup> im Vorhabengebiet und ist damit viel kleiner als ein typisches Vogelrevier. Arten mit großen Revieren oder Arten, die hier nur Nahrungsgebiete haben, können in die Umgebung ausweichen, denn sie verlieren nur geringe Anteile ihrer Streifgebiete. Die übrige Baufläche im Plangebiet – das WA im Süden – beträgt insgesamt nur 1.200m<sup>2</sup> und ist aufgrund des Flächenzuschnittes nur etwa 50m breit sowie ebenfalls bereits bebaut. Wenn die bisher nicht geplante Neubebauung umgesetzt wird, können auch hier die Vögel in die Umgebung ausweichen.

Die Arten mit sehr großen Revieren, wie die Rabenvögel und Tauben verlieren nur einen kleinen Teil ihres Brut- und Nahrungsreviers. Die Tauben- und Rabenvogelarten gehören zu den anpassungsfähigen Arten, die nahezu überall in der Stadt vorkommen und dort im Bestand zunehmen. Sie können in Anbetracht ihrer großen Reviere in die Umgebung ausweichen. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die übrigen Arten mit kleineren Revieren (Amsel, Zilpzalp) verlieren ebenfalls relativ unbedeutende Anteile ihrer Reviere. Es handelt sich allerdings um Arten, deren Bestände in Hamburg in den letzten Jahrzehnten mit der Zunahme der Gehölze im Siedlungsraum zugenommen haben. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten daher im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. entstehen neu. Alle betroffenen Arten sind ungefährdet. Auch der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Ein eventueller Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit Gefährdung der Arten im Raume Hamburgs führen. Die kurzfristige Bestandsverminderung bis zur Neuentwicklung von Gehölzen können diese Arten mit ihren großen Populationen überstehen, ohne dass es zu einem Bestandseinbruch kommt. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Die Auswirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des im Hochbau üblichen und innerhalb eines Wohnumfeldes zulässigen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen. Zum Brutvogelschutz ist der zu entnehmende Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 01. März zu beseitigt.

Auch wenn im Vorhabengebiet zzt. keine Mauersegler erfasst wurden, sollen die Gebäude im Vorhabengebiet auf den Flurstücken 4899, 4898, und 4860 zur Konfliktvermeidung außerhalb der Brutzeit abgerissen werden, da es immer wieder zu Bruten anderer Vogelarten kommen kann.

Das Gebäude Hegeneck Nr. 3 auf dem Flurstück 4858 weist im Dachüberstand einen Hohlraum auf, der für Mauersegler geeignet wäre. Wenn das Gebäude abgebrochen wird, können potenzielle Brutplätze von Mauerseglern verloren gehen. Diese Brutplätze können technisch einfach mit der Installation neuer Mauerseglerkästen kompensiert werden, so dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zur Sicherung der potenziellen Quartiere von Mauerseglern auf dem Flurstück 4858, das außerhalb des Vorhabengebietes belegen ist, wird wie folgt festgesetzt:

*„Auf dem Flurstück 4858 sind rechtzeitig vor Abriss von Gebäuden als Ausgleich für potenziell verloren gehende Quartiere drei Fledermaus Ganzjahreskästen und drei Mauerseglerkästen an umliegenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)*

### Fledermäuse

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass alle in Hamburg vorkommenden Fledermausarten im Plangebiet vorkommen könnten. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach

§ 7 BNatSchG Absatz 2 Nummer 14 streng geschützt. Demnach wurde auf eine Auflistung und Benennung der verschiedenen Arten im Artenschutzgutachten verzichtet.

Fledermäuse benötigen drei verschiedene Lebensraumstrukturen: Sommer- und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere als Nahrungsräume.

Die Bäume wurden auf das Vorkommen von Baumhöhlen vom Boden aus mit Fernglas untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die meisten Bäume zu jung oder im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt wurden, so dass dort keine Fledermausquartiere zu erwarten sind.

Das Plangebiet hat als möglicher Nahrungsraum der Fledermäuse wegen der naturfernen Struktur und seiner geringen Größe lediglich eine geringe Bedeutung. In der Umgebung sind weitaus bedeutendere potenzielle Jagdgebiete vorhanden, insbesondere Gehölze im Westen und Nordosten. Im Ergebnis gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Bei einer Begehung des Geländes wurden die Gebäude und ihre Fassaden auf ihr Potenzial für Fledermausquartiere untersucht. Im Ergebnis sind die Gebäude gut instandgehalten und abgedichtet, sodass keine Potenziale für Quartiere bestehen. Lediglich am Gebäude Hegeneck Nr. 3 auf dem Flurstück 4858 bietet der Dachüberstand Hohlräume, die von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Hier sind Potenziale für Fledermausquartiere nicht auszuschließen. Wenn das Gebäude abgerissen wird, würden potenzielle Fledermausquartiere verloren gehen. Dieser Verlust kann technisch zuverlässig durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in der Umgebung oder den neuen Gebäuden vermieden werden.

