

Begründung zum

Bebauungsplan-Entwurf Tonndorf 35 / Rahlstedt 139

Verfahrensstand: Zur Feststellung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Planung	3
2 Grundlage und Verfahrensablauf	3
3 Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1 Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1 Flächennutzungsplan	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.1.3 Fachkarte „Grün Vernetzen“	4
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2 Kampfmittelverdacht	4
3.2.3 Altlasten	4
3.2.4 Baumschutz	4
3.2.5 Biotope	5
3.2.6 Artenschutz	5
3.2.7 Klimaschutz	5
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4 Angaben zum Bestand	7
3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets	7
3.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	7
3.4.3 Erschließungssituation	8
3.4.4 Umfeld des Plangebiets	8
4 Umweltprüfung	9
5 Planinhalt und Abwägung	9
5.1 Allgemeines Wohngebiet	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)	10
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse	12

5.2.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	13
5.4	Verkehrsflächen, ruhender Verkehr.....	13
5.5	Technischer Umweltschutz (Lärmimmissionen).....	15
5.6	Entwässerung	15
5.6.1	Schmutzwasser.....	15
5.6.2	Regenwasser	15
5.7	Klimaschutz und Klimawandelanpassung	16
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	17
5.8.1	Baumschutz, Erhaltungsgebote.....	17
5.8.2	Anpflanzungen, Pflanzgebote.....	17
5.8.3	Dachbegrünung.....	18
5.8.4	Artenschutz	19
5.8.5	Grundwasser- und Bodenschutz	20
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
7	Aufhebung bestehender Pläne	21
8	Flächen- und Kostenangaben.....	21

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 soll eine rückwärtige Bebauung in einem von Wohnnutzung geprägtem Gebiet ermöglicht und zugleich eine den örtlichen Verhältnissen städtebaulich-strukturell angepasste Maßstäblichkeit im Baublock mit angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden. Der Charakter des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet soll dabei erhalten bleiben. Dieser Charakter wird im bestehenden geprägt durch straßenparallele Randbebauung, freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser. Ein Teil der Grundstücke im Plangebiet ist derzeit im Erbbaurecht vergeben.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile soll eine Erschließungsstraße in den Baublock hineingeführt werden.

Planungsziel ist auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung. Mit einer realisierbaren Zahl von etwa 30-40 zusätzlichen Wohneinheiten soll ein Beitrag zur Wohnraumversorgung in Wandsbek geleistet werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzfachliche und gestalterische Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 03/24 vom 12.02.2024 (Amtl. Anzeiger Nr. 16 S. 255) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 14. Januar 2022 (Amtl. Anz. S. 45) vom 24. Januar 2022 bis zum 07. Februar 2022 stattgefunden.

Die Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) des Bebauungsplanentwurfes Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 hat nach der Bekanntmachung vom 23.02.2024 (Amtl. Anz. Nr. 16 S. 255) vom 04.03.2024 bis 04.04.2024 stattgefunden. Zusätzlich hat im Zeitraum vom 22.04.2024 bis 06.05.2024 eine eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Form eines sog. Anschreibeverfahrens stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor (siehe Kapitel 4).

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie in der südöstlichen Ecke das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Die Darstellung „Etagenwohnen“ rührt hierbei aus der vergleichsweise groben Maßstäblichkeit des Landschaftsprogrammes und wird dabei in der Planung nicht als bautypologisch zwingende Darstellung betrachtet. Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms inklusive der Karte Arten- und Biotopschutz ist nicht erforderlich.

3.1.3 Fachkarte „Grün Vernetzen“

Die Fachkarte des Landschaftsprogramms „Grün Vernetzen“ stellt für den Großteil des Plangebiets „Bauflächen“ dar. Im Süden des Gebietes verlaufen eine „gesamtstädtisch bedeutende Grünverbindung“ und eine Hauptwegeverbindung des Freiraumverbundsystems in West-Ost-Richtung, die sich außerhalb des Plangebietes am Ostrand in Nord-Süd Richtung fortsetzen. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Verbindungsweg einer sonstigen Grünfläche in Nord-Süd-Richtung.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld vom 08.06.1938, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 und zuletzt geändert am 08. November 1960 der Freien und Hansestadt Hamburg in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung vom 08. Juni 1938. Das Plangebiet wird darin als Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss in offener Bauweise (W 1o) festgesetzt. Zur Realisierung der Planziele ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

3.2.2 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 KampfmittelVO).

3.2.3 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise oder Eintragungen zu Grundwasserkontaminationen, Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Altlasthinweiskataster vor.

3.2.4 Baumschutz

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

3.2.5 Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92). Das Biotopkataster der Freien und Hansestadt Hamburg stellt das Plangebiet als „Einzelhausbebauung, verdichtet“ dar.

3.2.6 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt.

3.2.7 Klimaschutz

Für die Umsetzung baulicher Maßnahmen im Plangebiet gelten das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) sowie das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

„Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek 2024“

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

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit dem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2024“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Plangebiet wird in diesem mit einem Wohnungsbaupotential von 30-40 Wohneinheiten aufgeführt.

Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8. August 2023 festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, in der die ausreichende

Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO). Mit der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (HmbGVBl. 2021, 530) vom 13. Juli 2021 wird diesem darüber hinaus Rechnung getragen.

Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

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. Die Inhalte des Bebauungsplanes Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 erzeugen keine Betroffenheit im Sinne des Vertrages.

Gründachstrategie

Die „Gründachstrategie für Hamburg - Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung“ (Drucksache 20/11432 vom 08. April 2014) verbindet das stadtentwicklungspolitische Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung mit den klimapolitischen Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Gemäß Ziffer 2.3.2 der Strategie soll *„in Bereichen, in denen stadtklimatisch die Anzahl sommerlicher Hitzetage und -nächte zunehmen wird, sowie in Gebieten, die mit Freiräumen unterversorgt sind, grundsätzlich Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt“* werden.

Im Plangebiet ist gemäß Stadtklimatischer Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg (2012) von einer Zunahme der sommerlichen Hitzetage bis 2050 um 5 Tage auszugehen.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Lärmtechnische Untersuchung

In der lärmtechnischen Untersuchung vom Dezember 2022 wurden alle für das Plangebiet relevanten Lärmarten, insbesondere Verkehrs- (Straße und Schiene, u.a. mit Berücksichtigung der Züge der geplanten S 4) und Gewerbelärm untersucht. Hieraus resultieren keine Festsetzungsbedarfe, da das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass keine Überschreitungen der schalltechnischen Grenzwerte nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) sowie keine Immissionskonflikte durch Gewerbelärm in Anwendung der TA Lärm innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept vom Mai 2023 beinhaltet u.a. eine Bodenuntersuchung, auf der Grundlage von vier Kleinbohrungen im Plangebiet, welche im Dezember 2022 ausgeführt wurden. Diese zeigen weitgehend nicht versickerungsfähige Böden im Plangebiet auf, mit Ausnahme des südöstlichen Eckbereichs. Um die Einleitung von Niederschlagswasser in die Siele zu begrenzen, wird eine entsprechende Festsetzung (s. Ziffer 5.6.2) ergänzt, so dass ein Teil des Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten werden muss.

Verkehrsstudie und Vorentwurf der Planstraße

Die Verkehrsstudie aus dem Februar 2023 macht sowohl Angaben zum Bestandsverkehr in den umliegenden Straßen, stellt aber auch eine Prognose zu den Verkehrszahlen auf, welche durch die neuen Bedarfe aus dem Plangebiet zu erwarten sind. Zudem wurde durch das Gutachterbüro ein Vorentwurf der geplanten Erschließungsstraße erstellt, welcher eine Dimensionierung und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

Baumgutachten

Das Baumgutachten aus Mai 2023 bewertet die Bäume im Plangebiet nach dem Bewertungsmodell der Umweltbehörde (BUKEA). Dabei wurden insgesamt 120 Bäume im Bestand aufgenommen. Auf weiteren 10 Grundstücken war der Zugang nicht möglich, eine Bewertung erfolgt somit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde im Mai 2023 eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt, um zu prüfen, ob und inwiefern Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten. Ergänzend dazu erfolgte im September/Oktober 2023 eine Begutachtung vor Ort. Im Ergebnis der Prüfung stehen der Verwirklichung des Bebauungsplanes dauerhafte und nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse nicht entgegen (vgl. Punkt 5.8.4).

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das etwa 3,9 ha große Plangebiet liegt südlich und östlich der Straße Ellerneck, westlich der Straße Lohwisch und nördlich der Straße Feldlerchenweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 513) und wird wie folgt begrenzt: Ellerneck im Norden bis zur Straßenmitte, Lohwisch im Osten, Feldlerchenweg im Süden bis zur Straßenmitte, Ellerneck im Westen bis zur Straßenmitte.

3.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen Ellerneck, Feldlerchenweg und Lohwisch und ist geprägt durch eine eingeschossige, offene Bauweise mit straßenparalleler Einzel- und Doppelhausbebauung. Bei der Bebauung im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Wohnhäuser. Viele der Grundstücke haben einen ähnlichen Zuschnitt, sie sind rd. 15 Meter breit, rd. 70 Meter tief und verfügen über rd. 1100 m² Grundstücksfläche. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden im Bestand überwiegend gärtnerisch genutzt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist als gering zu bewerten.

Etwa die Hälfte der Grundstücke ist über Erbbaurechtsverträge durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) vergeben. Der Großteil der Erbbaurechtsverträge läuft in den 2020er Jahren aus. Die andere Hälfte der Grundstücke befinden sich im privaten Einzelbesitz.

3.4.3 Erschließungssituation

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßen Ellerneck, Lohwisch und Feldlerchenweg für den Kfz- und Radverkehr erschlossen sowie an das allgemeine Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Straßen Lohwisch und Feldlerchenweg sind in Teilen noch nicht erstmalig und endgültig hergestellt. Darüber hinaus besteht in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets eine fußläufige Verbindung an den Hohenhorst-Grünzug. Weiterhin verlaufen die Velorouten 7 und 14 unmittelbar entlang des Plangebiets durch die Straße Lohwisch. Veloroute 7 verbindet das Plangebiet in Richtung Westen mit dem Fahrrad auf direktem Wege an den Wandsbeker Markt und die Hamburger Innenstadt sowie nach Osten nach Rahlstedt. Veloroute 14 schließt Jenfeld auf einer Nord-Süd-Achse u.a. an den Öjendorfer Park sowie an weitere südlich gelegene Stadtteile an.

