Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahrenfeld 78

Vom 03.02.2026

Entwurf zur Feststellung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 3
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 ... 5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne ... 5
3.2.2 Vorkaufsrechtsverordnung ... 6
3.2.3 Denkmal ... 6
3.2.4 Altlasten ... 6
3.2.5 Kampfmittelverdacht ... 7
3.2.6 Baumschutz ... 7
3.2.7 Artenschutz ... 7
3.2.8 Bundes-Klimaschutzgesetz und Hamburgisches Klimaschutzgesetz ... 7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen ... 7
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne ... 7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten ... 11
3.4 Angaben zum Bestand ... 12
3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets ... 12
3.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur ... 12
3.4.3 Landschaftsplanerischer Bestand ... 12
3.4.4 Erschließungssituation, ÖPNV ... 12
3.4.5 Ver- und Entsorgung ... 13
3.4.6 Umfeld des Plangebiets ... 13
4 Umweltprüfung, Eingriffsregelung ... 14
5 Planinhalt und Abwägung ... 15
5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan ... 16
5.2 Art der baulichen Nutzung: urbanes Gebiet ... 17
5.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche ... 22
5.3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß ... 22
5.3.2 Geschossflächenzahl ... 23
5.3.3 Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO ... 23
5.3.4 Überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe (GH), Anzahl der Vollgeschosse ... 24
5.4 Abstandsflächen ... 29

5.5 Kinderspielflächen 30
5.6 Unterbringung des ruhenden Verkehrs 31
5.7 Erschließung und Verkehr, Verkehrsflächen 34
5.8 Nebenanlagen 36
5.9 Gestalterische Festsetzungen 37
5.10 Gehrecht 39
5.11 Technischer Umweltschutz 40
5.11.1 Belichtung und Verschattung 40
5.11.2 Blendung 45
5.11.3 Lärmschutz 46
5.11.4 Luftschadstoffe 52
5.11.5 Erschütterungen und Sekundärschall 55
5.12 Boden 56
5.13 Entwässerung 56
5.13.1 Schmutzwasser 56
5.13.2 Regenwasser 56
5.14 Energieversorgung 57
5.15 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 58
5.15.1 Begrünungs- und weitere Maßnahmen 58
5.15.2 Maßnahmen zum Grundwasserschutz 61
5.15.3 Artenschutz 61
5.16 Klimaschutz und Klimaanpassung 66
5.16.1 Klimaschutz 66
5.16.2 Klimaanpassung 67
5.17 Abwägungsergebnis 68
5.18 Kennzeichnungen 69
6 Maßnahmen zur Verwirklichung 69
7 Aufhebung bestehender Pläne 69
8 Flächen- und Kostenangaben 69
8.1 Flächenangaben 69
8.2 Kostenangaben 70

1 Anlass der Planung

Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ ist die Konversion und Entwicklung der derzeit brachgefallenen Fläche an der Taşköprüstraße im Stadtteil Bahrenfeld des Bezirks Altona. Auf dem Areal eines ehemaligen Großhandelsbetriebs soll ein nutzungsgemischtes innerstädtisches Quartier mit sichtbaren, das Quartier prägenden gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone und Wohnungsbau in den Obergeschossen mit 426 Wohneinheiten entwickelt werden. Im Zuge der Entwicklung sollen zudem Kfz-Stellplatzflächen für einen Büro- und Laborgebäude geschaffen werden, das in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet geplant wird.

Um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, soll das bestehende Planrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden. In diesem soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Planvorhaben durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets geschaffen werden.

Mit Umsetzung der Planung wird gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms entsprochen. Stetiger Zuzug und demografischer Wandel führen zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg sowie zu der Ausbildung verschiedener Nutzer:innengruppen, die Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten, Größen und Zuschnitte nachfragen. Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, sollen in Hamburg jährlich insgesamt 10.000 Wohnungen genehmigt werden. Hierzu kann das Planvorhaben auf einer untergenutzten Fläche in Bahrenfeld einen wertvollen Beitrag leisten.