Zur Sicherung der potenziellen Quartiere von Fledermäusen auf dem Flurstück 4858, das außerhalb des Vorhabengebietes belegen ist, wird wie folgt festgesetzt:

*„Auf dem Flurstück 4858 sind rechtzeitig vor Abriss von Gebäuden als Ausgleich für potenziell verloren gehende Quartiere drei Fledermaus Ganzjahreskästen und drei Mauerseglerkästen an umliegenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.“* (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote i. S. d. § 44 BNatSchG werden zusammenfassend folgende Maßnahmen notwendig:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss von Gebäuden auf den Flurstücken 4899, 4898 und 4860 in der Brutzeit. Andernfalls muss vor Abriss von Gebäuden das Vorkommen von Gebäudebrütern durch einen Biologen überprüft werden, und es werden ggf. bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Regelung im Durchführungsvertrag).
- Kein Abriss des Gebäudes Hegeneck Nr. 3 auf dem Flurstück 4858 mit Fledermausquartierpotenzial ohne Suche durch einen Fachgutachter nach Fledermäusen im betreffenden Gebäude, um ein Vorkommen auszuschließen bzw. spezielle Maßnahmen zu konzipieren.

- Kein Abriss des Gebäudes Hegeneck Nr. 3 mit Mauerseglerpotenzial im Zeitraum von Mai bis August, um Tötungen zu vermeiden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Mauerseglervorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bereitstellung neuer Mauerseglerkästen, wenn das Gebäude Hegeneck Nr. 3 abgerissen wird. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Mauerseglervorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse, falls das Gebäude Hegeneck Nr. 3 abgerissen wird. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es gemäß der artenschutzfachlichen Untersuchung nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 BNatSchG, wenn o.g. Kompensationsmaßnahmen für Vögel (Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Mauersegler) und Fledermäuse (Bereitstellung künstlicher Quartiere) bei Bedarf durchgeführt werden. Es wird dann durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Entsprechend ihrer Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Sie sind zeitlich vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können.

#### **4.7.4 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts**

*„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- bzw. Schichtenwasser führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)*

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für die örtliche Vegetation, insbesondere der Sicherung der pflanzenverfügbaren Stau- und Schichtenwasserverhältnisse für den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand im Straßenraum und im allgemeinen Wohngebiet.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse können im Plangebiet Stauwasserhorizonte ausgebildet sein, auf die sich die vorhandenen Bäume mit ihrem Wurzelwerk eingestellt haben. Durch Haus- bzw. Keller- oder Tiefgaragendrainagen würden die bestehenden Stauwasser führenden Schichten dauerhaft abgesenkt und somit die Bestandsbäume in ihrer Wasserversorgung nachhaltig beeinträchtigt und dem Plangebiet Wasser entzogen werden. Das Drainageverbot erfordert andere Schutzmaßnahmen vor Schichtenwasser, z.B. durch eine wasserdichte Ausführung der Tiefgeschosse (z.B. als Weiße Wanne). Mögliche negative Auswirkungen einer bautechnisch unvermeidbaren Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers während der Bauzeit auf den Vegetationsbestand sind entsprechend § 14 Absatz 4 Hamburgische Bauordnung (HBauO), z.B. durch gezielte Bewässerungsmaßnahmen zu mindern.

#### **4.7.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen.

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

### Fläche

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer etwa 0,6 ha großen, bisher mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt, Einzelhandelsnutzungen, Arztpraxen und Handwerkerunterkünften sowie Garagenplätzen genutzten Fläche im Innenbereich für Einzelhandelsnutzungen und Wohnungsbau.

Durch das kompakte städtebauliche Konzept mit einer hohen Dichte wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

### Boden und Bodenfunktionen

Derzeit ist das Vorhabengebiet zu einem bereits sehr hohen Anteil versiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung wird dieser Anteil leicht erhöht, so dass das Vorhabengebiet durch Gebäude, Tiefgaragen und notwendige Erschließungsanlagen fast vollständig versiegelt wird. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Von den Plangebietsflächen südlich des Vorhabengebietes sind bisher über die Hälfte versiegelt. Mit Umsetzung der Planung wird sich dieser Anteil ebenfalls etwas erhöhen, so dass sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen ergeben.

Eine Überdeckung der nicht-überbauten Tiefgaragenbereiche mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau, die Anlage von Dachbegrünung mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau und in Teilen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Es werden dadurch im gesamten Plangebiet Ersatzlebensräume für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel geschaffen und so teilweise der Verlust offener Bodenfläche kompensiert.

### Wasser und Grundwasserhaushalt

Das Plangebiets befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die im Vergleich zum Bestand durch die Planung leicht erhöhte Versiegelungsrate wirkt sich tendenziell negativ auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung aus.