Die Busstation „Am Pulverhof“ der Linien 9 und 608 liegt rd. 250 m nördlich des Plangebiets und ist fußläufig zu erreichen und bindet das Plangebiet an die Hamburger Innenstadt, den Verkehrsknotenpunkt Wandsbek Markt, den Regionalbahnhof Tonndorf sowie den Regionalbahnhof Rahlstedt an. Zukünftig wird die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem Bau der Linie S4 mit Haltepunkten am Bahnhof Tonndorf (rd. 1000 m vom Plangebiet entfernt) und der neu geplanten Haltestelle „Am Pulverhof“ (rd. 500 m vom Plangebiet entfernt) zusätzlich verbessert.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sind durch die Hamburger Stadtentwässerung vollständig besielt.

Das Schmutzwasser kann in die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

Das im Zuge des geplanten Vorhabens anfallende Regenwasser ist ausschließlich durch entsprechende Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und verzögert in die Regenwassersiele abzuleiten. Es besteht in Verbindung mit einer wasserrechtlichen Genehmigung eine Begrenzung für die Regenwasser-Einleitmenge in das öffentliche Regenwasser-Sielnetz von 1 l/s*Grundstück.

Stromanschlüsse

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilungsnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilungsnetzbetreibers zur örtlichen Versorgung. Im Zuge eines Rückbaus der Bestandsgebäude sind die Demontagen der vorhandenen Hausanschlüsse zu beantragen.

3.4.4 Umfeld des Plangebiets

Das bauliche Umfeld ist vorrangig durch Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern mit zumeist einem Vollgeschoss sowie durch Zeilenbauten mit drei bis vier Vollgeschossen geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt Wohnhäuser mit bis zu neun Vollgeschossen.

Des Weiteren befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet in östlicher bzw. südlicher Richtung eine Kindertagesstätte im Roterlenweg sowie eine Grundschule in der Charlottenburger Straße. Östlich vom Plangebiet liegt der Hohenhorst-Grünzug als öffentliche

Grünanlage und Naherholungsmöglichkeit. Nahversorgung bietet etwa das fußläufig in rd. 500 m Entfernung in südlicher Richtung vom Plangebiet gelegene Nahversorgungszentrum „Berliner Platz“, für welches sich ein Bebauungsplan-Entwurf im Verfahren befindet mit dem Ziel, die Nahversorgung an diesem Standort weiter zu stärken sowie mit zusätzlichen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zu ergänzen.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt, der der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m². Das Plangebiet weist insgesamt lediglich eine erwartbare maximale Grundfläche von rund 9.300 m² auf, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

5 Planinhalt und Abwägung

Der Bebauungsplan Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 dient u.a. der rückwärtigen Nachverdichtung bereits baulich genutzter Grundstücke zur Schaffung weiterer Wohnbebauung im Stadtteil Tonndorf.

Da die Baugrundstücke im Bestand bereits erschlossen und bebaut sind, dient das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung des Standortes bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs.

Der Bebauungsplan sichert dabei die Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Bestandsbebauung im Baublock entlang der umgebenden Straßen planungsrechtlich und ermöglicht durch die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Weiterentwicklung der baulichen Struktur.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet entlang der Straßen Ellerneck, Lohwisch und Feldlerchenweg sowie im Blockinnenbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Damit wird die vorgesehene Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht und auf das durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung vorgeprägte Umfeld reagiert. Zugleich bietet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Ergänzung durch die Wohnnutzung nicht störende handwerkliche oder gewerbliche, freiberufliche oder soziale Nutzungen.

Nutzungen, die gemäß BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen mit dem Ziel der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität

und Wohnruhe im Wohnquartier jedoch eingeschränkt werden. Daher trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Dies führt zu einem Ausschluss von Nutzungen, die den angestrebten Gebietscharakter und die gewünschte Art der Nutzung gefährden könnten und dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen. Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden nicht ausgeschlossen. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben ist im Einzelfall im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Die festgesetzte Art der Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen zielen vorrangig auf die angestrebte Entwicklung einer Wohnbebauung ab. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive gartenbauliche Betriebe kaum umsetzbar und städtebaulich auch nicht gewünscht. Im Übrigen würden sich Gartenbaubetriebe räumlich nicht in das verfolgte, durch eine offene Bauweise gekennzeichnete städtebauliche Konzept einfügen.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt darüber hinaus auch aufgrund der potenziell erheblichen Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung für die vorhandene und geplante Wohnnutzung. Zudem sind Tankstellen städtebaulich nicht angestrebt, da sie den angestrebten Quartierscharakter und das Ortsbild deutlich entwerten können.

Hotels und Pensionen bieten nur temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings nicht zu einer stabilen und weitgehend konstanten Bewohnerschaft des Quartiers bei. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Da dieser Bebauungsplan insbesondere dem Ziel folgt zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden Anlagen für die Verwaltung im Plangebiet ausgeschlossen. Diese würden zu Lasten des Wohnungsbaus gehen und zudem der gebietstypischen Prägung durch die Wohnnutzung entgegenstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) und einer als Höchstmaß festgesetzten Zahl an Vollgeschossen begrenzt.