Gleichzeitig soll der ehemals monofunktionale Gewerbestandort in städtebaulich relevantem Umfang erhalten bleiben sowie aufgewertet und durchmischt werden.

Darüber hinaus entsprechen die Revitalisierung der untergenutzten Flächen und die zukünftige Nutzung als nutzungsgemischtes innerstädtisches Wohn- und Gewerbequartier der Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zugunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Bahrenfeld bietet aufgrund seiner Lagegunst in einem auf dem Wohnungsmarkt nachgefragten Stadtteil ein geeignetes Flächenpotenzial. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche können zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich fußläufig an einer der sieben Magistralen Hamburgs (Stresemannstraße). Im Rahmen der Magistralenstrategie sollen Innenentwicklungspotenziale im Bezirk Altona aktiviert werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst dabei rund 1,8 ha. Da die gewünschte bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ erforderlich.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans sind das BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB, welcher die Planung konkretisiert. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der ergänzende Regelungen (siehe Kapitel 6) bspw. zu Umsetzungsverpflichtungen für die Vorhabenträgerin sowie zur Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten enthält.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt und dient der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich. Die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m^2. Gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen. Da keine weiteren Bebauungsplanverfahren im näheren Umkreis zum Vorhaben vorhanden sind, gilt die Voraussetzung von weniger als 20.000 m^2 mit der vorliegenden Grundfläche von rd. 18.045 m^2 als erfüllt. 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 5), zu beachten sind.

Der Aufstellungsbeschluss A01/24 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren erfolgte am 11. September 2025 (Amtl. Anz. Nr. 76, Seite 1853). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 25. Oktober 2024 (Amtl. Anz. Nr. 86 S. 1827) am 6. November 2024 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB zum Plan hat nach der Bekanntmachung vom 17 Oktober 2025 (Amtl. Anz. Nr. 81 S. 1973) in der Zeit vom 27. Oktober 2025 bis einschließlich 26. November 2025 stattgefunden.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 5700, 4920, 5672, 3067, 5670 und 5703 der Gemarkung Ottensen. Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Taşköprüstraße (Flurstücke 5701, 5702 und 1820 (teilweise) der Gemarkung Ottensen,) bis zur Straßenmitte in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans arrondierend mit einbezogen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBI. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche ein urbanes Gebiet fest, welches sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen umfasst. Die gewerbliche Nutzung entspricht damit den Darstellungen des FNP.

Gemäß Erläuterungsbericht zum FNP (Punkt 2.1.5 Entwickeln von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan, Seite 28) ist eine Entwicklung von Flächen kleiner als 3 ha möglich, sofern Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Belange werden im Bebauungsplanverfahren gesichert. Aufgrund der Unterschreitung der zuvor genannten Hektarschwelle ist eine Berichtigung des FNP parallel zum Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Dies wurde im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) bestätigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ gilt somit als aus dem FNP entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBI. S. 363) stellt für das Plangebiet „Gewerbe/Industrie und Hafen“ Nutzungen dar. Als milieuübergreifende Funktion ist die Fläche als Bestandteil eines „Entwicklungsbereichs Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz in der Neubekanntmachung vom Juli 1997 stellt für das Plangebiet „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ dar.

„Grün Vernetzen“ Fachkarte für das Landschaftsprogramm

Zudem ist in der Fachkarte des Landschaftsprogramms „Grün Vernetzen“ eine grüngeprägte Wegeverbindung sowie im Vertrag für Hamburgs Stadtgrün eine gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung zum Bahnhof Diebsteich vorgesehen, die am östlichen Rand des Plangebiets verläuft (siehe auch Kapitel 5.10).

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ gilt der Baustufenplan Bahrenfeld vom 14. Januar 1955 mit seinen Änderungen vom 13. September 1960, der eine eingeschränkte Industriefläche unter Ausschluss von besonders gefährdenden und belästigenden Betrieben festsetzt.

