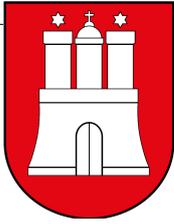


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Eißendorf 48

Begründung

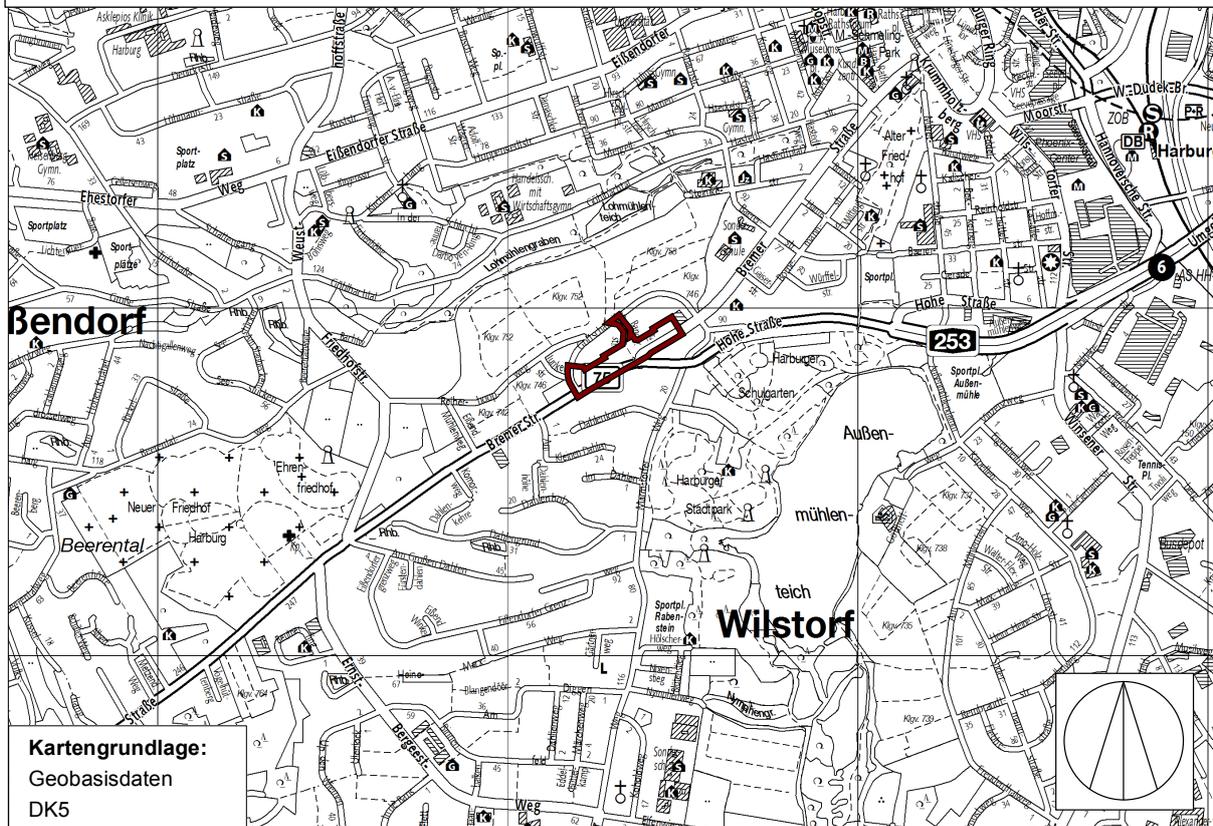
Stand 15.09.2020 (Beschluss zur Feststellung)

Bezirk Harburg

Ortsteil 702

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung.....	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2 Denkmalschutz.....	6
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen.....	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.5 Baumschutz.....	7
3.2.6 Artenschutz.....	7
3.2.7 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	7
3.3.1 Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE).....	7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	8
3.3.2.1 Schalltechnische Untersuchung.....	8
3.3.2.2 Bodenuntersuchung.....	8
3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept.....	8
3.3.2.4 Baumgutachten.....	8
3.3.2.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag.....	8
3.3.2.6 Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzfachliche Prüfung.....	8
3.3.2.7 Verschattungsgutachten.....	8
3.4 Angaben zum Bestand.....	9
4. Umweltbericht.....	12
5. Planinhalt und Abwägung.....	12
5.1 Allgemeines Wohngebiet.....	12
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens.....	12
5.1.2 Art der baulichen Nutzung.....	16
5.1.3. Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	24
5.2. Reines Wohngebiet.....	27

5.2.1. Art der baulichen Nutzung	27
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	27
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
5.3 Verkehr	28
5.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	28
5.3.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage	30
5.4 Technischer Umweltschutz	31
5.4.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen	31
5.4.2 Bodenschutz	35
5.5 Wasser	35
5.5.1 Oberflächenentwässerung.....	35
5.5.2 Schmutzwasserentwässerung	36
5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	36
5.6.1 Baumschutz	36
5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	38
5.6.3 Artenschutz.....	39
5.6.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	45
5.7 Abwägungsergebnis	47
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	47
5.8.1 Denkmalschutz	47
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	47
7. Aufhebung bestehender Pläne	47
8. Flächen- und Kostenangaben.....	47

1. Anlass der Planung

Im Bereich Bremer Straße/ Bandelstraße/ Gottschalkring ist der Eisenbahnbauverein Harburg (im Folgenden EBV genannt) Eigentümer eines Gebäudeensembles, das Anfang der 1920er Jahre errichtet wurde und in Teilen unter Denkmalschutz steht. Während die Gebäude Bremer Straße Nr. 126-134 (gerade Hausnummern) bereits aufwändig denkmalgerecht saniert wurden, befindet sich der verbleibende Bestand entlang der Bremer Straße in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Da die Gebäude Bremer Straße Nr. 114-124 (gerade Hausnummern) und Nr. 136, Bandelstraße Nr. 1 und Nr. 2 sowie das Wohngebäude Gottschalkring Nr. 2 in der Ausstattung und Grundrissorganisation nicht den heutigen Standards entsprechen, hat der EBV bereits im Jahr 2010 den Entschluss gefasst, den Bestand durch zeitgemäße und nachhaltige, überwiegend barrierefreie Neubauten zu ersetzen.

Daher plant der Eisenbahnbauverein einen teilweisen Abbruch der Gebäude mit 69 Wohnungen und eine Neubebauung mit 143 Wohneinheiten. Die geplante Neubebauung in geschlossener Bauweise bewirkt auch einen deutlich verbesserten Lärmschutz für die Bestandswohnungen an der Bandelstraße und am Gottschalkring gegenüber den Verkehrslärmmissionen der B 75.

Durch die Lage am Rande der Harburger Innenstadt und die Nähe zum Stadtpark Harburg ist der Standort sehr gut für eine Wohnbauentwicklung geeignet und bietet sich für eine dem Umfeld angemessene Nachverdichtung an. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Standorts als Eingangsbereich in die Harburger Innenstadt wurde im Vorfeld ein städtebaulich-hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Als Sieger ging der Entwurf von Gerber Architekten aus Hamburg hervor, welcher die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

Das Vorhaben ist wegen der angestrebten höheren städtebaulichen Dichte auf der Grundlage des geltenden Planrechts nicht genehmigungsfähig, so dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand an der Bremer Straße Nr. 126-134 wird erhalten und planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Fußwegeverbindung der Bandelstraße, die die Bremer Straße mit dem Gottschalkring verbindet, bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H.../.. vom (Amtl. Anz. S. ...) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 02. Oktober 2018 (Amtl. Anz. S. 2394) am 22. Oktober 2018 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung (Amtl. Anz. S. ...) in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festsetzt. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 729) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVP) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54). Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden in die Abwägung eingestellt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Bremer Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Der nordöstliche Teil liegt in einem Bereich mit erhöhter Grundwasserempfindlichkeit. Um das Plangebiet zieht sich von Norden nach Südosten der 2. Grüne Ring. Nördlich des Plangebiets verläuft die Göhlbach-Landschaftsachse mit Kleingartenflächen und dem Stadtteilpark Göhlbachtal. Südlich des Plangebiets liegt die Mühlenbacher Landschaftsachse mit dem Harburger Stadtpark (Bezirkspark). Die Bremer Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz für die Freie und Hansestadt Hamburg als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt die Flächen als Biotopentwicklungsraum 12 „städtisch geprägte Bereiche“ und die Bremer Straße ist als Biotopentwicklungsraum 12 „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar.

Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms – einschließlich der Inhalte der Karte Arten- und Biotopschutz – erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 25 vom 03. Juni 1969. Die Baugebiete sind als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäude Bremer Straße Nr. 114-124 (gerade Hausnummern) sind mit einer baukörperbezogenen Festsetzung, die Gebäude Bandelstraße Nr. 1 und Nr. 2, Bremer Straße Nr. 126-136 (gerade Hausnummern) sowie Gottschalkring Nr. 2 mit einer baukörperähnlichen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit 12 m tiefen Baufenstern festgesetzt. Für alle Gebäude ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für die Gebäude Bandelstraße Nr. 1 und Bremer Straße Nr. 126-136 (gerade Hausnummern) gilt eine offene Bauweise, für den weiteren Bereich des Plangebiets gilt eine geschlossene Bauweise.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans, daher werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

3.2.2 Denkmalschutz

Die Gebäude Bandelstraße Nr. 1-2 bilden eine Eingangssituation zu den nördlich gelegenen Grundstücken des EBV mit Wohnungsbauzeilen und Wohnhochhäusern aus den 1970er Jahren. Das Gebäude Bandelstraße Nr. 1 wurde grundlegend saniert, die Fassade entspricht nicht mehr dem historischen Baualter. Das Gebäude Bandelstraße Nr. 2 steht hingegen unter Denkmalschutz. Im Rahmen des vorgelagerten Wettbewerbsverfahrens wurde entschieden, das Gebäude Bandelstraße Nr. 2 im Sinne einer zusammenhängenden Bebauung und zugunsten des Lärmschutzes zu überplanen.

Die Gebäude Bremer Straße Nr. 126-134 stehen weiterhin unter Denkmalschutz und sind zu erhalten. Sie werden nicht in das Vorhabengebiet einbezogen.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Gemäß der Gefahrenerkundung und Luftbildauswertung vom 12. September 2019 handelt es sich vielfach um Flächen mit allgemeinen Bombenblindgängerverdacht, lediglich für die überwiegenden Gebäudegrundrisse besteht kein Verdacht auf Blindgänger und vergrabene Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg. Im Bereich Gottschalkring 2 wurden drei Bombentrichter und im Bereich Bandelstraße 2 ein Blindgängerverdacht festgestellt.

3.2.5 Baumschutz

Es gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten.

3.2.7 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet beschränkt sich auf die Grundstücke Bandelstraße Nr. 1 und 2 sowie Bremer Straße Nr. 114 bis 124, gerade Hausnummern (Flurstücke 1399 (teilw.) sowie 3045 (teilw.) der Gemarkung Eißendorf, 1783 und 1784 der Gemarkung Harburg und in einem zweiten Teilbereich auf die Grundstücke Gottschalkring Nr. 2 sowie Bremer Straße Nr. 136 (Flurstücke 2684 (teilw.), 2685, 1400 (teilw.) der Gemarkung Eißendorf.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung verbundenen Kosten sowie die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Fördergebiet Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)

Das Gebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost wurde am 03.03.2016 durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) mit einer Gebietslaufzeit bis Ende 2023 festgelegt. Mit RISE werden in Hamburg die Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung zusammengefasst. Im Jahr 2016 hat das Bezirksamt Harburg eine Problem- und Potenzialanalyse (PPA) erstellt, die für die Gebietsfestlegung maßgeblich war. Die Ergebnisse der PPA belegen städtebauliche Defizite und bestehende, bzw. drohende, Funktionsverluste des zentralen Versorgungsbereichs sowie besonderen Entwicklungsbedarf im Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Juni 2018 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese wurde im Mai 2019 fortgeschrieben. Gegenstand der Untersuchung waren die durch die angrenzenden Straßen verursachten möglichen Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen auf die Lärmsituation der Bestandsbebauung südlich der Bremer Straße durch das Neubauvorhaben.

3.3.2.2 Bodenuntersuchung

Im September 2019 wurde eine Baugrundbeurteilung erstellt mit ersten Einschätzungen zu den Baugrundverhältnissen, zur Gründung und Trockenhaltung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser.

3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept

Im März 2020 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches den Umgang mit anfallenden Oberflächenwasser und Maßnahmen für einen geregelten Abfluss und die Versickerung beschreibt.