5.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine GR festgesetzt. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Es handelt sich bei den straßenbegleitenden Bestandsgebäuden regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück,

überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en), errichtet wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur Größe des Baugrundstücks. Die Auswertung vorhandener Grundflächen der Bestandsbebauung im Plangebiet hat ergeben, dass die strukturprägenden Gebäudegrößen der Hauptgebäude überwiegend bis zu 130 m² betragen.

Die Festsetzung einer bestimmten GR als absoluter Maßzahl bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche, die vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Wahrung einer städtebaulich-strukturell angepassten Maßstäblichkeit jedoch gerechtfertigt ist. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Grundeigentümern weiterhin die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Zudem können sich für Grundeigentümer innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Grundstücksteilung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1955 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bisher bestehenden Baurechte in der Vergangenheit vielfach auch noch nicht (vollständig) ausgenutzt.

Der Blockinnenbereich verfügte bisher über keine Bebauung mit Hauptgebäuden. In der zweiten Reihe wird eine im Vergleich zu der straßenbegleitenden Bebauung niedrigere GR von 100 m² festgesetzt. Zur Verwirklichung dieser ist eine Realteilung der Baugrundstücke der jeweiligen Eigentümer erforderlich. Hierdurch wird in Verbindung mit einer höheren zulässigen Geschossigkeit (s. Ziffer 5.2.2) im rückwärtigen Bereich ein begrenzter Versiegelungsgrad und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden planungsrechtlich ermöglicht.

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Baugrundstück eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 150 m² und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist je Baugrundstück eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 100 m² als Höchstmaß zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Vordringliches Ziel der Festsetzung einer GR ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur insbesondere auch in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine im Bereich der äußeren Blockränder weitgehend einheitliche oder ähnliche Kubatur der Gebäude. Die festgesetzte GR orientiert sich an der Grundfläche der jeweils vorhandenen Bestandsbebauung und ist so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer in der Regel auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/ Erweiterungen anpassen zu können. Einzelne Gebäude werden mit diesen Festsetzungen auf einen Bestandsschutz zurückgesetzt. Jedoch ergeben sich unter Berücksichtigung der zusätzlichen rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten sowie durch die mögliche Teilung von Grundstücken und die Möglichkeit sowohl Einzel- als auch Doppelhaustypologien in den betreffenden Bereichen zu realisieren somit auch neue Bebauungsmöglichkeiten, die eine weitere dem Ortsbild angemessene Verdichtung ermöglichen. Damit bleibt in der Summe der Baumöglichkeiten weitestgehend für jedes Grundstück die bisherige Ausnutzbarkeit stets mindestens gewahrt.

„In den allgemeinen Wohngebieten kann für Terrassen eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 10 m² als Höchstmaß zugelassen werden, wenn diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.“ (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)

Unmittelbar angebaute Terrassen sind in der Regel Bestandteil des Hauptgebäudes und daher ihre Flächen nur zulasten der Grundstücksfläche innerhalb der zulässigen GR abzubilden. Um Terrassen ohne Rückwirkung auf die sonst zulässige Gebäudefläche realisieren zu können, können daher über die festgesetzte GR hinaus entlang der Gebäudekubatur Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² je Baugrundstück zugelassen werden, sofern die Terrassen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Hierdurch werden die Auswirkungen einer zusätzlichen Versiegelung gemindert und die Möglichkeit eingeräumt, auch bei Bestandsbauten zusätzliche Terrassen anlegen zu können. Bestehende Terrassen wurden bei der Ermittlung der bestehenden Grundflächen nicht berücksichtigt. Dieses ist im Sinne des Ziels zur Steuerung der Bebauungsstruktur nicht erforderlich, da Terrassen in der Regel nicht städtebaulich raumwirksam sind.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse trägt in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bei. Die für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sichert die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Höhenentwicklung.

Für die straßenbegleitenden Bestandsgebäude wird bestandgemäß ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit soll der städtebauliche Charakter des Baublocks in seinem Zusammenspiel mit dem äußeren Siedlungskontext gewahrt bleiben. Im rückwärtigen Bereich setzt der Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen ein höheres Maß fest. Dies folgt dem Planungsziel der Schaffung einer angemessenen Zahl von zusätzlichen Wohneinheiten bei zugleich schonendem Umgang mit Grund und Boden gegebenenfalls auch im Rahmen der Errichtung von Hausgruppen („Reihenhäusern“). Dadurch, dass im Bestand die meisten Gebäude am äußeren Blockrand über ein Satteldach mit einer entsprechenden Firsthöhe verfügen, im rückwärtigen Bereich hingegen ein Flachdach festgesetzt wird, ist in der städtebaulichen Gestalt innerhalb des Plangebiets eine relativ homogene Gesamthöhenentwicklung zu erwarten. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit der Baukörper im Plangebiet und der Anordnung der Baugrenzen ist von einer maßgeblichen Verschlechterung der Besonnungssituation im Plangebiet nicht auszugehen.

Im Plangebiet wird durch die Teilung der Grundstücke und die Ermöglichung einer II-Geschossigkeit ohne Ausschluss von Staffelgeschossen im rückwärtigen Bereich eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Eine weitere Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit (auch unter Berücksichtigung der „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburg Maß“, siehe Kapitel 3.3.1), auch im äußeren Bereich des Plangebietes, wurde mit den Belangen des planerischen Ziels einer Wahrung der den örtlichen Verhältnissen städtebaulich-strukturell angepassten Maßstäblichkeit abgewogen und im Ergebnis auf eine weitere Erhöhung verzichtet.