3.2.2 Vorkaufsrechtsverordnung

Für Teile des östlichen Plangebiets (v. a. Flurstücke 4920 und 5672) gilt mit der Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des Gebiets „Diebsteich“ vom 21. September 2021 (HmbGVBl. S. 681) ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. Die Flurstücke wurden vorsorglich in die Vorkaufsrechts-Verordnung aufgenommen, um die Flächen im Verkaufsfall zugunsten einer Nord-Süd-Wegeverbindung sichern zu können (siehe auch „Rahmenplan Diebsteich“ unter Kapitel 3.3).

3.2.3 Denkmal

Innerhalb des Plangebiets und des unmittelbar angrenzenden Bereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler, für die Umgebungsschutz nach § 8 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680), besteht.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch können im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen, die im Zuge der Bauarbeiten gefunden werden. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern gilt § 17 DSchG vom 5. April 2013. Sollten im Zuge von Erdarbeiten, Baggerungen oder anderen Gelegenheiten Funde auftreten, bei denen es sich um Bodendenkmäler handeln könnte, sind diese nach § 17 Absatz 1 DSchG unverzüglich anzuzeigen und die zur Sicherung und Erhaltung notwendigen Anordnungen zu befolgen. Dieselbe Verpflichtung besteht nach § 17 Absatz 2 DSchG für die Leiter:innen der Arbeiten, bei welchen der Fund gemacht wird.

3.2.4 Altlasten

Das Flurstück 5700 (ehem. 4922) liegt auf einem Teil der Altlast Nummer 6236-019-04 (Altstandort, Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka) mit der Einstufung „gesichert, in Überwachung nach Sanierung“, die im Altlasthinweiskataster bzw. Bodenzustandsverzeichnis der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) registriert ist. Es liegen Bodenverunreinigungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) vor und eine Grundwasseruntersuchung zeigt, dass ein Grundwasserschaden (6036-G011) bereits eingetreten ist. Die Quelle der Grundwasserverunreinigung liegt auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 5219). Die Quelle der Grundwasserverunreinigung ist gesichert, das bedeutet, sie ist gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) saniert. Die Grundwasserfließrichtung ist im Bereich des Flurstücks 5219 in Richtung Norden gerichtet, sodass sie vom Vorhabengebiet wegfließt. Dementsprechend wurde im Bereich des Flurstücks 5700 (ehem. 4922) im Rahmen von Grundwasseruntersuchungen im Jahr 2016 eine vergleichsweise geringe LCKW-Belastung des Grundwassers zwischen ca. 5 Mikrogramm pro Liter (µg/L) und 500 µg/L festgestellt. Der LAWA-Geringfügigkeitsschwellenwert (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), Ableitung von Geringfügigkeitsschwellenwerten für das Grundwasser, aktualisierte und überarbeitete Fassung 2016) liegt bei 20 µg/L.

Für die weiteren Flurstücke 4920, 5703, 3067, 5670 und 5219 liegen im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen aus der historischen Nutzung der Flächen vor.

Hinsichtlich einer zu besorgenden Altlastensituation ist das Gelände nach Aktenlage zunächst als eher unkritisch einzustufen.

3.2.5 Kampfmittelverdacht

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

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851), sind Grundstückseigentümer oder Veranlasser von Eingriffen in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 Kampfmittel-VO).

3.2.6 Baumschutz

Im Plangebiet sind zwei Bäume vorhanden. Für den Baum im nordwestlichen Eckbereich des Plangebiets gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Der Baum im nordöstlichen Eckbereich des Plangebiets ist aufgrund eines zu geringen Stammumfangs nicht von der BaumschutzVO geschützt.

Bei Fäll- und Schnittmaßnahmen an Bäumen und Hecken sind die Regelungen der BaumschutzVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

3.2.7 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Im Verfahren wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (siehe Kapitel 5.15.3).