3.3.2.4 Baumgutachten

Im Januar 2019 wurde der Baumbestand gutachterlich untersucht. Die gutachterliche Stellungnahme zum Zustand des im Plangebiet stehenden Baumbestands schließt auch die unmittelbar südlich angrenzenden Bäume ein, dessen Kronenaufbau über die Grenzen des Plangebiets ragen. Das Gutachten trifft Aussagen zum Zustand des Baumbestands und nimmt eine Einschätzung der Erhaltenswürdigkeit vor.

3.3.2.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Zur Erfassung der vorhandenen Biotopstrukturen wurde im Februar 2019 eine Biotopkartierung auf der Grundlage botanischer Erkenntnisse durchgeführt, mit dem Ziel, die vorhandenen Naturstrukturen bewerten zu können.

3.3.2.6 Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzfachliche Prüfung

Im Dezember 2019 wurde für das Bebauungsplangebiet ein Artenschutzgutachten mit einer Potenzialanalyse zu den Brutvögeln und den Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Im Januar 2020 wurde zudem eine Überprüfung der abzubrechenden Gebäude auf Fledermausbesatz durchgeführt (Winterquartiere), es wurde auch nach Hinweisen für einen zurückliegenden Besatz durch Fledermäuse gesucht.

3.3.2.7 Verschattungsgutachten

Im November 2018 wurde eine Verschattungsuntersuchung erstellt, um die Auswirkungen der Neubebauung auf die bestehenden Wohnungen im Umfeld zu betrachten.

3.4 Angaben zum Bestand

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt rund 1,54 ha liegt am Rande der Harburger Innenstadt des Bezirks Harburg im Stadtteil Eißendorf. Es befindet sich in einer städtebaulich eingebundenen und räumlich präsenten Lage an der Bremer Straße in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark Harburg und zum Grünzug Göhlbachtal.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Auf den Flächen des Plangebiets befinden sich ausschließlich Mehrfamilienwohnhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Die Gebäude Bremer Straße Nr. 126-134 sind durch die Eisenbahnbauverein Harburg eG vermietet. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind noch teilweise bewohnt. Auf den einbezogenen Teilflächen des Flurstücks Nr. 2684 am Gottschalkring befinden sich Garagen.

Die Gebäude entlang der Bremer Straße Nr. 114-124 sind als städtebauliches Ensemble erbaut worden, bilden jedoch baulich unterschiedliche Teilabschnitte. Die Gebäude Bremer Straße Nr. 114-116 sowie Nr. 118-122 sind zu längeren Baukörpern gruppiert. Die Gebäude weisen ein ca. 1,40 m hohes Sockelgeschoss mit Hochparterre sowie zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Das Geländenniveau steigt nach Westen an, so dass die Sockelgeschosse in ihrer baulichen Höhe variieren. Die Fassaden sind in Farbigkeit und Materialität (Putzfassaden) aufeinander abgestimmt. Das Gebäude Bremer Straße Nr. 124 entspricht der baulichen Typologie der östlich gelegenen Gebäude, ist jedoch als freistehender Baukörper umgesetzt worden. Für diese Gebäude besteht kein Denkmalschutz.

Die Gebäude Bandelstraße Nr. 1 und Nr. 2 bilden zusammen eine Eingangssituation zu den nördlich gelegenen Grundstücken der Eisenbahnbauverein Harburg eG. Der Einmündungsbereich der Bandelstraße wurde bis zum Jahr 2019 zusätzlich geprägt von zwei Birken, wovon ein Baum aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden musste. Das Gebäude Bandelstraße Nr. 1 wurde vor einigen Jahren grundlegend saniert, die Fassade entspricht daher nicht mehr dem historischen Baualter. Das Gebäude Bandelstraße Nr. 2 stand bislang unter Denkmalschutz, soll jedoch nach intensiver Prüfung im Rahmen des vorangegangenen Wettbewerbs aus dem Denkmalschutz entlassen werden, wenn dafür der denkmalgeschützte Bestand Bremer Straße Nr. 126-134 langfristig gesichert wird.

Die Gebäude Bremer Straße Nr. 136 sowie Gottschalkring Nr. 2 am westlichen Rand des Plangebiets stehen nicht unter Denkmalschutz und sollen gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Garagen überplant werden.

Schutzgut Mensch

Im Bereich der Wohnbebauung der Eisenbahnbauverein Harburg eG am Gottschalkring befinden sich zahlreiche Kinderspielflächen. Im Bereich der Parkanlage Göhlbachtal und des Harburger Stadtparks sind weitere Erholungs-, Spiel- und Bewegungsfelder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Plangebiet mit der Lage unmittelbar an

der Bremer Straße, liegt in einem durch Verkehrslärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet gehört mit den Kleingärten und dem großkronigen Baumbestand in den Randbereichen zu den bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsräumen und Kalt-/ Frischluftentstehungsgebieten im Norden Hamburgs. Abkühlung in den Nachtstunden um 2 bis 3 Grad C während es im nordwestlich gelegenen Göhlbachtal 5 bis 6 Grad C sind. Die Grünflächen im Göhlbachtal sind von hoher stadtklimatischer Bedeutung. Die Wohnquartiere nördlich der Bremer Straße sind Siedlungsflächen mit empfindlicher Einwohnerstruktur und überdurchschnittlicher Bebauungsdichte. Aufgrund dieser Merkmale besteht ein perspektivisches Risiko einer weiteren Verschlechterung der bioklimatischen Situation während sommerlicher Hitzeperioden durch weitere bauliche Verdichtung und des sich abzeichnenden Klimawandels.

Schutzgut Wasser

Im gesamten Plangebiet liegt kein oberflächennahes Grundwasser vor. Der Grundwasserflurabstand zum oberflächennahen Grundwasserleiter beträgt rund 20 bis 25 m unter der Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist in Richtung Norden zum Göhlbachtal. Fließ- und Stillgewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

Schutzgut Boden und Topografie

Der Bodenaufbau ist im Plangebiet bereits durch die früheren Baumaßnahmen erheblich gestört worden. Eine natürliche Bodenstruktur ist nicht vorhanden. Der Versiegelungsgrad des Bodens, in der vorderen Bauzeile, ist bereits hoch. Die Topographie entwickelt sich entlang der Bremer Straße in Richtung Stadtzentrum abfallend, der Niveauunterschied zwischen Südwesten und Nordosten beträgt ca. 4,80 m und fällt von +37,35 m ü. NHN auf +32,50 m ü. NHN. Richtung Norden fällt das Gelände im Bereich Bandelstraße auf einer Länge von 32 m z. B. von 35,20 m ü. NHN auf 33,25 m ü. NHN um 2,00 m.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich erhaltenswerter, teilweise durch die Baumschutzverordnung geschützter Baum- und Strauchbestand. In den hinteren Grundstücksbereichen verleihen markante Einzelbäume, wie z.B. Eichen und Birken, und flächige Gehölzbestände dem Gebiet einen grünen Charakter. Die Vorgartenzonen entlang der Bremer Straße sind durch Hecken- und Strauchpflanzungen gestaltet. Die Gehölzkulisse ist bedeutsam für die Einbindung des Vorhabens insbesondere in die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Grünflächen des Freiraumverbundes mit der Göhlbach- und Mühlbacher Landschaftsachse und dem 2. Grünen Ring.

Es wurden insgesamt 2 verschiedene Biotoptypen, Untertypen und Mischtypen in den Flächen vorgefunden und dargestellt. Es handelt sich um die Biotope der Biotoptypen – „BNO Einzelhausbebauung, verdichtet“ und „BZN Neue Zeilenbebauung“.

Im Plangebiet kommen potenziell 20 Brutvogelarten vor. Fledermäuse haben potenzielle Quartiere in den Wohngebäuden. In zwei Birken bestehen potenzielle Fledermausquartiere. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse und europäische Vogelarten]) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten werden Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) vom Verlust von Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein.

Im Rahmen einer Prüfung der abzubrechenden Gebäude auf mögliche bestehende Fledermausquartiere und Hinweise für einen zurückliegenden Besatz durch Fledermäuse wurde im Januar 2020 festgestellt, dass kein aktueller Fledermausbesatz festzustellen ist. Es wurden auch keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz gefunden. Es besteht das Potenzial für Fledermaussommerquartiere in Spalten wie z.B. im Bereich des Dachfirstes. In den Wänden besteht aufgrund der Bauweise nur ein geringes Potenzial für Fledermausquartiere.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

An der Straße sind den Häusern an der Bremer Straße Vorgartenzonen vorgelagert, die Teil des Denkmalensembles sind. In den rückwärtigen Bereich öffnen sich zwischen den Wohnhäusern des Gottschalkrings großzügige Grünflächen mit Erhaltungsfunktion und Spielmöglichkeiten. Die Wohnhäuser nördlich des Plangebiets sind drei- bis zwölfgeschossig und befinden sich bis auf einen Teil im östlichen Bereich im Eigentum der EBV. Im Osten befindet sich in unmittelbarem Anschluss an das Plangebiet eine Tankstelle, der Bereich südlich der Bremer Straße ist durch Geschosswohnungsbau in vier- bis fünfgeschossiger meist geschlossener Bauweise geprägt.

Erschließungssituation, ÖPNV

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Bremer Straße erschlossen. Am Gottschalkring wird ein Garagenhof über eine Überfahrt erschlossen. Die Bandelstraße dient ausschließlich der Fußgängererschließung. An der Bremer Straße wird heute zwischen den Bäumen auf den Grünflächen geparkt.

Das in rund 1,3 km Entfernung nordöstlich gelegene Zentrum Harburgs ist fußläufig über die Bremer Straße oder über Fußwege der Parkanlage im Göhlbachtal erreichbar.

Unmittelbar vor dem Gebäude Bremer Straße 114 befindet sich die Bushaltestelle „Marmstorfer Weg (Nord)“, die von drei Buslinien bedient wird.

Vorhandene Leitungen

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. Eine dieser Kabeltrassen (Mittel- und Niederspannungskabel) verläuft über das Flurstück 1783 der Gemarkung Eißendorf. Diese Trasse wird auch weiterhin für eine gesicherte örtliche Versorgung mit elektrischer Energie benötigt. Im Zuge einer geplan-

ten Bebauung können diese Kabel in die Fläche der heutigen Bandelstraße (Teilfläche des Flurstücks 3045 der Gemarkung Eißendorf) umgelegt werden.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im baulichen Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen.

Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht für das im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag dargelegte Vorhaben keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54). Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl werden alle betroffenen Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine geschlossene fünfgeschossige Bebauung mit Vorgartenbereichen im Bereich der Bremer Straße Nr. 114-124 vor. Im Bereich der Bandelstraße sind ein Rücksprung sowie eine Überbauung der Bandelstraße vorgesehen. Ein Durchgang von der Bremer Straße zur Straße Gottschalkring bleibt weiter bestehen. Im Kreuzungsbereich Gottschalkring/ Bremer Straße soll ein vier- bis fünfgeschossiges Eckgebäude mit überwiegend geförderten Wohnungen entstehen. Das Gebäude erhält eine ähnliche architektonische Gestaltung wie die Gebäude im

nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Das Baukonzept soll durch seine markante Gestaltung mit wechselnden und zueinander versetzten Fensterformaten in Verbindung mit verschiedenen geneigten Dachflächen neue Akzente für den Stadtteil setzen. Die geplante Neubebauung reagiert behutsam auf den Denkmalschutz, hierfür wird ein angemessener Abstand zum denkmalgeschützten Gebäudeensemble Bremer Straße Nr. 126-134 vorgesehen, welcher die vorhandene Torsituation mit der erhaltenswerten und der anzupflanzenden Birke aufgreift. Die Fassade, Dachform und Gebäudehöhe vermittelt zwischen dem denkmalgeschützten Bestand und der vorhandenen Dichte in der unmittelbaren Umgebung.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, mindestens 43 öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) innerhalb des Vorhabengebiets zu errichten, was rechnerisch 30 vom Hundert der geplanten 143 Wohneinheiten entspricht. Die Planung sieht die Errichtung von 24 zusätzlichen geförderten Wohnungen vor. Im Eckgebäude an der Straße Gottschalkring/ Bremer Straße sind 35 geförderte Wohnungen, im östlichsten Bereich des Gebäuderiegels an der Bremer Straße sind 15 geförderte Wohnungen geplant. Die Wohnungen sollen im 1. Förderweg realisiert werden. Im Bereich des Torhauses an der derzeitigen Bandelstraße, sind rund 17 Wohnungen geplant, die im 1. Förderweg und als besondere Wohnformen gefördert realisiert werden sollen. Als besonderen Wohnformen sind eine stationäre Wohngruppe, Wohngemeinschaftswohnungen für Menschen mit Einschränkungen und eine ambulante Wohngruppe und Seniorenwohngruppenwohnungen vorgesehen.