5.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise in Koppelung mit der GR soll in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die für das Ortsbild typische Bebauungsstruktur gewahrt bleiben, die das erhaltenswerte Ortsbild prägt. Diese Struktur wird von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt, deren Zulässigkeit weiterhin durch die Festsetzung „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ in der Planzeichnung gesichert wird.

Abweichende Bauweise

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 die Bebauungsstruktur städtebaulich vertretbar ergänzt werden. Dabei soll der bauliche Maßstab im Plangebiet nicht unbegrenzt erweitert, sondern unter maßstäblicher Rücksichtnahme auf der bestehenden Bebauungsstruktur ergänzt werden. Daher wird eine maximale Länge der Baukörper auf 30 Meter begrenzt mit folgender Festsetzung:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausgruppen darf höchstens 30 m betragen. (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung)

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit das städtebauliche Konzept planungsrechtlich gesichert. Das Konzept sieht eine straßenbegleitend weitgehend offene Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern im Blockinnenbereich auch Hausgruppen begrenzter Dimension vor. Mit der Lage der Baugrenzen soll zudem ein angemessener Abstand zwischen straßenbegleitender Bebauung und Blockinnenbereich gewahrt werden.

5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Wohnungszahl je Gebäude soll im Sinne der verfolgten Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit einer Nachverdichtung im Blockinnenbereich eine relativ homogene Prägung einer Gebietsstruktur gesichert werden. Der Charakter der Wohngebiete mit ihren typischen Bauformen und Strukturen wird somit im Bereich des Blockrandes aufrechterhalten. Die Festsetzung der jeweiligen absoluten Wohnungszahl je Gebäude wird so gewählt, dass sie mindestens der jeweiligen Bestandssituation entspricht und zum anderen an einer dem möglichen Maß der Bebauung entsprechenden üblichen und städtebaulich vertretbaren Wohnungsanzahl orientiert ist. Zugleich begrenzt dies die mögliche Gesamtzunahme an Wohneinheiten im Plangebiet und trägt so dazu bei, dass im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung und Weiterentwicklung am Standort keine Überforderung verkehrlicher Infrastruktur zu erwarten ist. Die angestrebte Form der Bebauung kann somit auch der Ansiedlung von Familien und der Bildung von Wohneigentum dienlich sein.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Im Rahmen der verkehrstechnischen Stellungnahme wurden die verkehrlichen Auswirkungen des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie eine ausreichende Erschließung des Plangebiets untersucht und bewertet.

Um die Auswirkungen der durch das Plangebiet induzierten Neuverkehre zu untersuchen, wurde die Leistungsfähigkeit der nächstgelegenen Knotenpunkte Tonndorfer Hauptstraße/ Auerhahnweg / Am Pulverhof; Lohwisch / Charlottenburger Straße / Feldlerchenweg und Eilernerneck / Feldlerchenweg betrachtet. Die Berechnungen berücksichtigen die aktuellen allgemeinen Verkehrszahlen sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die Realisierung des geplanten Vorhabens zu erwarten ist.

Für den Prognosefall kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: Durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erhöht sich das Verkehrsaufkommen um ca. 160 Fahrten/Tag.

Davon entfallen schätzungsweise 151 Fahrten/Tag auf Bewohner, 5 Fahrten/Tag auf Besucher sowie 4 Fahrten/Tag auf Lieferfahrten. Diese verteilen sich gleichmäßig auf die Morgen- und Nachmittagsspitzenstunden.

Ausgehend von der Verkehrserhebung und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Neuverkehre deutlich unterhalb der täglichen Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens im Umfeld liegen. Verkehrlich berechenbare Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens sind daher im Umfeld des Plangebiets sowie innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche für die Erschließungsstraße

Das Plangebiet ist in Teilen bereits über die Straßen Ellerneck, Lohwisch und Feldlerchenweg erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile soll hauptsächlich über die geplante blockinterne Erschließungsstraße (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden. Eine Planstraße wird als geeignete Erschließung erachtet, da diese eine geordnete private Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht, sowie die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge und somit eine wohnortnahe Ver- und Entsorgung sicherstellt. Zudem können mit der Planstraße zusätzliche öffentliche Parkstände für die geschaffene Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden und damit die umliegenden Straßen entlastet werden. Die betroffenen Flächen sind weitestgehend unbebaut und somit ist kein genutzter baulicher Bestand von der Planstraße betroffen. Lediglich ein derzeit leerstehendes Gebäude müsste abgebrochen werden. Die Planstraße wird weitestgehend über städtische Flächen geführt, welche derzeit noch im Erbbaurecht vergeben sind. 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.

Für Grundstücke die nicht an die neue Straße angebunden werden können, ist eine Erschließung über das straßenseitige Grundstück über sog. Pfeifenstiele notwendig. Die neue Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche für Straßenverkehre im Mischprinzip unter Berücksichtigung von Flächen für Entwässerung ausgestaltet ist. Die entsprechenden Maße der Straßenverkehrsfläche wurden im Vorhinein mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße mit 10 Metern sowie die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 m im Westen der Verkehrsfläche wurden gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) für die Nutzung durch ein 3-achsiges Fahrzeug der Hamburger Stadtreinigung auf ihre Funktionalität abgenommen.