3.2.8 Bundes-Klimaschutzgesetz und Hamburgisches Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I Nr. 48, S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235), in Verbindung mit § 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020, zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597), sind die Aspekte des globalen Klimaschutzes und der Klimaverträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung klimaschutzrelevanter Inhalte im Bebauungsplan wird detailliert im Kapitel 5.16 dargelegt.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Hamburger Maß – „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs. 190912/8)

Der Programmplan „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ wurde am 12. September 2019 durch die Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die Leitlinien geben einen Handlungsrahmen zur Umsetzung angemessener städtebaulicher Lösungen sowie, bei Innenentwicklung und Nachverdichtung, zu verträglichen Dichten und Höhen. Die Orientierungswerte hinsichtlich Grund- und Geschossflächenzahlen i. S. d.

§ 17 BauNVO sollen im Bebauungsplanverfahren möglichst ausgenutzt werden. Die Möglichkeiten zu städtebaulich vertretbaren Überschreitungen sind jeweils zu prüfen.

Um Flexibilität in der Nutzungsdurchmischung und höhere urbane Dichten zu ermöglichen, soll zudem verstärkt die Festsetzung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) geprüft werden. Insbesondere im Zusammenhang mit Siedlungen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre, bei Planungen entlang von Magistralen sowie im Einzugsradius von S-Bahn-Haltestellen ist eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch angemessene Dichten und städtebaulich effiziente Gebäudetypologien anzustreben. Die Leitlinien des Hamburger Maßes entsprechen auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel „Mehr Stadt in der Stadt“.

Grundsätzlich ist zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können. Eine Berücksichtigung erfolgt insbesondere im Rahmen des hier vorliegenden grundsätzlichen Planungsziels der Innenverdichtung eines bereits erschlossenen und brachgefallenen Grundstücks im Stadtteil Bahrenfeld sowie der Festsetzungen zur Dichte- und Höhenentwicklung.

Die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele des Planvorhabens an der Taşköprüstraße berücksichtigen die genannten Programmpläne und Leitziele. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines MU und die maßvolle Überschreitung des Orientierungswerts zur Grundflächenzahl sowie die Ausnutzung des Orientierungswerts zur Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO vor (siehe Kapitel 5.3).

„Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Altona 2024“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungen auf 10.000 Wohnungen erhöht. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs seit 2021 vor, 35 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Auf privaten Grundstücksflächen ist gemäß Senatsbeschluss vom 22. Juni 2021 (Senats-Drs. 2021/01548) in städtebaulichen Verträgen oder in einem Durchführungsvertrag ein Anteil von 35 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (im 1. und / oder 2. Förderweg) und darin enthalten bis zu 10 % aller Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) zu vereinbaren. Dabei gilt gemäß IFB-Förderrichtlinie für den 1. Förderweg, dass bei Bauvorhaben ab 30 geförderten Wohnungen mindestens 10 % der Wohnungen als Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) zu schaffen sind. In der Vorhabenplanung werden die genannten Vorgaben erfüllt. Das hochbauliche Konzept sieht die Schaffung von 426 Wohneinheiten vor. Die Planung trägt mit 100 % geförderten Mietwohnungen (über alle drei Förderwege) zur Entstehung verschiedener nachgefragter Wohnraumtypologien bei. Die Anordnung verschiedener Wohnungsgrößen und Förderwege im Quartier befördert dabei die soziale Durchmischung in den begehrten Marktsegmenten.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, erarbeiten die Bezirke jährlich jeweils ein Wohnungsbauprogramm. Der Bezirk Altona strebt an, mit dem mit der Politik und den Fachbehörden diskutierten und in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Altona 2024“ (Beschluss der Bezirksversammlung vom 25. April 2024), der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.500 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbau-

programm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirks gerade auch im Zusammenhang mit der Magistralen-Entwicklung unterstützen.

Das Plangebiet wird im Wohnungsbauprogramm Altona bisher nicht ermittelt.

In einer Wohnungsmarktanalyse zum mittlerweile abgelösten Wohnungsbauprogramm Altona 2020 wurde dargestellt, dass die Stadtteile Bahrenfeld und Othmarschen die stärksten Bevölkerungsanstiege aufweisen (Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbauprogramm Altona 2020, S. 9), insbesondere die Zahl von Haushalten junger Menschen und von Familien steigt (ebd., S. 16, S. 20).

Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und Nahversorgungskonzept Altona 2018

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und die ergänzenden Hinweise des Altonaer Nahversorgungskonzepts zu berücksichtigen.

Das Nahversorgungskonzept Altona 2018 stellt die Abdeckung des Plangebiets durch ein nördlich an das Plangebiet grenzendes Selbstbedienungswarenhaus dar.

Integriertes Klimaschutzkonzept Altona (IKK)

Das Klimaschutzkonzept für den Bezirk Altona dient als Arbeitsgrundlage für die zukünftigen bezirklichen Klimaschutzaktivitäten, deren Umsetzung dazu beitragen soll, Altona sukzessive klimafreundlicher zu gestalten.

Einen Baustein bildet die Maßnahme M08 im „Altonaer StadtKlima-Standard“ u. a. bezogen auf Bebauungsplanverfahren. Hierzu führt das Klimaschutzkonzept aus, dass im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit besteht, klimarelevante Festsetzungen vorzunehmen, wie zum Beispiel zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu Aussagen zur Bepflanzung und zum Regenwassermanagement. Weiterhin bestehe die Möglichkeit, Bereiche für besondere Nutzungen wie MobilityHubs und Radverbindungen aufzunehmen.

Im zugehörigen Maßnahmenkonzept wird weitergehend ausgeführt, dass auch Festsetzungen zur Sicherung von Frei- und Grünflächen sowie der Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren eine Möglichkeit zur Umsetzung des Altonaer StadtKlima-Standards darstellen. Die Umsetzung demgemäß klimarelevanter Festsetzungen erfolgt unter anderem in Kapitel 5.3 zum Maß der baulichen Nutzung, in Kapitel 5.13 zur Entwässerung und in Kapitel 5.15 zu Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

„COOL-Altona“ Klimaanpassungskonzept

Zur Vorbereitung der Folgen und Herausforderungen des Klimawandels entwickelt das Bezirksamt Altona das Klimaanpassungskonzept für den Bezirk. Um Altona als klimaresilienten und -freundlichen Standort zu entwickeln, sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen und Lösungsansätze benannt werden.

Das Konzept besteht aus drei Hauptsäulen. Dazu zählen die Identifizierung der Räume mit erhöhten Klimarisiken und dem resultierend erhöhten Handlungsbedarf, die Priorisierung der Behandlung von Themen sowie die entwickelten Lösungsansätze, welche in weitere Planungen einfließen sollen.

In der Risikokarte gegenüber Hitze wird das Plangebiet als Hitzeinsel dargestellt (v. a. tagsüber). In der Risikokarte gegenüber Starkregen / Hochwasser wird das Plangebiet als Bereich mit erhöhter Gefährdung durch Starkregen / Hochwasser dargestellt.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (Senats-Drs. 2021/01547)

Im „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ vom 22. Juni 2021 (Senatsdrucksache 21/01547) verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirke und die öffentlichen Unternehmen zum Schutz und zur Weiterentwicklung des Stadtgrüns bei gleichzeitiger Siedlungsentwicklung. Der Vertrag ist Teil der Einigung, die die Bürgerschaft 2019 mit der vom NABU initiierten Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ geschlossen hat (Drs. 21/16980). Diese hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln.

In den Drucksachen sind konkrete Vorgaben vereinbart worden, von denen die folgende im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist:

Gemäß dem Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (Drs. 21/01547) ist bei kleinräumigen baulichen Verdichtungen in Bestandsquartieren der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen gemäß den Richtwerten des Landschaftsprogramms zu prüfen. Sollte sich im Ergebnis ein zusätzlicher Freiraumbedarf ergeben, ist die Schaffung von neuen öffentlichen Grünanlagen abzuwägen.