Damit wird in der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein bedeutender Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum und für besondere Wohnformen für Menschen mit Einschränkungen im Bezirk Harburg und im Stadtteil Eißendorf geleistet.

Kindertagesstätte

Mit der Neubebauung sollen etwa 143 Wohnungen realisiert werden, demnach erfolgt eine Nachverdichtung von etwa 74 zusätzlichen Wohnungen. Da bereits die vorhandenen Kindergärten- und Krippenplätze in der unmittelbaren Umgebung nicht für eine ausreichende Versorgung der derzeit in Harburg lebenden Kinder ausreichen, plant die Vorhabenträgerin den Neubau einer Kita mit rund 40 Plätzen. Aufgrund der Flächenknappheit im Bereich des Vorhabengebiets und der unmittelbaren Lage an der stark befahrenen Bundesstraße B75 (Bremer Straße) wird die Möglichkeit eines Neubaus auf dem Flurstück 2908 der Gemarkung Eißendorf nordöstlich des Gebäudes Gottschalkring 5 untersucht. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 werden Regelungen zur Umsetzung des Neubaus getroffen.

Begrünung, Freiflächenkonzept

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter und teilweise durch die Baumschutzverordnung geschützter Baum- und Strauchbestand. Insbesondere in den hinteren Grund-

stücksbereichen verleihen markante Einzelbäume wie z.B. Eichen und Birken und flächige Gehölzbestände dem Gebiet einen grünen Charakter. Die Gehölzkulisse des Plangebiets ist bedeutsam für die Einbindung in die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Grünflächen des Freiraumverbunds mit der Göhlbach und Mühlenbacher Landschaftsachse und dem 2. Grünen Ring (Kleingartenflächen, Parkanlage Göhlbachtal und Harburger Stadtpark). In südlicher Richtung befindet sich in etwa 50 m Entfernung der Harburger Schulgarten als Auftakt in den Harburger Stadtpark rund um den Außenmühlenteich.

Den Erdgeschosswohnungen der Neubauten werden private Gärten und Terrassen zugeordnet. Der gemeinschaftlich genutzte Freiraum nördlich der geplanten Bebauung geht fließend in den vorhandenen Freiraumbestand der Wohnanlage am Gottschalkring über, die Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin. Bestehende Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche stehen damit auch den zukünftigen Bewohnern in ausreichender Fläche zur Verfügung.

Gemäß § 10 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) ist bei Neubauvorhaben je Wohneinheit 10 m² private Kinderspielfläche nachzuweisen.

Für die geplanten 143 Wohneinheiten errechnet sich bauordnungsrechtlich ein Bedarf von ca. 1.430 m² Spiel- und Bewegungsflächen. Teilweise sollen Wohnungen errichtet werden, die ausdrücklich älteren Bewohnern vorbehalten sind. Aus diesem Grund wurde für das Vorhaben ein Bedarf von ca. 1.240 m² Spiel- und Bewegungsflächen ermittelt, die im Plangebiet und in den nördlich angrenzenden Flächen in ausreichendem Maß nachgewiesen werden können. Die vorhandenen Spielflächen auf den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers unmittelbar nördlich angrenzend, werden um Spielgeräte ergänzt und vergrößert. Im Vorhabengebiet selbst werden ca. 280 m² Spiel- und Bewegungsflächen neu geschaffen, die übrigen 960 m² Spiel- und Bewegungsflächen werden in den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen des EBV nachgewiesen.

Die Vorgartenzonen der Mietshäuser prägen heute den baulichen Bestand. Die Abfolge mit aufgereihten Hauseingängen und begrünten Vorgartenzonen wurde bewusst in die Konzeption des Neubauvorhabens aufgenommen und kann so einen angemessenen Übergang zum Denkmalensemble gewährleisten. Hier sind Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze verortet. Zugleich schaffen die Vorgartenbereiche mit geschnittenen Hecken und kleinkronigen blühenden Bäumen einen Abstand zugunsten der Privatsphäre der Bewohner zum öffentlichen Raum sowie eine Gliederung des Gesamtensembles. Aufgrund des abfallenden Geländes Richtung Osten/ Innenstadt von 37,35 m üNN auf 32,50 m üNN (rund 4,8 m) werden unterschiedliche Höheniveaus zu den Gebäudeeingängen vorgesehen. Die Vorzonen und die Gebäude treppen sich an der Bremer Straße je Hauseinheit ab, so dass ein ebenerdiger und barrierefreier Zugang zu den Hauseingängen möglich ist.

Der straßenabgewandte Außenbereich stellt sich als steigende und fallende Topographie mit Heckenräumen und kleinkronigen Baumneupflanzungen dar. Die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten, die mit einer Hecke abgegrenzt sind.

Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Bremer Straße bereits voll erschlossen. Die Bandelstraße soll in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen, derzeit ist diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mittels eines Gehrechts wird die öffentliche Durchwegung von der Bremer Straße zum Gottschalkring weiterhin sichergestellt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird eine neue Torsituation mit Vorplatz und zwei Birken gebildet. Die Bandelstraße wird zukünftig der Erschließung mit Transportern, Rettungswagen, Taxen u.ä. für die besonderen Wohnformen im Bereich der Bandelstraße vom Gottschalkring kommend, dienen. Der Weg wird im Rahmen des Vorhabens ertüchtigt.

Eine Tiefgarage ist nicht geplant, weil die Eisenbahnbauverein Harburg eG derzeit rund 45 langfristig unvermietete Stellplätze im Bereich der Wohnbebauung am Gottschalkring vorhält und damit der mögliche Bedarf aus der geplanten Bebauung gedeckt werden kann. Bedarfsgerechte Ausbaumöglichkeiten bestehen auf den nördlich angrenzenden Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Im Untergeschoss und vor den Wohnungseingängen sind in ausreichender Anzahl Fahrradabstellplätze vorgesehen. Vor den Hauseingängen sind rund 35 Fahrradabstellplätze für Besucher öffentlich zugänglich vorgesehen. In den Untergeschossen der Wohnhäuser werden weitere 250 Abstellplätze für die Bewohner angeordnet.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Eißendorf 48 schafft die bauplanungsrechtlichen 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 Durchführungsvertrag gesichert.

Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Der zu diesem Bebauungsplan zu schließende 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 im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen konkretisierend im Durchführungsvertrag geregelt.

Vgl. § 2 Nr. 1: „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Vorhabengebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Im Durchführungsvertrag sind nach derzeitigem Stand folgende Regelungen vorgesehen:

- Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Ersatzauflagen für zu fällende Bäume
- Verpflichtung zur Realisierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen
- Verpflichtung zur Schaffung von Wohnungen mit Wohnungsamtsbindung (WA-Bindung)
- Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertagesstätte
- Verpflichtung zur Herstellung von Spiel- und Bewegungsflächen auch außerhalb des Vorhabengebiets
- Verpflichtung zur Übernahme von Pflegekosten für geplante Hecken auf öffentlichem Grund
- Vertragsstrafen

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Region Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einer weiterhin zunehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht den Bau von etwa 6.000 Wohneinheiten pro Jahr vor, um dem Bevölkerungszuwachs zu begegnen. Im sogenannten Bündnis für das Wohnen wurde die Zahl im Jahr 2016 auf 10.000 Wohneinheiten erhöht, wobei auf den Bezirk Harburg etwa 800 Wohneinheiten entfallen, die per anno geschaffen werden sollen. Das Bauvorhaben kann bezogen auf den Bezirk Harburg einen großen Beitrag leisten. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen, auch im öffentlich geförderten Segment, kann ein ausgeglichener Wohnungsmarkt und die Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen unterstützt werden.

Die Flächen des Vorhabengebiets sind zudem im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 mit der Zielsetzung zur Realisierung von rund 150 Wohnungen gelistet.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau. Der überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt. Die Baugebietsausweisung knüpft damit an den vorhandenen Gebietscharakter und die im unmittelbaren Umfeld bestehende Wohnbebauung, insbesondere am Gottschalkring an.

Im Rahmen des Vorhabens sind rund 143 Wohneinheiten geplant. Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, im

Plangebiet einen Anteil von mindestens zusammen 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Es wird zudem eine Regelung im Durchführungsvertrag getroffen, wie viele der Wohnungen mit einer Wohnungsamtsbindung (WA-Bindung) belegt werden sollen. Damit wird in der Umsetzung des Bebauungsplans ein bedeutender Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Bezirk Harburg und im Stadtteil Eißendorf geleistet werden.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnah Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Konkret sind im Rahmen des Vorhabens eine Wohnpflegegemeinschaftseinrichtung und eine Wohneinrichtung sowie Treffpunkt für Menschen mit Behinderungen geplant. Mit den geplanten Nutzungen kann die soziale Infrastruktur des gesamten Quartiers verbessert werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vgl. § 2 Nummer 2: „Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.“

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der umgebenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

5.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Die als allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Teile des Plangebiets umfassen eine Fläche von ca. 6.850 m². Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen – zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans geschaffen. Durch ein kompaktes städtebauliches Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Grundflächen

Der Bebauungsplan setzt in dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA1“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und in dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA2“ eine GRZ von 0,5 fest. Durch die Wohngebäude und die Terrassen wird im Teilgebiet „WA1“ eine Fläche von rund 710 m² und im Teilgebiet „WA2“ eine Fläche von rund 2.440 m² überbaut. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze von 0,4 in dem Teilgebiet „WA2“ überschritten.

An der Bremer Straße soll im Bereich der Torsituation an der Bandelstraße ein Vorplatz mit zwei Birken geschaffen werden, der weitestgehend versiegelt werden soll. Dieser Vorplatz dient den Bewohnern als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt. Neben der Überbauung durch Terrassen und Gebäude, sowie der Gestaltung des Vorplatzes an der Bandelstraße, führen Wege und Standplätze für Müllbehälter zu weiteren Versiegelungen.

Insgesamt soll durch das Vorhaben eine Versiegelung in dem Teilgebiet „WA1“ von ca. 895 m² und in dem Teilgebiet „WA2“ von ca. 3.220 m² ermöglicht werden (Über- und Unterbauung des Baugrundstücks, Zufahrten, Wege). Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt in dem Teilgebiet „WA1“ rechnerisch bei 0,5 und in dem Teilgebiet „WA2“ rechnerisch bei 0,7. Damit liegt das Maß der Gesamtversiegelung im Bereich „WA2“ oberhalb des über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglichen Wertes von maximal 0,6. Die höhere Versiegelung ist im vorliegenden Fall jedoch erforderlich, um die städtebaulich gewünschte, in einem Wettbewerbsverfahren entwickelte Vorhaben- und Erschließungsplanung umsetzen zu können. Gleichzeitig soll die zusätzliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden, um Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt zu minimieren. Es wird daher gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 in dem Teilgebiet „WA2“ für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO, d.h. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 40 vom Hundert, d.h. bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

Vgl. § 2 Nummer 3: „In dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA2“ darf die festgesetzte GRZ von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO um 40 vom Hundert überschritten werden.“

Städtebauliche Begründung

Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das in einem Wettbewerb entwickelte städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Eine geschlossene Bebauung ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse durch einen ausreichenden Lärmschutz zur Bremer Straße herzustellen und für die Neubauten eine vor Verkehrslärm geschützte lärmabgewandte Gebäudeseite zu schaffen. Die geschlossene Bebauung kann zudem die auf die nördlich benachbarte Bestandsbebauung ein-

wirkenden Verkehrslärmimmissionen gegenüber der Bestandssituation, die durch eine offene Bauweise gekennzeichnet ist, deutlich mindern. Zur Steigerung der Wohnqualität sollen zudem möglichst viele Wohnungen der Neubauten einen Freisitz in Form einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse bekommen. Hieraus ergibt sich ein weiteres Erfordernis, die Grundstücke zu einem höheren Grad zu überbauen.

Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Trotz der Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, da trotz des erhöhten Grades der Überbauung auf den Grundstücken ausreichend große wohnungsbezogene Freiräume (Gärten, Balkone, Loggien, Terrassen) auf den Grundstücken vorhanden sind bzw. geschaffen werden können, die einen Aufenthalt und eine Erholung im Freien ermöglichen. Kinderspielflächen werden zum Teil auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken gesichert.

Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen und Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch einen erhöhten Versiegelungsgrad für die Bodenfunktionen und damit die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima ergeben sich vorliegend nicht. Das bestehende Bauplanungsrecht ermöglicht bereits eine Versiegelung von rund 40 % des Vorhabengebiets, die Bodenfunktion ist somit bereits heute eingeschränkt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur eine Teilfläche des Grundstücks des EBV einbezieht. In den nördlich angrenzenden Flächen befinden sich weitere rund 1,9 ha Grundstücksfläche im Eigentum der Vorhabenträgerin. Davon sind rund 3.330 m² überbaut, weitere rund 3.800 m² sind versiegelt. Bei einer Betrachtung des gesamten Grundstücks des EBV mit einer Fläche von rund 2,6 ha würde die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze von 0,4 daher eingehalten, bei der Gesamtversiegelung von rund 11.300 m² gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO ergibt sich rechnerisch das Maß von 0,44. Damit liegt das Maß der Gesamtversiegelung in der Gesamtbetrachtung im Rahmen der Regelungen des § 17 Abs. 1 BauNVO bzw. des § 19 Absatz 4 BauNVO.

Die Versiegelung wird im Vergleich zur Bestandbebauung also nur sehr geringfügig erhöht. Begrünungsmaßnahmen, wie Hecken- und Baumpflanzungen sowie Rasenflächen wirken positiv auf das Lokalklima. Auswirkungen auf vorhandene Lebens- und Nahrungsräume für Tiere wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis entstehen keine negativen Auswirkungen, wenn wie geplant Ersatzquartiere für Brutvögel geschaffen werden, heimische Gehölze neu angepflanzt werden und insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird vollständig örtlich versickert. Ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, sodass auch eine Zunahme von Luftschadstoffen ausbleibt. Da es sich vorliegend um eine Nachverdichtung einer bestehenden Wohnanlage durch einen Ersatzneubau handelt, werden im Vergleich zum Bestand nur rund 74 neue Wohnungen geschaffen. In

Verbindung mit der Förderung von Car-Sharing-Angeboten und der Förderung des Fahrradverkehrs werden Belastungen durch Pkw-Fahrten gemindert.

Durch die festgesetzte mögliche Versiegelung werden die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima im Ergebnis nicht nachteilig berührt.

Nachteilige Auswirkungen auf die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ergeben sich durch den erhöhten Grad der Versiegelung ebenfalls nicht, auch, da eine Bebauung und ein hoher Versiegelungsgrad bereits im Bestand weitgehend gegeben ist.

Prüfung der Wahrung sozialer, hygienischer, wirtschaftlicher und kultureller Erfordernisse

Die sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse wurden bei der Planung berücksichtigt. Das Vorhaben schafft konkret besondere Angebote für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen. Mit dem Bau einer Kindertagesstätte im Umfeld des Geltungsbereichs soll zusätzlich die soziale Infrastruktur gestärkt werden. Mit dem Bauvorhaben werden dringend erforderliche und bezahlbare Wohnungen geschaffen. Die Bauwerke und die Außenanlagen entsprechen dabei stets den hygienischen Anforderungen.

Prüfung der Wahrung der baulichen Beschaffenheit und der Zugänglichkeit

Die bauliche Beschaffenheit der Bestandsgebäude im Umfeld und die Zugänglichkeit der Wohnhäuser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Zugänge zu den umliegenden Wohnhäusern werden nicht geändert, die Neubauten sollen bestandsgemäß von der Bremer Straße erschlossen werden, bzw. das Gebäude an der Ecke Bremer Straße/ Gottschalkring teilweise vom Gottschalkring. Die bauliche Beschaffenheit der Neubauten entspricht dem Stand der Technik und den Vorgaben an die Energetik.

Geschossigkeiten

Der städtebauliche Funktionsplan sieht für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Wohnbebauung mit überwiegend fünf Vollgeschossen vor, in zwei Bereichen ein sechstes Geschoss, wobei eine durchgehende Traufe vorgesehen ist.

Mit dem Vorhaben soll eine qualitativ hochwertige Architektur geschaffen werden. Das Konzept der bewegten Dachlandschaft, mit in unterschiedlichen Richtungen fallenden und steigenden Dachfirsten prägt die Gesamterscheinung. In Verbindung mit dem abfallenden Gelände Richtung Osten sind in den obersten Geschossen teils Maisonettwohnungen möglich, sodass in diesen Abschnitten ein sechstes Geschoss oder größere Deckenhöhen ausgebildet werden. Sichtbare Versprünge zwischen den Gebäudeeinheiten werden so vermieden.

Eine genauere Festlegung der Dachlandschaft kann des Weiteren der Ausführungsplanung vorbehalten werden, da die städtebaulich wirksamen Ansichten bereits durch die festgesetzte Anzahl der Geschosse im Bebauungsplan, die als Anlage zum Durch-

führungsvertrag aufzunehmenden Gebäudeansichten und den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudehöhen hinreichend definiert werden.

Geschossflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Eißendorf 48 regelt das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche und 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, das aus dem städtebaulich-hochbaulichen Realisierungswettbewerb weiterentwickelt wurde, mit einer Geschossfläche (ohne Berechnung der Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen) von rund 3.330 m² im Teilgebiet „WA1“ und rund 11.550 m² im Teilgebiet „WA2“ ermöglicht. Bezogen auf die im Bauland liegenden Flächen der beiden Teilflächen des Vorhabengebiets wird rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,80 im Teilgebiet „WA1“ und eine GFZ von 2,30 im Teilgebiet „WA2“ erreicht.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird damit deutlich überschritten. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Regelobergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Begründung

Die durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilgebieten „WA1“ und „WA2“ ermöglichte Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze in Bezug auf die GFZ ist städtebaulich erforderlich, um das vorliegende Konzept für die städtebauliche Neuordnung des Gebiets umsetzen zu können. Es entspricht den Zielen des Senats, dem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und verstärkt Planrecht für neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage und setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.

Die Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, sind planerische Zielsetzung, für die Lage des Plangebiets angemessen und aus städtebaulichen Gründen erforderlich,

- um das zugrunde liegende städtebauliche Konzept umzusetzen, welches in einem konkurrierenden Wettbewerbsverfahren unter Einbeziehung der kommu-

nalpolitischen Gremien und der Fachbehörden entwickelt und ausgewählt worden ist und dabei die vorgesehene Dichte als unkritisch angesehen wurden,

- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils auswirken wird und einen urbanen Auftakt zur Harburger Innenstadt mit entsprechender städtebaulicher Wirkung darstellt,
- um die hohe Lagegunst des Standorts in der Nähe zur Harburger Innenstadt für eine verdichtete Bebauung zu nutzen, die damit den Leitlinien des Hamburger Maßes entspricht, welches jeweils höhere Dichten vorsieht, je näher die Baugebiete an die Zentren angrenzen,
- um eine lärmabgewandte Gebäudeseite zu ermöglichen, die sich auch für die nördlich des Plangebiets gelegenen bestehenden Wohngebäude positiv auswirkt,
- um die vorhandenen sozialen, verkehrlichen und der Versorgung dienenden Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- um sich der vorhandenen baulichen Dichte mit durchschnittlich fünf Geschossen südlich des Plangebiets und bis zu zwölf Geschossen nördlich des Plangebiets anzupassen,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die hohe bauliche Dichte sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Besonnung zu befürchten. Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation der umgebenden Bestandsbebauung simuliert. Im Ergebnis tritt aufgrund der gewählten Kubatur und Gebäudeausrichtung keine nennenswerte Eigenverschattung der Neubauten auf, womit die gesunden Wohnverhältnisse nicht eingeschränkt werden.

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, da ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten werden und relevante zusätzliche Luftschadstoffbelastungen durch die Nachverdichtung nicht entstehen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte, zu den Straßen weitgehend geschlossene Neubebauung führt zu einer Abschirmung der nördlich gelegenen, bestehenden Wohnanlage vor Verkehrslärmimmissionen und schützt die an der Nordseite der Neubebauung geplanten wohnungsbezogene Freiräume. Für die lärmexponierten, zur Straße orientierten Wohnungen werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz über die Verordnung zum Bebauungsplan gesichert.

Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen und Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die hohe städtebauliche Dichte, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden soll, führt dazu, dass dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, in besonderem Maße positiv entsprochen wird. Eine kompakte, flächensparende Bauweise, wie sie vorliegend ermöglicht werden soll, trägt dazu bei, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird. Die Planung dient außerdem dem Ziel der Erhaltung bestehender Wohnungsbestände und der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich, insbesondere durch den ÖPNV gut erschlossener Lage und trägt damit dazu bei, die Kfz-Verkehre zu reduzieren, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Klima.

Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der (vorhandenen) Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

In Bezug auf Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser wird auf die vorstehenden Ausführungen zur zulässigen Grundflächenzahl verwiesen. Darüber hinausgehende Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht. Auswirkungen auf die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ergeben sich durch die erhöhte Bebauungsdichte nicht.

In Bezug auf Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit wird auf die vorstehenden Ausführungen (Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) verwiesen.

Prüfung der Wahrung der Anforderungen an die Sicherheit

Es liegen keine Hinweise vor, dass mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen. Mit dem Vorhaben sollen nur solche Nutzungen zulässig werden, die dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der geplanten und der umgebenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Parallel zur Vorhabenplanung erfolgt der Ausbau der Bremer Straße. Mit dem abtreten von Grundstücksflächen an der Bremer Straße, wird der Ausbau der Straßennebenflächen gefördert und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht.

Prüfung der Wahrung sozialer, hygienischer, wirtschaftlicher und kultureller Erfordernisse

Mit dem Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, hieraus entstehen zusätzliche Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner. Mit dem Bau einer KiTa in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und der vorhandenen guten Versorgungsinfrastruktur sowie der Nähe zum Harburger Stadtzentrum ist eine ausreichende Versorgung sichergestellt (siehe hierzu auch die Begründung zur Überschreitung der Grundflächenzahl).

Für die geplanten 143 Wohneinheiten errechnet sich bauordnungsrechtlich ein Bedarf von ca. 1.430 m² Spiel- und Bewegungsflächen. Teilweise sollen Wohnungen errichtet werden, die ausdrücklich älteren Bewohnern vorbehalten sind. Aus diesem Grund wurde für das Vorhaben ein Bedarf von ca. 1.240 m² Spiel- und Bewegungsflächen ermittelt, die im Plangebiet und in den nördlich angrenzenden Flächen in ausreichendem Maß nachgewiesen werden können. Die vorhandenen Spielflächen auf den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers unmittelbar nördlich angrenzend, werden um Spielgeräte ergänzt und vergrößert. Im Vorhabengebiet selbst werden ca. 280 m² Spiel- und Bewegungsflächen neu geschaffen, die übrigen 960 m² Spiel- und Bewegungsflächen werden in den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen des EBV nachgewiesen.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sind mit den nordwestlich gelegenen Kleingartenflächen im Freiraumverbund der Mühlenbacher Landschaftsachse und dem südöstlich gelegenen Harburger Stadtpark großflächige Erholungsräume vorhanden.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung der im städtebaulich-hochbaulichen Realisierungswettbewerb entwickelten Bebauungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen festgesetzt, um die Qualitäten der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Entwurfslösung zu sichern.

Um die städtebaulich gewünschte und aus Schallschutzgründen vorteilhafte geschlossene, straßenparallele Bebauung zu sichern, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Damit soll die Umsetzung der vom Vorhabenträger vorgelegten Planung gesichert werden.

Aus der Planung der Wohngebäude ergeben sich an einigen wenigen Stellen des Plangebiets vorrangige Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), aus denen sich andere Bemessungen der Abstandsflächen als in § 6 HBauO geregelt ergeben:

- im Teilbereich „WA1“ des allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Hauses Gottschalkring 6 (Eigentum Vorhabenträgerin) und dem Neubau im westlichen Bereich des Vorhabengebiets werden, die sich grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans für die Gebäudeecke des Baukörpers als westlichen Abschluss um 3,14 m unterschritten,
- im Teilbereich „WA1“ des allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Hauses Bremer Straße 134 (Eigentum Vorhabenträgerin) und dem Neubau im westlichen Bereich des Vorhabengebiets werden, die sich grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans für die Ostfassade um 0,23 m unterschritten,
- im Teilbereich „WA2“ des allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Hauses Bandelstraße 3 (Eigentum Vorhabenträgerin) und dem Neubau im mittleren Bereich des Vorhabengebiets werden, die sich grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans für die Nordwestfassade im Bereich des Torhauses an zwei Stellen um bis zu 1,5 m unterschritten,
- im Teilbereich „WA2“ des allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Hauses Gottschalkring 30 und dem Neubau im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebiets werden, die sich grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans für den Gebäudeknick des Wohnbaukörpers als östlichen Abschluss um 4,35 m unterschritten,
- im Teilbereich „WA2“ des allgemeinen Wohngebiets im Bereich der Grenzbebauung Bremer Straße 110 und 112 (Tankstelle) und dem Neubau im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebiets werden, die sich grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans für die seitliche Ostfassade des Wohnbaukörpers als östlichen Abschluss um 1,02 m unterschritten. Diese Unterschreitung ergibt sich nicht durch die Vorhabenplanung, sondern durch die grenzständige Bestandsbebauung des Nachbarn, dessen Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück liegen.
- im Teilbereich „WA2“ des allgemeinen Wohngebiets liegen die sich grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen teilweise auf dem nördlich angrenzenden Nachbarflurstück 1782, das sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet.