Eine wassersensible Straßenraumgestaltung im Sinne der Regenwasser-Infrastruktur-Anpassung in Hamburg (RISA) ist im Rahmen der Straßenplanung zu berücksichtigen. Der Straßenquerschnitt wurde unter Berücksichtigung von Entwässerungsflächen bemessen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche für einen Fuß- und Radweg

Es wird neben der Planstraße eine Durchwegung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser ist mit einer Breite von 4 Metern als Verbindung vom nördlichen Ellerneck zur geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Über die Erschließungsstraße erfolgt so die Anbindung an die Charlottenburger Straße. Diese

Verbindung für den Fuß- und Radverkehr soll die Nutzbarkeit der beiden Velorouten 7 und 14 durch eine gradlinige Führung verbessern.

Ruhender Verkehr

Durch die Planung wird nur unwesentlich mehr ruhender Verkehr erzeugt. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Für den aus der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten resultierenden Bedarf an Besucherparkständen werden Flächen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche vorgehalten. Es können nach der Vorplanung der Erschließungsstraße voraussichtlich ca. 11 Besucherparkstände entstehen.

5.5 Technischer Umweltschutz (Lärmimmissionen)

Die lärmtechnische Untersuchung vom Dezember 2022 hat ergeben, dass keine Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind, da sich keine Überschreitung der maßgebenden Immissionsgrenzwerte ergibt, wie in Kapitel 3.3.2 aufgeführt. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden am Beispiel einiger Bestandsgebäude im Plangebiet an den Straßen Ellerneck und Feldlerchenweg Berechnungen durchgeführt, um die durch die Zusatzverkehre erwartbaren Schallimmissionen zu ermitteln. Die Ergebnisse errechnen eine durch den Straßenverkehrslärm, als maßgeblicher Schallquelle im Plangebiet, induzierte Schallbelastung von rd. 42 dB(A) bis rd. 51 dB(A) am Tag, sowie einen nächtlichen Schallpegel von rd. 33 dB(A) bis rd. 42 dB(A).

Die lärmtechnische Untersuchung hat keine Gewerbelärmkonflikte ermittelt.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise einhergehend mit den Baugrenzen und zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß kann zudem eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt werden. Dies ist zudem im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.6 Entwässerung

5.6.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Schmutzwassersielnetz von der Kanalisation aufgenommen werden. Das anfallende Schmutzwasser im Bereich der Nachverdichtung im Blockinnenbereich kann über ein neues Siel in der geplanten Erschließungsstraße an das vorhandene Schmutzwassersielnetz angeschlossen werden.

5.6.2 Regenwasser

Oberflächenwasser soll nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409, S. 1, 33) soweit wie möglich vor Ort versickert werden. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes wurden vier Kleinrammbohrungen im August 2022 im Plangebiet durchgeführt. In diesen wurden das Grundwasser in Tiefen von 3,20 m bis 3,80 m unter Geländeoberkante vorgefunden. Unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes und der angenommenen Höhe der geplanten Versickerungsanlagen, ist eine dezentrale Regenwasserversickerung im größten Teil des Plangebietes nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser darf gemäß Vorgabe der Hamburger Stadtentwässerung nur gedrosselt in die vorhandenen Regenwassersiele eingeleitet werden. Die maximale Regenwasser-Einleitmenge in das öffentliche Regenwassersielnetz ist auf 1 l/s pro Grundstück

begrenzt. Für die Entwässerung der neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt eine Einleitmengenbegrenzung von 2 l/(s*ha) vor Einleitung in die nachfolgende Vorflut.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Grundsätze der Regenwasser-Infrastruktur-Anpassung in Hamburg (RISA) als ganzheitliche Strategie für die Klimaanpassung und einen wassersensiblen, nachhaltigen Umgang mit der Ressource Regenwasser in Gebäuden und Stadträumen sowie der Entlastung des Regenwassersiels. Aufgrund der Zulässigkeit einer ausschließlich gedrosselten Einleitung sowie mangels Versickerungsmöglichkeit in großen Teilen des Plangebietes, konzentriert sich das Entwässerungskonzept auf den weitestgehenden Rückhalt auf den jeweiligen Grundstücken.

Daher werden in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 Flachdächer und Retentions Gründächer festgesetzt. Die Festsetzung von Flachdächern stellt ein Erfordernis dar, um eine technische Umsetzbarkeit der Retentionsfunktion sicherzustellen.

„Die Flachdächer von Hauptanlagen sind als Retentionsgründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen.“ (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 6 der Verordnung)

Durch diese Maßnahmen kann die notwendige Einleitmengenbegrenzung eingehalten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Einleitmengenbegrenzung und des Überflutungsnachweis ist Teil der wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Hamburgischen Abwassergesetz.

Gemäß den Zielen der RISA wird der Versickerung von Niederschlagswasser in den Bereichen, in welchen diese aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, ein Vorrang gewährt. Sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung im Boden zulassen oder das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt und genutzt wird, kann auf die Retentionsgründächer verzichtet werden.