Aktuell können nur vereinzelt öffentliche Grünflächen im wohnungsnahen Umfeld des Plangebiets vorgefunden werden. Zu nennen sind hier die allgemeine Grünfläche „Daimlerstraße – Thomasstraße“ sowie die Parkanlage „Harkortstraße“ in der neuen Mitte Altona, wobei die Erreichbarkeit aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorhandenen Gleisanlagen des Bahnhofs Altona trotz räumlicher Nähe erschwert wird. In nördliche Richtung sind in ca. 800 m Entfernung zusätzlich zwei Friedhof-Parkanlagen zu erreichen. Die aktuelle Versorgung stellt sich verbesserungswürdig dar. Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts der Neuen Mitte Altona sollen allerdings umfassende neue öffentliche Grünflächen in direkter Nähe zum Plangebiet entstehen und zusätzlich eine neue direkte Wegeverbindung in Ost-West-Richtung geschaffen werden, um die Erreichbarkeit dieser und der Neuen Mitte Altona maßgeblich zu verbessern (siehe auch unten).

Gründachstrategie Hamburg und Strategie Grüne Fassaden

Gemäß der Gründachstrategie (Senats-Drucksache 2020/11432) ist im Planverfahren grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.

Entsprechend der Strategie Grüne Fassaden (Senats-Drucksache 22/14976) und den Zielsetzungen des aktuellen Hamburger Klimaplans sollen Gebäude in der Stadt auch mit Fassadenbegrünung versehen werden, um die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Informationen zu den Förderfähigkeiten sind im Hamburger Handbuch Grüne Wände zu finden.

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg für die 22. Legislaturperiode nennt unter Punkt 4.7 Dach- und Fassadenbegrünung als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Die Vorhabenplanung berücksichtigt Dachbegrünung (siehe Kapitel 5.15).

Rahmenplan Diebsteich (Bü.-Drs. 22/5822)

Der Rahmenplan Diebsteich sieht zwei wichtige Rad-/Fußwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung vor, um die Barrierewirkung der Stresemannstraße aufzubrechen und die Erreichbarkeit des neuen Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern. Eine davon ist direkt westlich des Bahndamms im Bereich des Plangebiets

Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ vorgesehen (siehe hierzu auch Kapitel 5.10) und verläuft von Diebsteich über die Stresemannstraße über ein Brückenbauwerk hinweg weiter nach Süden (siehe Rahmenplan Szenario 2040). Die Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM) führt derzeit eine Machbarkeitsstudie durch, die neue Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen Diebsteich und Mitte Altona untersucht. Dies beinhaltet auch die genannte Nord-Süd-Verbindung. Zudem wurden Flurstücke zwischen dem Grundstück an der Taşköprüstraße und dem Bahndamm vorsorglich in die Vorkaufsrechts-Verordnung Diebsteich aufgenommen, um im Verkaufsfall zugunsten der Wegeverbindungen die Flächen sichern zu können (siehe auch Kapitel 3.2.2).

Planungen für den Verbindungsbahnentlastungstunnel (VET) (Bü.-Drs. 22/13027) und Masterplan Mitte Altona (Bü.-Drs. 20/4193)

Durch den Entfall oberirdischer S-Bahngleise und aufgrund von Planungsüberlegungen für eine neue S-Bahnstation „Mitte Altona“ würden sich bei einer Realisierung des VET neue Möglichkeiten für eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung ergeben, von der insbesondere der 2. Bauabschnitt der Mitte Altona, aber auch die Quartiere westlich des Bahndamms sehr profitieren könnten. Die Planungen zum VET sind noch nicht so belastbar, dass hier bereits eine konkrete Verortung und Zeitperspektive möglich ist. Dennoch sollte dieser Aspekt bei der städtebaulichen Planung für das Grundstück an der Taşköprüstraße mitgedacht werden.