Aufgrund der vorrangigen Festsetzungen, aus denen sich andere Bemessungen der Abstandsflächen ergeben, werden die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Damit sind negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein besonderes bauliches Konzept zugrunde, das eine geschlossene, straßenparallele Bebauung vorsieht, um für die Wohnungen eine verkehrslärmabgewandte Seite zu schaffen. Dies bringt in schalltechnischer Sicht auch Vorteile für die nördlich angrenzende, bestehende Wohnbebauung am Gottschalkring mit sich, die zukünftig besser vor den Verkehrslärmmissionen der Bremer Straße geschützt sein wird.

Ebenso wurde eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude gemäß DIN 5034-1 – auch vor dem Hintergrund der abweichenden Bemessung der grundsätzlich nach § 6 HBauO geltenden Abstandsflächen – im Rahmen einer Verschattungsstudie nachgewiesen. In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist. Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche liegt zudem ein Beschluss des OVG Berlin zu einer innerstädtischen Bebauungssituation vor (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Danach gilt die allgemeine Anforderung an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

Es konnte festgestellt werden, dass die bestehenden Wohnungen der benachbarten Wohnhäuser durch den Einbezug einer weiteren Fassadenausrichtung (zweiseitig belichtete Wohneinheiten) die Zielwerte der DIN 5034-1 durchweg einhalten. Die geplante Bebauung schränkt die Besonnung der unteren drei Geschosse am 17. Januar und 24. November in einzelnen Bereichen, insbesondere an den Ostfassaden des Wohnhauses an der Bandelstraße, ein. Die Westseite wird jedoch ausreichend besonnt, sodass die Zielwerte der DIN 5034-1 eingehalten werden. Am 21. März und 21. September sind nur die unmittelbaren Kopfbereiche der bestehenden Zeilen von einer Verschattung betroffen. Die Zielwerte der DIN 5034-1 werden jedoch durchweg eingehalten, da die betroffenen Wohnungen über eine zusätzliche Orientierung nach Westen verfügen, die ausreichend besonnt ist.

Demnach wird trotz der genannten abweichenden Abstandsflächen eine angemessene Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnbebauung und der benachbarten Bestandsgebäude gewährleistet.

Balkone, Terrassen

Die Planung sieht vor, dass die Wohnungen insbesondere zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. zum Innenhof Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien erhalten.

Um eine gewisse Flexibilität in der Anordnung und Ausgestaltung im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermöglichen wird, gemäß § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m auf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Gebäudes zulässig ist.

Vgl. § 2 Nummer 4: „Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m allgemein zulässig. Bei Balkonen dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.“

Zur wettergeschützten Erschließung der Eingangsbereiche der Gebäude können Vordächer erforderlich werden, deren genaue Lage derzeit noch nicht feststeht. Daher

wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Vordächer ausnahmsweise um bis zu 1,5 m Tiefe überschritten werden dürfen.

Vgl. § 2 Nummer 5: „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m allgemein zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume. Bei Vordächern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassade des jeweiligen Baukörpers betragen.“

Die Bandelstraße soll in das Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen und durch einen Baukörper überbaut werden. Die fußläufige Durchwegung für die Öffentlichkeit wird mit der Festsetzung eines Gehrechts und eines Durchgangs mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m gesichert.

5.2. Reines Wohngebiet

Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die denkmalgeschützten Wohngebäude an der Bremer Straße Nr. 126 bis 134 werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Die Einbeziehung ist erforderlich, da die Flächen insbesondere stadtgestalterisch in einem Zusammenhang mit der südlich und nördlich angrenzenden Vorhabenplanung stehen. Um den dauerhaften Erhalt des Denkmalensembles Bremer Straße Nr. 126 bis 134 zu sichern, werden sie in den Geltungsbereich einbezogen.

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Dem geltenden Bebauungsplan Eißendorf 25 entsprechend, wird für diese Gebäude ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In reinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der als reines Wohngebiet festzusetzende Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 3.120 m². Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundfläche

Der Bebauungsplan Eißendorf 25 setzte bislang keine GRZ und keine zulässige Grundfläche fest. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist für die Bestimmung des Maßes der

baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Demnach wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese berücksichtigt die Wohngebäude und angrenzende Terrassen. Rechnerisch ist im Bestand eine Grundfläche von rund 900 m² durch Gebäude überbaut, dies entspricht einer GRZ von 0,28. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO für reine Wohngebiete definierte Obergrenze von 0,4 im reinen Wohngebiet eingehalten.

Neben der Überbauung durch Terrassen und Gebäude führen Wege und Standplätze für Müllbehälter zu weiteren Versiegelungen. Insgesamt sind rund 150 m² versiegelt (Wege, Müllstandplätze). Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt rechnerisch bei etwa 1.100 m² Grundfläche und liegt mit einer GRZ von 0,4 unterhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für das reine Wohngebiet möglichen Überschreitung bis maximal 0,6.

Geschossigkeiten

Die Bebauung weist im Bestand zwei Geschosse zuzüglich Dachgeschoss auf. Da es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt, wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Geschossfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der baukörperbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Damit wird die Bestandsbebauung, mit einer Geschossfläche (ohne Berechnung der Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen) von rund 1.800 m² gesichert.

Bezogen auf die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks wird damit rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,6 erreicht.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 wird damit nicht ausgeschöpft.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die der bestehenden Bebauung entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem Bebauungsplan Eißendorf 25 als straßenparalleles Baufenster mit einer Tiefe von 12,0 m festgesetzt.

5.3 Verkehr

5.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt an der Bremer Straße und verfügt damit über eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die BAB-Anschlussstelle Hamburg

Marmstorf (A 7) ist in rund 3 km Entfernung zu erreichen. Die B 75 ist verhältnismäßig stark befahren und dient, neben der Funktion als eine Haupteinfahrtsstraße in die Harburger Innenstadt, als Autobahnzubringer zur A 7 und zur A 1.

Das in rund 1,3 km Entfernung nordöstlich gelegene Zentrum Harburgs ist fußläufig oder mit dem Fahrrad über die Bremer Straße bzw. über Fußwege in der Parkanlage Göhlbachtal erreichbar.

Unmittelbar vor dem Gebäude Bremer Straße Nr. 114 befindet sich die Bushaltestelle „Marmstorfer Weg (Nord)“ und „Gottschalkring“ der Linien 340, 4200 und 4210, welche das Zentrum Harburgs und den Bahnhof Hamburg-Harburg mit Fernbahn- und S-Bahnanschluss anfahren.

Die Bremer Straße ist eine zweispurige Bundesstraße mit einem DTVw-Wert von 23.000 Kfz/24h (Stand 2018) und einem DTVw-Wert von 11.000 Kfz/24h für den Bereich der Bremer Straße nordöstlich der B 75. Der Gottschalkring ist als Ringstraße ausgebaut und erschließt Teile des Plangebiets. Die Straße dient als Anwohnerstraße der Wohnsiedlung Gottschalkring und zur Erschließung der nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlagen. Der Gottschalkring Ringstraße ist zweispurig mit beidseitig angelegten Gehwegen ausgebaut und weist eine Verkehrsstärke von 3.000 Kfz/24h auf.

Für den Bereich Bremer Straße/ Hohe Straße im Abschnitt zwischen Sunderweg und Harburger Umgehung sieht der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) im Rahmen des Bauprogramms „Erhaltungsmanagement für Hamburgs Straßen (EMS-HH)“ umfangreiche Umbaumaßnahmen vor, da sich die Fahrbahn in einem schlechten Allgemeinzustand befindet und die Nebenflächen wie Gehwege und Radwege keine ausreichenden Breiten aufweisen. Ein Baubeginn ist das Jahr 2021 vorgesehen.

Der Bereich der Bremer Straße ab der Kreuzung Hohe Straße/ Bremer Straße Richtung Harburger Innenstadt wurde in die Planung der Straßenumbaumaßnahmen in Teilen einbezogen. Hier werden in Fahrtrichtung stadtauswärts fünf neue öffentliche Parkstände vorgesehen, diese werden fahrbahnbegleitend angeordnet. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich der Bremer Straße Nr. 114 bis Bandelstraße Nr. 1 zulasten der angrenzenden Privatgrundstücke um 0,65 m erweitert. Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Straßennebenflächen, wie Grünflächen, Rad- und Gehwegflächen anforderungsgerecht verbreitern zu können. Für weitere Umbaumaßnahmen in der Bremer Straße wird eine weitere Fläche auf Höhe der Hausnummer Nr. 114 als Verkehrsfläche für die Umplanung der Bushaltestelle vorgehalten.

Aufstellflächen für die Feuerwehr werden nicht im öffentlichen Straßenraum erforderlich, da alle Gebäude mit Sicherheitstreppenhäuser ausgestattet werden. Die Bestandsgebäude im reinen Wohngebiet können mit Handleitern angeleitet werden.

Die bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bandelstraße soll in das Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen. Mit einem öffentlichen Gehr- und Leitungsrecht wird die Wegeverbindung zwischen der Bremer Straße und dem Gottschalkring erhalten. Die Straßenverkehrsfläche wird bereits heute ausschließlich als Fußgängerweg und überwiegend von den Bewohnern des Quartiers genutzt. Daher ist eine Veräußerung an den Vorhabenträger vorgesehen.

Vgl. § 2 Nr. 16: „Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 3045 der Gemarkung Eißendorf umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.“

5.3.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage

Private Stellplätze

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für die geplanten Wohnnutzungen im Bereich des Vorhabengebiets keine eigenen Stellplätze vor. Im Bestandseigentum des Vorhabenträgers befinden sich in den Bereichen zwischen den Gebäude Gottschalkring Nr. 4 und 8, 8 und 14, 16 und 24 sowie östlich des Wohnhauses Gottschalkring 5 45 langfristig unvermietete Stellplätze. Eine Vermietung dieser Stellplätze an die Bewohner der neuen Wohnanlage kann die zusätzlichen Stellplatzbedarfe decken. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen werden an der Bremer Straße eine Car-Sharing-Station sowie E-Ladesäulen vorgesehen. Diese Maßnahme kann einen Beitrag zur Reduzierung der motorisierten Individualverkehre in der Stadt leisten.

Die Anfahrbarkeit durch andienende Verkehre, wie Rettungswagen, Transporter und Taxen für die sozialen Wohnformen im Bereich der heutigen Bandelstraße wird die heutige Bandelstraße ertüchtigt. Sie soll in den Besitz der Vorhabenträgerin übergehen. Eine dauerhafte öffentliche Durchwegung wird mit einem Gehrecht sichergestellt.

Öffentliche Parkstände

Gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) wird bei der Erschließung oder Verdichtung von Wohngebieten die Herstellung von 20 Parkständen pro 100 Wohneinheiten im Straßenraum für den Besucher- und Lieferverkehr empfohlen. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der Straßenausbauplanung entlang der Bremer Straße 5 straßenbegleitende öffentliche Parkstände ermöglicht. Das entspricht einer Quote von 3 Parkständen pro 100 Wohneinheiten im Straßenraum für den Besucher- und Lieferverkehr. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im öffentlichen Raum mit schmalen Straßennebenflächen und schützenswerten Straßensaumbestand ist die Unterbringung weiterer Parkstände im Bereich des Geltungsbereichs nicht möglich. Es wird auf eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie auf die Errichtung einer Car-Sharing-Station verwiesen. Ausführliche Untersuchungen haben bereits im Rahmen der Ausbauplanung der Bundesstraße 75 stattgefunden.

Fahrradabstellplätze

Die erforderliche Anzahl an Fahrradabstellplätzen ergibt sich baurechtlich aus der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze“. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden in Gemeinschaftsfahrradabstellräumen im Untergeschoss der Gebäude und vor den Hauseingängen nachgewiesen. In den Untergeschossen sind etwa 250 Fahrradabstellplätze geplant. Vor den Hauseingängen sind 20 Fahrradabstellplätze je 100 Wohneinheiten für Besucher vorzusehen. Der Vor-

haben- und Erschließungsplan sieht die Anordnung von rund 35 Fahrradabstellplätzen im Vorbereich der Hauseingänge vor.

Abstellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger werden im Bereich nördlich des Vorhabengebiets errichtet. Des Weiteren sind den in den Untergeschossen Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder vorgesehen.

5.4 Technischer Umweltschutz

5.4.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastrungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Auch das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan sieht eine Verdichtung vorhandener Wohnbauflächen vor. Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Hamburger Innenstadt für den Wohnungsbau prädestiniert und stellt eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsangebots dar.

In der Bebauungsplanung sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Prüfung der Immissionssituation und die Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch den umliegenden Straßenverkehr ermittelt und hinsichtlich einer Wohnnutzung beurteilt. Aus den Ergebnissen der Untersuchung werden die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet.

Straßenverkehrslärm

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

Die Rasterlärmkarten wurden für eine Höhe von 2 m über Gelände berechnet. Der Rasterabstand betrug 5 m.

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich durch die Hauptverkehrsstraße B75 (Bremer Straße/ Hohe Straße), die Bremer Straße nordöstlich der B75 sowie den Gottschalkring.

Die Berechnungsgrundlagen für den Straßenverkehrslärm wurden für die Bremer Straße und die Hohe Straße der Verkehrsmengenkarte Hamburg entnommen. Es handelt sich um DTVw-Werte (dieser Wert entspricht der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke an Werktagen), wodurch ein Spielraum von 10% für zukünftige Verkehrszunahme (bis 2030) berücksichtigt wurde. Für den an das Plangebiet angrenzenden Gottschalkring wurde die Verkehrsbelastung abgeschätzt. Die Tag- und Nachtaufteilung wurde in Übereinstimmung mit der RLS-90 mit $Mt=0,06 \times DTV$ und $Mn=0,011 \times DTV$ angenommen. Zuschläge für Lichtsignalanlagen wurden an der Kreuzung Bremer Straße/ Hohe Straße sowie an der Kreuzung Bremer Straße/ Gottschalkring/ Marmstorfer Weg berücksichtigt. Für die Lichtsignalanlage an der Kreuzung Bremer Straße/ Gottschalkring waren keine Zuschläge zu berücksichtigen, da es sich um eine Lichtsignalanlage mit Fußgängeranforderung handelt.

Alle schalltechnischen Berechnungen wurden auf Basis eines 3-dimensionalen digitalen Rechenmodells durchgeführt. Dabei wurden insbesondere Abschirmungen und Reflexionen aufgrund der Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung zeigen, dass an den zur Bremer Straße orientierten Fassaden die höchsten Verkehrslärmimmissionen auftreten. Es werden an den Fassaden zwischen 66 und 71 dB(A) tags sowie zwischen 59 und 64 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden bis zu 12 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten. Darüber hinaus wird die Grenze der Gesundheitsgefährdung in der Nacht von 60 dB(A) am überwiegenden Teil der zur Bremer Straße ausgerichteten Fassaden überschritten. Die Grenze der Gesundheitsgefährdung am Tage von 70 dB(A) wird nur in einem kurzen Abschnitt direkt an der Kreuzung Bremer Straße/ Hohe Straße überschritten, da im Nahbereich der Kreuzung hohe Zuschläge für die Lichtsignalanlage berechnet werden. Die Grenze von 65 dB(A) tags zum Schutz der Außenwohnbereiche wird an der gesamten Fassade zur Bremer Straße überschritten.

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten ergeben sich aufgrund der geplanten geschlossenen Bebauungsstruktur nur geringe Verkehrslärmimmissionen. Der Beurteilungspegel am Tage beträgt hier zwischen 43 und 57 dB(A), der Beurteilungspegel in der Nacht zwischen 36 und 49 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts können somit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausnahmslos eingehalten werden. Besonders niedrige Beurteilungspegel ergeben sich jeweils in den unteren Geschossen.

Der gewählte Städtebau mit einer geschlossenen Bebauung zur Bremer Straße kann bereits durch die Ausbildung einer lärmabgewandten Gebäudeseite die Lärmbelastung im Plangebiet minimieren. Die Fünfgeschossigkeit der Bebauung trägt zudem dazu bei, dass die bestehenden Wohnhäuser am Gottschalkring zukünftig deutlich weniger von Verkehrslärmimmissionen betroffen sein werden. Gleichermaßen werden die Außenlagen wie Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen vom Verkehrslärm der Bremer Straße abgeschirmt.

Der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wurde bereits im Zuge der architektonischen Planung begegnet. Der hochbauliche Entwurf sieht überwiegend eine Anord-

nung der zum Schlafen vorgesehenen Räume an den ruhigen, rückwärtigen Gebäude-seiten vor.

Für Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tags und oberhalb von 60 dB(A) nachts (bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts auf der lärmabgewandten Seite) ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer Blockrandklausel nach dem Hamburger Leitfaden erforderlich. Demnach sind für Situationen, an denen sowohl am Tag, als auch in der Nacht aufgrund hoher Verkehrslärmbelastung mit potenziellen Gesundheitsgefahren zu rechnen ist, Aufenthaltsräume, in denen sich nicht nur vorübergehend aufgehalten wird, zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten. Da die Bewohner sich nachts der Lärmbelastung nicht durch wechselnde Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnung entziehen können, sind Schlafräume lärmabgewandt zu orientieren, eine untergeordnete Anzahl von Schlafräumen kann grundrissbedingt auch lärmzugewandt orientiert sein, solange verglaste Vorbauten oder vergleichbare lärmmindernde Maßnahmen vorgesehen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Im Vorhabengebiet sind die parallel zur Bremer Straße gelegenen Fassaden im Bereich der Ecke Gottschalkring und im Kreuzungsbereich zur Hohe Straße davon betroffen. Die Grundrissplanung sieht eine überwiegende Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite vor.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 6: „An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmsweise sind Schlafräume einer Wohnung auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn insgesamt mindestens die Hälfte der Schlafräume dieser Wohnung zur lärmabgewandten Seite orientiert sind und vor den lärmzugewandt orientierten Schlafräumen vor zu öffnenden Fenstern verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden, die es ermöglichen, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss der Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.“

Liegen die Tagpegel im Bereich 65 dB(A) bis <70 dB(A), ist für die dem Wohnen zugehörigen Außenbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Wintergärten) gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung entweder durch eine Orientierung des Außenbe-

reichs an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt ein Tagpegel von < 65 dB(A) im Außenbereich erreicht wird. Betroffen sind alle lärmzugewandten Außenwohnbereiche.

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

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

Vgl. § 2 Nummer 7: „An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

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

Die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation der südlich benachbarten Bebauung hat ergeben, dass die Beurteilungspegel an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung südlich der Bremer Straße bereits ohne Umsetzung der Planung in der Nacht überwiegend oberhalb von 60 dB(A) liegen. Westlich der Einmündung werden darüber hinaus Tagpegel oberhalb von 70 dB(A) erreicht. Nach Umsetzen der Planung kommt es in vereinzelt Geschossen zu einer Zunahme des Beurteilungspegels um 1 dB(A). Die Pegelzunahmen sind jedoch im Wesentlichen auf die Aufrundung der Pegelwerte auf volle dB(A) zurückzuführen. Diese geringfügigen Zunahmen liegen im Bereich rechenmodellbedingter Toleranzen und sind eher theoretischer Natur. Die Lärmsituation für die Bestandsbebauung südlich der Bremer Straße bleibt damit praktisch unverändert, sodass Festsetzungen zur Vermeidung von Reflexionen nicht erforderlich werden.

Gewerbelärm

An der Bremer Straße liegt unmittelbar östlich des Plangebietes eine Tankstelle. Die Tankstelle befindet sich gegenwärtig in einem allgemeinen Wohngebiet, die unmittelbar westlich angrenzenden Wohngebäude (die im Zuge des Vorhabens abgebrochen werden) sind heute als reines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend sind die zulässigen Lärmemissionen der Tankstelle bereits im Bestand eingeschränkt. Schalltechnische Konflikte sind nicht bekannt. Die Vorhabenplanung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vor. Aufgrund der gegenüber dem geltenden Planrecht um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Vergleich zu reinen Wohngebieten wird der Immissionskonflikt zukünftig entschärft. Eine Berechnung und Beurteilung der durch die Tankstelle verursachten Lärmimmissionen ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

5.4.2 Bodenschutz

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg, sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen eingetragen. Gemäß der Baugrunduntersuchung stehen im Plangebiet feinsandige und mittelsandige Böden an. Oberflächlich sind anthropogene Auffüllungen und humose Böden vorhanden. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von etwa 20 m an und hat somit keine Auswirkung auf die geplante Baumaßnahme.

5.5 Wasser

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Anfallendes Oberflächenwasser kann aufgrund der vorhandenen Bodenschichtung und der großen Grundwasserflurabstände in den durchlässigen bis stark durchlässigen Schmelzwassersanden versickert werden. Aufgrund der oberflächennah bereichsweise feinkörnigen Bodenzusammensetzung und gegebenenfalls nur schwacher Wasserdurchlässigkeit sind ggf. Bodenarbeiten im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich. Das Konzept sieht vor, die befestigten Gehwegflächen oberirdisch zu entwässern durch belebte Bodenzonen wie z.B. in Mulden temporär anzustauen und versickern zu lassen. Die Wasseranstauhöhen der Versickerungsmulden sehen eine Wassertiefe von maximal etwa 30 cm auf einer Fläche von rund 200 m² vor. Die Mulden fügen sich landschaftlich ein. Die Böschungen werden möglichst flach ausgebildet und eine Doppelnutzung der Flächen ist möglich. Das Niederschlagswasser der Dächer wird in die hinteren Gartenbereiche geführt und dort über Rigolen auf dem Grundstück versickert. Die Rigolengröße richtet sich nach den ermittelten Versickerungswerten des Bodengutachtens. Für den Gebäuderiegel an der Bandelstraße wird von einem Rigolenvolumen von rund 115 m³ und für das Gebäude an der Ecke Gottschalkring von einem Rigolenvolumen von rund 33 m³ ausgegangen. Dieses kann sich entsprechend der anzufindenden Sande auch geringfügig ändern. Im Bereich des Quartiersplatzes (heutige Bandelstraße) wird als Gestaltungselement eine Wasserfläche vorgesehen, die im Fall von Starkregenereignissen als Rückstaufläche dienen kann. Die an der Seite vorhan-

denen Entwässerungseinrichtungen führen das Wasser in Versickerungseinrichtungen (Rigolen) unter dem Platz.

Das auf dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll somit vollständig im Vorhabenengebiet und auf den angrenzenden Grundstücksflächen im Eigentum der Vorhabenträgerin versickert und zurückgehalten werden.

Vgl. § 2 Nummer 8: „Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.“

5.5.2 Schmutzwasserentwässerung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden. Der weitere Umgang mit anfallendem Schmutzwasser obliegt nachfolgender Genehmigungsverfahren.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auch wenn der Eingriffs-Tatbestand im Plangeltungsbereich nicht gegeben ist, werden unter umweltgesetzlichen und naturschutzfachlichen Maßgaben der Minderung von Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts einschließlich des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bau-, Verkehrs- und Spiel- und Bewegungsflächen die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

5.6.1 Baumschutz

Auf der Grundlage des Baumaufmaßes wurde im Januar 2019 eine gutachterliche Stellungnahme zum Zustand des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48 vorhandenen Baumbestands verfasst. Von den 24 untersuchten Bäumen sind 19 Bäume und die vorhandenen rund 260 m Hecken durch die Hamburger Baumschutzverordnung (BaumSchVO) von 1948 geschützt. Gehölzrodungen und Baumkronenrückschnitte unterliegen den Ausnahme- und Ersatzpflanzregelungen der BaumSchVO.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bäume auf ihren Zustand und ihre Verkehrssicherheit durch ein Gutachterbüro untersucht. In Bezug auf ihren Zustand und einer weiteren Entwicklungsperspektive wurde eine Einschätzung der Erhaltungswürdigkeit vorgenommen.

Baumerhalt

Im Vorgartenbereich an der Bremer Straße standen zwei raumprägende Birken (Baum Nr. 15 und 16). Sie bildeten eine torartige Situation im Einmündungsbereich der Bandelstraße. Während der Baum Nr. 15 vital gewachsen ist, wies Baum Nr. 16 eine vergreiste Triebstruktur und einen Stammschaden auf, diese Sandbirke ist daher als nicht erhaltungswürdig eingestuft worden und wurde bereits aus Verkehrssicherungsgründen gefällt. Baum Nr. 17 ist eine Eberesche die auf Grund von Wuchskonkurrenz benachbarter Straßenbäume keine Entwicklungsperspektive hat. Im rückwärtigen Bereich hinter der

Straßenrandbebauung an der Bremer Straße stehen überwiegend Sandbirken, ein Spitzahorn, zwei Stieleichen und diverse andere Baumarten.