Ausgelöst von der zusätzlichen Bodenversiegelung durch die bauliche Verdichtung (s. o.) entstehen potentiell negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/ Grundwasser.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden geänderten Bedingungen für Wasserhaushalt betreffen die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Überdeckung und Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche und Dachflächen mindern negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem das pflanzenverfügbare Substrat Niederschlagswasser aufnehmen kann und so den Pflanzen zur Verfügung steht oder das Wasser auch verdunsten kann. Die Festsetzung von Retentionsdächern kann der Dachbegrünung über einen längeren Zeitraum das Oberflächenwasser zur Verfügung stellen und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückführen.

Das Verbot von Drainagen dient insbesondere der Sicherung der pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwasserverhältnisse für den vorhandenen Baumbestand im Straßenraum und im allgemeinen Wohngebiet.

### Klima und Lufthygiene

Durch die bestehende Versiegelung, die Lage im Siedlungsbereich sowie den Verkehr auf den Straßen besteht eine Vorbelastung des Schutzguts Klima / Luft. Die Umsetzung der Planung führt zu einer höheren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und damit potenziell zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima.

Mögliche Aufheizungseffekte, die durch neue Versiegelungen und Dachflächen entstehen können, werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemindert. Die festgesetzten intensiven und extensiven Dachbegrünungen, die teilweise Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht und die vorgesehenen Anpflanzungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima.

### Tier- und Pflanzenwelt

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Die artenschutzfachliche Untersuchung führt aus, dass durch einen Abriss des Gebäudes auf dem Grundstück Hegeneck Nummer 3 (außerhalb des Vorhabengebiets) potenziell Brutplätze vom Mauersegler und der Fledermaus betroffen sein können. Zur Erhaltung der ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 BNatSchG wird die Anbringung von Nistkästen für Mauersegler sowie von künstlichen Quartieren für Fledermäuse auf dem Grundstück an neu zu errichtenden Gebäuden geregelt. Diese Maßnahme entfällt, wenn durch eine Untersuchung zeitnah vor dem Gebäudeabriss ein Vorkommen von Mauersegler und Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans löst keine unüberwindbaren Belange des besonderen Artenschutzes aus.

Im Zuge der Baumaßnahmen muss der Baum- und Strauchbestand im Vorhabengebiet gefällt werden. Durch die Verpflichtung, für die Wiederbegrünung des Vorhabengebiets sowie des allgemeinen Wohngebiets heimische standortgerechte Bäumen, Sträuchern und Hecken zu verwenden, wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten. Durch die festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünungen werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

## Stadt- und Landschaftsbild

Das Stadtbild wird sich im Bereich des Plangebiets deutlich positiv verändern. Im Plangebiet befindet sich das Nahversorgungszentrum der Umgebung und ist geprägt durch einen eingeschossigen Lebensmittelverbrauchermarkt und eine Stellplatzanlage innerhalb des Vorhabengebiets und ein zweigeschossiges Arztpraxen- und Handwerkerunterkunftsgebäude sowie Garagen außerhalb des Vorhabengebiets. Stattdessen entsteht eine verdichtete Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnbebauung als differenzierter, mäandrierender Baukörper mit einem ein- und einem zweigeschossigen Gebäudeteil innerhalb des Baukörpers und verbindenden fünfgeschossigen Gebäudeelementen. Die Eckgebäude werden als Hochpunkte mit sieben bzw. acht Geschossen hervorgehoben. Die heutige Bebauung ist nicht mehr zeitgemäß, die bestehenden Gebäude haben nur eine geringe prägende Funktion für die Umgebung. Von der neuen Bebauung wird eine prägnante städtebauliche Wirkung ausgehen, welche zwischen einem derzeit dominierenden neugeschossigen Wohnblock im Osten, vorwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern im Nordosten, Nordwesten und Westen und überwiegend drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten im Süden, Südwesten und Osten vermittelt und zugleich Signalwirkung für das Nahversorgungszentrum entfaltet. Der landschaftsbildprägende Altbaumbestand der Straßenbäume der Straße Am Hegen bleibt weitgehend erhalten. Ergänzt wird das Landschaftsbild durch die höher werdenden Gehölzanzpflanzungen im Bereich der Kinderspielflächen auf den ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteilen. Durch die extensive Begrünung der höher liegenden Dachflächen wird die Dachaufsicht für den Betrachter von darüber liegenden Stockwerken verbessert.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Planung innerhalb des Vorhabengebietes soll zügig umgesetzt werden. Für das Vorhaben wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

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

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 10.500 m<sup>2</sup>. Davon entfallen etwa 4.400 m<sup>2</sup> auf Straßenverkehrsflächen (davon etwa 200 m<sup>2</sup> neu).

## **7.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen außerhalb des Vorhabengebietes Am Hegen und Hegeneck. Die Übereignung und Herrichtung der Straßenerweiterungsflächen innerhalb des Vorhabengebietes (Flurstücke 4860, 4898 und 4899) erfolgt für die Freie- und Hansestadt Hamburg kosten- und lastenfrei.