„Sofern und soweit das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht gesammelt und genutzt wird, ist es in dem durch (A) gekennzeichneten Bereich zu versickern. Sollte in diesem Bereich, ebenso wie auf den übrigen Grundstücken eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser mittels offener Entwässerungssysteme wie z.B. Mulden, Mulden-Rigolen oder Retentionsgründächer zurückzuhalten und in das nächstliegende Gewässer einzuleiten. Ist das nächstliegende Gewässer nicht erschließbar, kann ausnahmsweise eine Einleitung ins Siel zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)

Zur Starkregenvorsorge sind ggf. weitere Geländemodellierungen vorzunehmen. Diese wären im Rahmen der baulichen Realisierung zu prüfen.

5.7 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

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

Klimaschutzrelevante Auswirkungen können während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Transport von Baumaterialien oder Abtransport von Abriss- und Bodenmaterialien sowie mittelbar durch die Herstellung der Baumaterialien entstehen. Im Betrieb der Wohngebäude werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht. Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß

Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden.

Der Bebauungsplan setzt einen grundsätzlichen Versickerungsvorrang für anfallendes Niederschlagswasser sowie die Errichtung von Retentions Gründächern fest, welche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau ausgeführt werden müssen. Diese Festsetzungen wirken direkt auf das Mikroklima im Plangebiet.

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

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan für die Baugrundstücke Festsetzungen, die die Funktionen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes unter Beachtung der Standortgegebenheiten sicherstellen.

5.8.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote

Baumbestand

Im Rahmen einer Baumbestandsbeurteilung wurde der Großteil des Baumbestands im Plangebiet erfasst und hinsichtlich Zustand und Vitalität beurteilt. Danach wurden insgesamt 120 Bäume aufgenommen. Es handelt sich um einen gemischten, überwiegend weniger wertvollen Baumbestand, der hauptsächlich aus Fichten (24%) und Obstgehölzen (17%) besteht. Das Baumgutachten enthält eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes. Im Rahmen von Straßenbau und Neubebauung wird ein Teil des Baumbestandes abgängig sein. Es werden weitere Prüfungen bzw. Ersatz auf Ebene nachfolgender Verfahren, ggf. nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung vorgenommen.

5.8.2 Anpflanzungen, Pflanzgebote

Der Bebauungsplan trifft die folgende Festsetzung:

„Einfriedungen sind nur als Hecke oder als Hecken in Verbindung mit Zäunen zulässig. Von Einfriedungen ist zum Straßenraum ein Abstandsmaß von mindestens 0,4 m einzuhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)

Diese Festsetzung dient dazu, die Hecke als für das Plangebiet typisches Element für Einfriedungen planungsrechtlich zu sichern. Hecken sind besonders gut geeignet, das Ziel eines grün geprägten Quartiers zu fördern. Dagegen würden Mauern, geschlossene Zäune oder andere „harte“ Einfriedungen diesem Ziel entgegenstehen und zu einer gestalterisch unbefriedigenden Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen führen.

„In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.“ (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird die aus gestalterischen und ökologischen Aspekten wichtige Durchgrünung der Baugebiete mit Bäumen sichergestellt. Als Bezugsfläche für die Pflanzbindung wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

„Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmsweise sind standortbezogen auch solche Arten verwendbar, die im Hinblick auf ihre Klimaresilienz ökologisch und gestalterisch besser geeignet sind. Heckenpflanzungen sind mit zweifach verpflanzte Heckensträucher, Pflanzhöhe 100-125 cm mit drei Pflanzen je Heckenmeter vorzunehmen.“ (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)

Als Pflanzqualität für die festgesetzten Baumpflanzungen werden die genannten Mindeststammumfänge festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass neue Gehölze bereits zum Zeitpunkt ihrer Anpflanzung die gewünschte gestalterische Funktion übernehmen. Durch die Verwendung grundsätzlich heimischer Arten wird das Entstehen adäquater Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die hiesige Tierwelt in besonderem Maße befördert. Im Hinblick auf den Klimawandel sowie die besonderen Standortbedingungen im verdichteten Stadtgebiet sind für Baumpflanzungen standortbezogen solche Arten nur ausnahmsweise zulässig, die aufgrund ihrer Klimaresilienz ökologisch und gestalterisch besser geeignet sind. Diese Bäume stellen ebenfalls wertvolle Sekundärhabitats für Brutvögel und Insekten dar.

Die zu pflanzenden Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.8.3 Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird aus Gründen des Klimaschutzes (Regenrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas) die Errichtung von Flachdächern festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flachdächern wird eine technische Umsetzbarkeit von Retentions Gründächern gewährleistet.

„In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA3 und WA4 sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung)

Weiterhin wird für die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen im Plangebiet die Errichtung von Flachdächern festgesetzt.

„Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer zulässigen Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen.“ (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung)

Durch die Festsetzung von Flachdächern an Hauptgebäuden in WA3 und WA4 wird sichergestellt, dass hier eine Nutzung von Retentions Gründächern und Minderung der Aufheizung von Oberflächen ermöglicht wird. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und der Gründachstrategie Hamburg.