12 Bäume wurden der Kategorie „sehr erhaltungswürdig“ und „erhaltungswürdig“ zugeordnet. Davon befinden sich 7 Bäume unmittelbar im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48. Die Kronenbereiche 4 weiterer Bäume ragen dabei in den Geltungsbereich. Die Neubebauung darf nicht in den Bereich der Kronentraufe dieser Bäume hineinragen. Die Abstände der Baugrenzen sind entsprechend einzuhalten. Bäume, die erhalten bleiben sollen, sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. mit einem Bauzaun, nachhaltig zu sichern.

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens ist die Fällung von insgesamt 10 Bäumen erforderlich. Hierbei handelt es sich um 1 Baum der Kategorie „sehr erhaltungswürdig“, 3 Bäume der Kategorie „erhaltungswürdig“, 6 Bäume der Kategorie „nicht oder bedingt erhaltungswürdig“ gemäß der Baumbestandbewertung.

Die restlichen Bäume der Kategorie „sehr erhaltungswürdig“ und „erhaltungswürdig“, wie beispielsweise die Birke im Bereich der Torsituation an der Bandelstraße im allgemeinen Wohngebiet, werden daher zum Erhalt festgesetzt (Erhalt von Einzelbäumen).

Zur Sicherung des Erhalts der festgesetzten Bäume ist bei Abgang der Bäume der Ersatz gleichwertig am gleichen Standort zu leisten.

Vgl. § 2 Nummer 9: „Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, so dass der Umfang und Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleibt.“

Diese Ersatzpflanzverpflichtung stellt - über die generelle Ausnahmeregelung der Baumschutzverordnung hinaus sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische Funktion an gleicher Stelle übernimmt.

Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.

Vgl. § 2 Nummer 10: „Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.“

Die Festsetzung dient dem Schutz des Wurzelraums festgesetzter Bäume gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Sie sichert den dauerhaften Erhalt der Bäume.

Die verbleibenden und zu erhaltenden Bäume müssen vor Baubeginn durch Maßnahmen des Baumschutzes gesichert werden. Im Hinblick auf den Baumschutz sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten: DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV Baumpflege. Regelungen zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen (Art des Verbaus, Schutzabstände etc.) werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Neupflanzung von Bäumen

Für die Bepflanzung der Wohnbauflächen gilt folgende Festsetzung:

Vgl. § 2 Nummer 11: „Im allgemeinen Wohngebiet ist für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die zur Anpflanzung bzw. zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind anrechenbar.“

Das Anpflanzungsgebot für Bäume dient der Begrünung der Baufelder und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Zudem tragen die Neupflanzungen zu einer positiven Beeinflussung des örtlichen Klimas bei.

Das Begrünungskonzept sieht die Neupflanzung von ca. 14 kleinkronigen Bäumen, ca. 2 mittelkronigen Bäumen und mindestens einem großkronigen Baum im Vorhabengebiet vor. Zusätzlich sind Hecken mit einer Länge von rund 470 m und freiwachsende Gehölzstrukturen mit einer Gesamtfläche von rund 500 m² geplant, die die Terrassen und Vorgartenbereiche prägen und gliedern.

Gemäß Planzeichnung ist im Bereich der Bandelstraße ein Baum zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung soll die prägende Torsituationen mit zwei Birken wieder hergestellt werden (Pflanzqualität StU 18-20 cm).

Vgl. § 2 Nummer 12: „Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen gelten folgende Vorschriften:

- 12.1. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.*
- 12.2. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.*
- 12.3. Heckenpflanzen müssen mindestens zweimal verpflanzte Heister sein und eine Höhe von mindestens 120 bis 150 cm aufweisen.*
- 12.4. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.“*

Es werden Mindestpflanzgrößen für die zu pflanzenden Gehölze festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Anpflanzungen zeitnah zu visuell und kleinklimatisch wirksamen Gehölzstrukturen entwickeln können. Das Wachstum der Bäume wird durch die offenen Vegetationsflächen langfristig gesichert. Es wird Wert darauf gelegt, dass einheimische und standortgerechte Laubbäume mit forstlichem oder anderen zugelassenen Herkunftsnachweisen verwendet werden. Durch die anerkannten Herkunftsnachweise ist garantiert, dass gebietsheimische Pflanzen mit dem entsprechenden genetischen Ur-

sprung (Nordwestdeutsches Tiefland) verwendet werden. Damit wird eine mögliche Florenverfälschung durch gebietsfremde Arten (§ 40 BNatSchG) vermieden.

Die Maßgabe der Pflanzung von zweimal verpflanzten Heister, also von jungen bereits zweimal verpflanzten Laubbäumen, dient der Sicherstellung der ökologischen Qualitäten der Hecken insbesondere für Insekten und Vögel.

Vgl. § 2 Nummer 13: „Auf der mit „(B)“ gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus Laubgehölzen in Höhe von 120 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind je laufenden Meter 4 Sträucher zu verwenden. Die Hecken können durch notwendige Zuwegungen unterbrochen werden.“

Die Festsetzung dient der Sicherung einer Vegetationsstruktur, die Nahrungs- und Lebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten anbietet. Sie können zugleich einen Abstand zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den privaten Wohnräumen in den Erdgeschossbereichen der Wohnhäuser schaffen. Die Hecken im Bereich der Vorgartenzonen stellen damit einen Fortsatz vorhandener Grünstrukturen an der Bremer Straße dar, die auch aus denkmalschutzfachlicher Sicht gewünscht sind.

Die straßenseitigen Bestandshecken auf Höhe der zu erhaltenden Wohngebäude Bremer Straße 126 bis 134 (nur gerade Hausnummern) sind langfristig zu sichern und werden zum Erhalt festgesetzt. Die Heckenpflanzungen im Zusammenhang mit dem Denkmalensemble befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Vor dem neu geplanten Gebäude an der Ecke Gottschalkring/ Bremer Straße soll auf gleicher Höhe die Heckenpflanzung fortgesetzt und so die Charakteristik des Denkmalensembles aufgenommen werden, hierfür wird im Freiflächenplan, der über den Durchführungsvertrag verbindlich wird, eine Anpflanzung festgelegt.

5.6.3 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter für das Plangebiet eine faunistische Potenzialanalyse (FPA) für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt.

Durch die Neubebauung und Fällung einzelner Bäume können Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Das Plangebiet wurde mehrfach begangen und im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln geprüft.

Artengruppe Fledermäuse

Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Eine Auflistung der verschie-

denen Arten ist demnach zunächst nicht erforderlich. Das Gutachten berücksichtigt die Anforderungen aller Arten, die hinsichtlich der Anforderungen an ihre Quartiere wenig unterschiedlich sind. Zwar finden hier typische Waldarten oder Arten, die an größere stehende Gewässer gebunden sind, kaum Möglichkeiten dauerhaft vorzukommen, jedoch können sie auch außerhalb ihrer Schwerpunktorkommen überraschend Quartiere haben. Die im Siedlungsbereich verbreitetste Art, die Zwergfledermaus, hat zugleich die geringsten Anforderungen an ihre Quartiere, so dass sie als „Referenzart“ gelten kann, ob eine Struktur für Fledermäuse als Quartier geeignet ist. Wenn die Zwergfledermaus dort nicht vorkommen kann, kann es auch keine andere Art. Da unter den Fledermäusen ein großer Anteil sowohl in Hamburg als auch in Deutschland als gefährdet gilt, muss bei einem pauschal festgestellten Fledermauspotenzial davon ausgegangen werden, dass es sich um eine gefährdete Art handelt.

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen) und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume). Zu jeder dieser Kategorien wird ein dreistufiges Bewertungsschema mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung aufgestellt.

Bei einer ersten Begehung des Untersuchungsgebiets wurde nach den oben aufgeführten Lebensraumstrukturen gesucht. Daraus wird die Bewertung der Lebensraumeignung für Fledermäuse abgeleitet. Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Birken, die für Fledermäuse als Quartier geeignet sein könnten. Winterquartiere sind hier jedoch nicht möglich, da die Stammdurchmesser für eine ausreichende Isolierung der Höhlen zu gering sind. Die übrigen Bäume weisen keine Höhlen auf, so dass dort Quartiere von Baumhöhlen bewohnenden Arten nicht vorkommen können. Die Gebäude haben Dachüberstände, die so verkleidet sind, dass darunter Hohlräume bestehen, die als Fledermausquartiere in Frage kommen. Bei den Wohnhäusern mit Wandverkleidung durch Fassadenplatten (Bandelstraße 1 und Gottschalkring 2), die (insbesondere an der Ostseite) kleine Lücken aufweisen, sind Sommerquartiere möglich. Im Wohnhaus Bremer Straße 136 sind im Dachstuhl Fledermausquartiere in jeder Jahreszeit möglich. In den Gebäuden Bremer Straße 126-134, Bremer Straße 124 und Bandelstraße 2 ermöglichen kleine Öffnungen in der Verkleidung des Dachstuhls und in der Verkleidung des Dachtraufs Sommerquartiere. Im Dachstuhl sind Fledermausquartiere in jeder Jahreszeit möglich. In den Gebäuden Bremer Straße 114 – 122 mit großem Dachstuhl und Verkleidung des Dachtraufs, sowie Erker im Dach, die Verkleidungen mit Hohlräumen haben ermöglichen mit kleinen Öffnungen Sommerquartiere auch hier sind im Dachstuhl Fledermausquartiere in jeder Jahreszeit möglich.

Während einer Begehung der Gebäude im Januar 2020 durch einen Gutachter wurde kein aktueller Fledermausbesatz festgestellt. Die Keller der Gebäude besitzen jeweils mehrere Kellerräume sowie einen Kriechkeller. Es bestehen hier kaum Quartiermöglichkeiten (z.B. Spalten), auch ist es in den Kellern bezüglich Fledermauswinterquartieren zu warm und zu trocken. Auf den Dachböden wurden keine Hinweise für einen zurückliegenden Fledermausbesatz gefunden. Es besteht jedoch Potenzial für Fledermaussommerquartiere in Spalten wie z.B. im Bereich des Dachfirstes. Die Wände der Gebäude sind nicht doppelwandig. Somit besteht in den Wänden nur geringes Potenzial für Fle-

dermausquartiere. Sollte sich der Abrisszeitpunkt derart verschieben, dass die Bildung von Fledermaussommerquartieren möglich ist, werden alle Einflugmöglichkeiten frühzeitig verschlossen, sodass eine Nutzung als Sommerquartier ausgeschlossen werden kann.

Die Untersuchung erbrachte keine Hinweise für einen aktuellen Besitz der Gebäude durch Fledermäuse. Es gehen keine wichtigen limitierenden Nahrungsräume für Fledermäuse durch das Vorhaben verloren. Hinweise für eine Sommerquartiersnutzung der Gebäude in Form von größeren Quartieren (z.B. Wochenstuben, in denen die Aufzucht der Jungtiere erfolgt) ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht anzunehmen. Somit ist von einem Verlust von Fledermausquartieren und somit von Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen durch das Vorhaben nicht auszugehen.

Die Gehölze des Plangebiets sind flächenmäßig unbedeutend. Sie bestehen zudem zu einem großen Teil aus Neophyten und haben daher eine vergleichsweise geringe Qualität. Sie sind zu klein, um für eine Fledermauspopulation Bedeutung als Jagdrevier haben zu können.

Mit dem Gehölzverlust in den Ziergrünflächen des Plangebiets verlieren Fledermäuse eine Jagdmöglichkeit sehr geringer Bedeutung. Es kommt zu einer sehr geringen graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“ für diese Arten. Angesichts der großen Ausdehnung vergleichbarer, potenzieller Nahrungsgebiete in der 1-km-Umgebung, Grünflächen und Gewässer im Südosten, die bei allen Arten im normalen Radius des Jagdreviers (meist mehrere km) um ein Quartier liegt, werden voraussichtlich keine Mangelsituationen eintreten, die dazu führen, dass in der Umgebung liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbrauchbar und damit beschädigt werden. Die hier betroffene Fläche ist daher nicht essentiell für das Vorkommen der Fledermäuse im Raum Eißendorf. Solche Nahrungsräume gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Arten ausweichen. Die Fledermäuse finden in der Umgebung genügend weitere Gehölze zur Nahrungssuche, sodass der geringe Verlust nicht dazu führt, dass benachbarte Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt werden.

Da die vorhandene Birke nicht gefällt wird, gehen potenzielle Fledermaus-Sommerquartiere nicht verloren.