„In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 75 v. H. der Dachflächen einer Anlage zu begrünen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind funktionale Flächen für technische

Dachaufbauten. Nicht ausgenommen sind Flächen in Bereichen von Solaranlagen. Die Flachdächer von Hauptanlagen sind als Retentions Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen.“ (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung)

Dachbegrünungen stabilisieren das Mikroklima, da sich begrünte Dachflächen nicht so stark aufheizen. Durch die Vegetation wird zudem die Wasserverdunstung und damit insbesondere in den heißen Sommermonaten ein abkühlender Effekt gefördert. Der mit Dachbegrünungen und Retentionsdach einhergehende reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss führt zudem zu einer gedrosselten Oberflächenentwässerung und entlastet bei stärkeren Regenfällen die örtliche Kanalisation. Darüber hinaus bieten Dachbegrünungen einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Um eine nachhaltige ökologische und visuelle Wirkung der extensiven Dachbegrünung zu erreichen, ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Daher werden Substratstärken von mindestens 12 cm festgesetzt.

5.8.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan erstellt, um zu prüfen, inwiefern Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten. Im Ergebnis stehen dem Bebauungsplan und seiner Verwirklichung weder dauerhafte noch unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegen. Für alle potenziell im Vorhaben-gebiet vorkommenden Arten wird unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen das allgemeine Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht. Etwaige Konflikte mit den Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund potenziell als Quartier geeigneter Strukturen im Plangebiet können mit den gebotenen konfliktmindernden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden. Hierzu zählen neben dem vorrangigen Erhalt potenzieller Habitatstrukturen auch die Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung, künstliche Quartiere, Lichtreduktion und die Verwendung standorttypischer, heimischer Gehölze im Rahmen der Neugestaltung der Gärten. Da der genaue Zeitraum der absehbaren Eingriffe unbekannt ist, wird voraussichtlich eine erneute Prüfung des Artbestandes im Rahmen der Ausführungsplanung einschließlich der Ableitung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zudem dient das Ergebnis der Potenzialanalyse als Grundlage für die Planung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen. Durch das Vorhaben ausgelöste Beeinträchtigungen von essenziellen Nahrungshabitaten, Transfer- und/oder Leitstrukturen sowie Kollisionsrisiken sind nicht zu erwarten.

Über die Bauphase hinaus soll die dauerhafte Beleuchtung fledermaus- und insektenfreundlich gestaltet werden. Dies dient zur Vermeidung erheblicher Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen im Sinne des § 44 BNatSchG. Diese Festsetzung schließt neben Gehölzen und Grünflächen auch Wasserflächen, wie zum Beispiel die im Plangebiet vorhandenen Teichstrukturen oder Entwässerungsflächen der geplanten Erschließungsstraße mit ein. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

„Zur Vermeidung von Störung etc. durch künstliche Lichtquellen sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen

eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

5.8.5 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sind ortsnahe Versickerungen (wenn hydrogeologisch möglich), Rückhaltungen und/oder die Nutzung der anfallenden Dachabfluss- und Oberflächenwässer vorzusehen. Diese Vorsorgemaßnahmen folgen den Erkenntnissen des Entwässerungsgutachtens (s. Ziffer 3.3.2). Durch die festgesetzten Retentionsgründächer wird über die bioklimatisch und ökologisch positiven Effekte hinaus durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge auch ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der Vorflut geleistet.

Eingriffe in den Boden müssen mit den Inhalten des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) vereinbar sein.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen gemäß § 1 BBodSchG Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Archivfunktionen so weit wie möglich vermieden werden. Um den Versiegelungsgrad von Freiflächen in einem stark versiegelten städtischen Raum auf das geringste mögliche Maß zu reduzieren und somit einen wirksamen Anteil versickerungsfähiger Flächen zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten erforderlichen Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche zugelassen werden. § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung ist nicht anzuwenden.“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)

Diese findet insbesondere auf den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 1149, 1150 und 1151 sowie 2446, 2373 und 2824 Anwendung, da diese nicht durch die geplante Erschließungsstraße erschlossen sind und hier eine Erschließung über die vorgelagerten Grundstücksteile sicherzustellen ist. In Einzelfällen kann dabei eine Überschreitung der zulässigen GR um 50% nicht ausreichen. Über entsprechende Ausnahmen wird auf Genehmigungsebene nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden.

Durch die Festsetzung Nummer 9 (s. Ziffer 5.6.2) wird in den versickerungsfähigen Bereichen einer Versickerung der Vorrang gewährleistet.

Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert. Unbelastetes Oberflächenwasser kann zumindest anteilig in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden, die Versickerungsfunktion und die Belüftung des Bodens können so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben.

Um die festgesetzten Anpflanzungen und die Bestandsvegetation auch gegen sonstige Veränderungen im Plangebiet, bspw. durch Baumaßnahmen oder technische Einrichtungen in direktem Umfeld der Grünstrukturen dauerhaft zu sichern und den vorhandenen Grundwasserbeziehungsweise Stauwasserspiegel nicht negativ zu beeinflussen, trifft die Verordnung ergänzend die folgende Festsetzung:

„Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.“

(vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Für die Erschließung der Baugrundstücke im Blockinnenbereich ist die Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße notwendig. Zur Verwirklichung ist der Ankauf einzelner Flächen erforderlich. Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Möglicherweise können Anliegerbeiträge für die durch die neue Erschließungsstraße erschlossenen Grundstücke erhoben werden.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist rd. 3,9 ha groß. Hiervon entfallen auf die allgemeinen Wohngebiete rd. 3,7 ha und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,2 ha.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herstellung der geplanten Erschließungsstraße und des öffentlichen Geh- und Radweges.