Artengruppe Vögel

Das Untersuchungsgebiet ist für alle Brutvogelarten zu klein bzw. der nutzbare Teil (nur die Gehölze und Rasenflächen – die größten zusammenhängenden „Grünflächen“ umfassen weniger als 200 m²) ist so klein, dass diese Arten das Untersuchungsgebiet nur als Teilrevier nutzen können. Das bedeutet, dass die Arten zwar im Untersuchungsgebiet brüten können, das Untersuchungsgebiet aber viel zu klein für ein ganzes Revier ist. Die Vögel müssen weitere Gebiete in der Umgebung mitnutzen. Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, sodass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann. In den Erkern der Gebäude Nr. 5 sind Spalten erkennbar, in denen

Mauersegler Brutnischen haben können. Insgesamt besteht ein Potenzial für 20 Arten, die nicht alle gleichzeitig auftreten, sondern in der Realität in einer Auswahl, die jedoch nur durch eine Erfassung des realen Bestands in der Brutzeit ermittelt werden könnte. Es sind lediglich die relativ anspruchslosen Blau- und Kohlmeisen zu erwarten, die in Nischen der schadhafte Fassaden und Dachtraufverkleidungen brüten können und in künstlichen Nisthilfen verbreitet brüten. Solche Nisthilfen sind im Bereich der Gärten der Umgebung vorhanden.

Es kommt mit dem Haussperling potenziell eine Art vor, die nach Roter Liste Hamburgs (Mitschke 2018) gefährdet ist. Alle hier potenziell vorkommenden Arten, mit Ausnahme des Grünfinken und des Haussperlings, gehören zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden oder im Bestand stabilen Arten (Mitschke 2018).

Von Bedeutung für Gehölzvögel sind die Hecken und Gehölzflächen. Ansonsten gehen für Gehölzvögel und die Arten mit großen Revieren relativ ungünstige Bereiche verloren, die nur geringe Anteile der Reviere ausmachen. Mit den später neu angelegten Grünanlagen um die Gebäude entstehen langfristig wieder neue Lebensräume für die Gehölzvögel.

Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten wie hier wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind (BSU 2014).

Eine intensivere Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie und den in Anlage 2c der Handreichung BSU (2014) aufgeführten Vogelarten erforderlich, bei denen aufgrund spezieller Lebensraumansprüche anders als bei weit verbreitet vorkommenden Vogelarten ein pauschaler Hinweis auf Ausweichhabitate nicht ausreicht. Das ist hier nur der Gebäudebrüter Haussperling (Status 3, gefährdet) und der Mauersegler (Koloniebrüter, Gebäudebrüter). Alle anderen Arten sind dort nicht aufgelistet. Da der Hausrotschwanz sehr ähnliche Lebensraumansprüche hat und alle Maßnahmen, die den Haussperling betreffen, auch ihm zugutekommen, wird er mit dem Haussperling gemeinsam betrachtet. Die Gebäudebrüter verlieren mit den schadhafte Dachüberständen an den Wohngebäuden Brutmöglichkeiten. Mit künstlichen Nisthilfen können die Funktionen der Brutplätze erhalten bleiben.

Sie verlieren kaum Teile ihres Nahrungsraums. Da die Größe der nichtversiegelten Spielplatzflächen vergrößert wird, erhöht sich der Anteil offener Boden- oder Sandstellen, in denen Haussperlinge „Sandbäder“ nehmen können. Auch die geplanten Hecken über eine Gesamtlänge von rund 470 m ermöglichen zusätzliche Qualitäten für Haussperlinge und andere Vogelarten. Dass damit benachbarte Brutplätze ihre Funktion verlieren und somit beschädigt werden, ist nicht zu belegen. Wenn die Gebäude in der Brutzeit von April bis August abgerissen werden, kann es zur Verletzung oder Tötung von Eiern oder Jungvögeln in den Nestern kommen.

Arten mit sehr großen Revieren, wie die Rabenvögel und Tauben verlieren nur einen sehr kleinen Teil ihres Reviers. Sie 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. Nach Herstellung der neuen Grünflächen, erweitert sich ihr Lebensraum wieder geringfügig. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die hier betroffenen Arten der Vögel sind Baum- oder Gebüschbrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in der Nähe der Gehölze haben. Sie verlieren kurzfristig einen kleinen Teil ihres Lebensraums. Der Verlust der wenigen Gehölze führt nicht zur Verminderung der Anzahl von Revieren. Nach Herstellung der neuen Grünflächen wird der Lebensraum wiederhergestellt. Die Veränderungen können von den hier vorkommenden, anpassungsfähigen Arten, die in Hamburg im Bestand zunehmen oder auf sehr hohem Niveau stabil sind, aufgefangen werden (BSU 2014). Die Bestandsentwicklung der meisten Gehölzvögel der Wohnblockzone und der Gartenstadt ist positiv, was darauf hinweist, dass dieser Lebensraumtyp weiterhin zunimmt. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, da die Gehölzrodungen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zum Einbau in die Fassaden der neuen Gebäude sind geeignete Nisthilfen (Niststeine) vorzusehen. Die Nistkästen für Gebäudebrüter können an bestehenden bleibenden Gebäuden oder neuen Gebäuden installiert werden.

Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es demnach zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln [Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz]). Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben.

Mit der Schaffung von neuen Brutnischen für Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere wären die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten. Nötig wäre die Installation entsprechender künstlicher Quartiere in der Umgebung oder an den neuen Gebäuden. Diese Maßnahme ist technisch möglich und erprobt. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor. Folgende Festsetzungen werden daher getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 14: „Im Plangebiet sind für den Mauersegler, den Haussperling und dem Hausrotschwanz je 2 Nisthilfen pro Art und Abrisshaus (oder für den Fall der Instandsetzung von Gebäuden je 2 Nisthilfen pro Art und instand zusetzendes Gebäude) an den Gebäuden anzubringen.“

Der Anbringungsort ist mit BUE/N33 abzustimmen. Die Montage ist durch einen Fachmann auszuführen. Die Nistkästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Es sind folgende Maßnahmen und Hinweise zu berücksichtigen:

- Keine Rodung der Bäume in der Brutzeit (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG)
- Bei aktuellem Nichtbesatz der Gebäude durch Fledermäuse sind Tötungen oder Verletzungen durch den Abriss der Gebäude derzeit auszuschließen. Bei Fehlen von Fledermauswinterquartieren ist bei einem Abriss in der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) nicht mit Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen auszugehen. Bei Abriss der Gebäude erst nach der Fledermauswinterquartierzeit (ab 01.03.) ist die Bildung von Fledermaussommerquartieren möglich. Sollte vor dem 01.03. schon feststehen, dass der Abriss in die Sommerzeit fällt, sind alle Einflugmöglichkeiten frühzeitig zu verschließen, so dass eine Nutzung als Sommerquartier ausgeschlossen werden kann. Hat ein Verschluss nicht stattgefunden, dann sind die Gebäude vorher erneut auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Dies könnte z.B. durch den Einsatz stationärer Fledermauserfassungsgeräte auf den Dachböden erfolgen.
- Bereitstellung künstlicher Höhlen für Brutvögel (Hausrotschwanz, Haussperling) für verloren gehende Gebäudenischen. Die Bereitstellung künstlicher Nistgelegenheiten sollte Nistmöglichkeiten für Nischen- und Halbhöhlenbrüter bereithalten, die insbesondere der Rote Listen Art Haussperling zugutekommen, die hier im Wohnquartier ein Potenzial haben. Die Nistkästen für Gebäudebrüter können an bestehen bleibenden Gebäuden oder neuen Gebäuden installiert werden. Die Anzahl der Nisthilfen bemisst sich bei Abbruch oder Sanierung nach der Anzahl der durch die Maßnahme verlorengehenden Nisthabitate (vgl. § 2 Nummer 14). Es müssen insgesamt 15 Bruthöhlen für Mauersegler aufgehängt werden. Für den Haussperling und den Hausrotschwanz sind entweder 5 Mehrfachquartiere (Spatzenhotels mit je 3 Abteilungen oder 15 Einzelhöhlen aufzuhängen).

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten und Vögel wird bei der Wahl der Beleuchtungsmittel für Außenleuchten und deren Ausbildung der Schutz dieser Artengruppen, auch während der Bauphase berücksichtigt. Im Plangebiet sind Außenleuchten mit Farbtemperaturen kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern auszustatten. Die Abstrahlung im UV- und Infrarotbereich ist ggf. durch UV- und Infrarotfilter zu vermeiden. Die Außenbeleuchtung ist auch während der Bauphase auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist auszuschließen:

Vgl. § 2 Nummer 15: „Im Plangebiet sind Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, ausschließlich als monochromatisch ab-

strahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im Ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck oder Niederdrucklampen, Halogen-Metaldampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das, für die Beleuchtung der aktiv genutzten Flächen notwendige Mindestmaß, zu beschränken.“

5.6.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

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

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

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

Fläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der flächeneffizienten Ersatzneubebauung einer bereits heute mit Wohngebäuden bebauten Fläche.

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

Die Fläche könnte nach geltendem Planrecht ebenfalls umfangreich bebaut werden.

Boden und Bodenfunktionen

Der Bodenaufbau ist im Plangebiet bereits durch die früheren Baumaßnahmen erheblich gestört worden. Eine natürliche Bodenstruktur ist nicht vorhanden

Das bestehende Bauplanungsrecht ermöglicht bereits eine Versiegelung von rund 40 % des Vorhabengebiets.

Mit der Umsetzung der Planung werden etwa 60 % des Vorhabengebiets durch Gebäude, und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Wasser und Grundwasserhaushalt

Die geplante Versiegelung der Fläche führt zu einer geringfügigen Verminderung von natürlichem Wassereintrag in den Boden und wirkt sich dadurch kaum negativ auf das Schutzgut Wasser und die Grundwasserneubildung aus.

Die im Zusammenhang gestalteten Grünflächen bieten ausreichend Flächen für die Versickerung und weisen in der Gesamtbetrachtung der Flächen die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden, einen weiterhin verträglichen Versiegelungsgrad auf.

Klima und Lufthygiene

Die Umsetzung der Planung führt zu einer geringfügig höheren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und damit potenziell kaum zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima.

Mögliche Aufheizungseffekte, die durch neue Versiegelungen entstehen können, werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemindert, da die Anpflanzung von Sträuchern und Hecken stabilisierend auf das Kleinklima wirkt.

Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Lufthygiene sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Tier und Pflanzenwelt

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume und Hecken. Im Zuge der Baumaßnahmen müssen teilweise Bäume und Hecken im Vorhabengebiet gefällt und gerodet werden.

Die Wiederbegrünung des Vorhabengebiets erfolgt durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Durch die Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten.

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung, unter Einhaltung der beschriebenen Auflagen, nicht betroffen.

Durch die festgesetzten Begrünungen werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

Stadt- und Landschaftsbild

Gegenüber der heute vorzufindenden Wohnbaufläche wird sich mit der Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung der Charakter des Plangebiets zu einem zunehmend verdichteten Ortsbild entwickeln.

Nach der Errichtung der Blockrandbebauung an der Bremer Straße, wird sich das Bild einer dichten, städtischen Bebauung ergeben.

Durch den Erhalt der Straßenbäume, die Freiraumgestaltung der Zugänge u.a. mit Hecken und des rückwärtigen Gartenbereichs wird eine standorttypische Ortsbildgestaltung erreicht.

Das „Baumtor“ aus zwei Birken im Zufahrtsbereich zur Bandelstraße soll erhalten bleiben. Auch im rückwärtigen Bereich sollen die Bäume, soweit möglich, stehen bleiben.

5.7 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen zu schaffen.

Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung gegenüber den derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisungen nicht.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und reduzieren somit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet ist stark durch Verkehrslärm vorbelastet. Durch eine Orientierung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten, ruhigen Seite können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

5.8.1 Denkmalschutz

Die Gebäude Bremer Straße 126-134 stehen weiterhin als Ensemble unter Denkmalschutz und werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem für den Bereich des Vorhabengebiets die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Gestaltung der hochbaulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Der bestehende Bebauungsplan Eißendorf 25 vom 03.06.1969 wird weiterhin Bestand haben und nur in den Festsetzungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eißendorf 48 geändert.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 1,58 ha.

Davon werden etwa 5.580 m² als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, etwa 7.230 m² als allgemeines Wohngebiet und etwa 3.120 m² als reines Wohngebiet.

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Siegel	RA Stempel
--------	---------------

Siegel	RA Stempel
--------	---------------

Siegel	RA Stempel
--------	---------------