Gleiches gilt für die bereits im Masterplan vorgesehene Fuß- und Radwege-Verbindung aus der Mitte Altona nach Ottensen, die auch in Verbindung mit der Radroute nach Diebsteich ein wichtiges Scharnier darstellt. Aufgrund neuer Planungsüberlegungen der Deutschen Bahn scheidet das Gleisdreieck für eine Querung aus. Stattdessen wird nach derzeitigem Stand eine Querung der Gleise auf Höhe des Bebauungsplangebiets präferiert, da dort die technische Umsetzung einfacher und wirtschaftlicher einzuschätzen ist. Die Überarbeitung des Masterplans Mitte Altona aus dem Jahr 2012 soll für den 2. Bauabschnitt ab 2026 beginnen. Dabei wird auch die planerische Konkretisierung der Fuß-/Radverbindungen zwischen dem 2. Bauabschnitt und Bahrenfeld erfolgen.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ durchgeführt:

- Artenschutz vom März 2025 und redaktionell überarbeitet im August 2025
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung vom März 2025 und redaktionell überarbeitet im August 2025
- Baumgutachten vom März 2025
- Entwässerungskonzept vom Mai 2025 und redaktionelle Überarbeitung von Anlage 10 im August 2025
- Erschütterungsprognose Gutachten sowie Mess- und Prognoseergebnisse vom August 2025
- Stellungnahme zur Grundwasserverunreinigung vom Dezember 2018
- Lärmschutztechnische Untersuchung vom März 2025
- Luftschadstoffuntersuchung vom März 2025 und redaktionell überarbeitet im September 2025
- Mobilitätskonzept vom Juni 2025 und redaktionell überarbeitet im August 2025
- Verschattungsgutachten vom März 2025 sowie Grundrissbewertung-Besonnungsstudie vom Mai 2025

- Gutachterliche Einschätzung zum Thema „Blendung durch Kfz-Scheinwerfer und künstliche Beleuchtung“ vom Dezember 2024 sowie ergänzende gutachterliche Einschätzung vom November 2025
- Verkehrstechnische Stellungnahme vom März 2025 und redaktionell überarbeitet im August 2025
- Freiflächenplan vom Oktober 2025 sowie Spielflächenkonzept vom Oktober 2025

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Lage des Stadtteils Bahrenfeld des Bezirks Hamburg Altona und ist in etwa 1,8 ha groß. Das Areal ist über die Taşköprüstraße erschlossen und liegt etwa 100 m südlich der Stresemannstraße (B 431). Das Altonaer Zentrum mit dem Fernbahnhof Altona liegt etwa 1,5 km südlich des Plangebiets. Das Hamburger Zentrum liegt etwa 4 km östlich des Plangebiets und ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 Minuten erreichbar.

3.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bisher wurden das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen monofunktional durch einen Großhandelsbetrieb und seine Nebenanlagen (Stellplätze und Anlieferhof) genutzt. Die etwa 140 m lange, geschlossene Fassade fasst die Taşköprüstraße von Osten ein. Anfang des Jahres 2024 wurde die Nutzung aufgegeben, so dass das Gebäude aktuell leer steht.

Im Plangebiet befinden sich weite Teile des abgängigen Großhandelsgebäudes sowie die zugehörige Stellplatzanlage nördlich des Gebäudes.

Im Plangeltungsbereich liegt durch den großflächigen Großhandelsbetrieb, die Stellplatzanlage sowie die nahezu vollständig asphaltierten Hofflächen im Bereich des ehemaligen Großhandelsbetriebs eine nahezu vollflächige Versiegelung vor.

3.4.3 Landschaftsplanerischer Bestand

Nur geringe Flächenanteile im Plangebiet liegen als unversiegelte Rand-Freiflächen vor. Diese wenigen Flächen sind mit Rasen bewachsen und konzentrieren sich auf die Baum- und Pflanzflächen an den umgebenden Straßenzügen.

Das Plangebiet ist überwiegend eben und weist keine Oberflächengewässer auf.

3.4.4 Erschließungssituation, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Taşköprüstraße. Die überörtliche Erschließung ist für den MIV v. a. durch die Stresemannstraße (B 431) gegeben, in welche die Taşköprüstraße nördlich des Plangebiets mündet und die das Plangebiet u. a. an die westlich verlaufende A 7 anbindet.

Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage ist der Standort gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Über den südlich gelegenen S-Bahnhof Ottensen (rd. 500 m Entfernung) ist das Plangebiet zudem sehr gut an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen. Weitere Bahnhöfe in der Nähe sind der S-Bahnhof und künftig auch Fernbahnhof Diebsteich nördlich (rd. 800 m Entfernung) sowie der Bahnhof Altona südlich vom Plangebiet (rd. 1,5 km Entfernung). An der Stresemannstraße ist in rd. 300 m Entfernung zum Plangebiet außerdem die

Bushaltestelle „Schützenstraße (Mitte)“ zu erreichen, die durch die Buslinien 3 (Schenefelder Platz – Kraftwerk Tiefstack) sowie X3 (Schenefelder Platz – Meßberg) bedient wird. Eine weitere Bushaltestelle ist am südlichen S-Bahnhof Ottensen vorzufinden. Diese Bushaltestelle wird von den Buslinien 2 (Schenefeld – U S Berliner Tor) sowie 288 (Pflegezentrum Lutherpark – Bahnhof Altona) angefahren.

3.4.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet entwässert über ein Mischwassersiel. Die zulässigen Niederschlagswasser-Einleitmengen betragen maximal 29 l/s von den Flurstücken des Privatgrundstücks. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann gemäß Stellungnahme von Hamburg Wasser schadlos und sicher über das vorhandene Mischwassersiel abgeführt werden.

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

Fernwärme
Im Bereich der Taşköprüstraße befinden sich Fernwärmeleitungen. Außerdem sind weitere Leitungen in diesem Bereich in der Planung.

3.4.6 Umfeld des Plangebiets

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung. Ergänzt wird dieser durch weitere kleinere Einzelhandels- sowie Dienstleistungsgewerbeflächen, ein Fitnesscenter sowie ein rückwärtig in das Gebäude integriertes Parkhaus mit offenem Parkdeck auf dem Dach. Teil des Gebäudes ist außerdem eine Mietlagereinrichtung (Self Storage), die sich nordöstlich an den Gebäudekörper anschließt. Die offene Anlieferungszone befindet sich im südwestlichen Teil des Gebäudes und grenzt unmittelbar an das vorliegende Plangebiet an, wodurch sie eine Emissionsquelle für die hier vorliegende Planung darstellt. Das Gebäude weist eine optische Geschossigkeit von vier Vollgeschossen auf und spiegelt in seiner Höhe gleichzeitig die westlich gegenüberliegende Bebauung wider, die über etwa sechs Vollgeschosse verfügt. Die Fassade des Nahversorgungsstandorts ist durch großmaßstäbige Elemente geprägt und ist weitestgehend geschlossen ausgebildet.

Östlich grenzen Gleisanlagen an das Plangebiet an, die in Richtung des Bahnhofs Altona führen und eine erhebliche Emissionsquelle darstellen.

Südlich des Plangebiets befinden sich derzeit noch Teilbereiche des Großhandelsbetriebs sowie die dazugehörigen offenen Rangier- und Lagerflächen. Hier ist jedoch der Bau eines sechsgeschossigen Büro- und Laborbetriebs geplant. Dieses Gebäude kann aufgrund der vorgesehenen Nutzung auf Grundlage des bestehenden Planrechts realisiert werden. Es muss daher nicht in den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden, gleichwohl es zeitgleich mit dem Vorhaben realisiert werden soll. Südlich des geplanten Büro- und Laborgebäudes befinden sich kleingewerbliche Nutzungen in kleinteiligen, v. a. ein- bis zweigeschossigen Baukörpern.

Westlich des Plangebiets befinden sich überwiegend Büronutzungen in vier- bis sechsgeschossigen Baukörpern. Insgesamt ist die Umgebung von einer hohen Nutzungsdichte geprägt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage in direkter Nähe zu den Gleisanlagen des Bahnhofs Altona sind umgebende Grünflächen auf das Straßenbegleitgrün der vorhandenen Alleen sowie die teilweise begrünten Innenhöfe in der näheren Umgebung beschränkt. Der zur S-Bahn-Trasse (S1, S11) in Ost-West-Richtung parallel verlaufende Grünzug zwischen Bahrenfelder Straße und Hohenzollernring, der Spielplatz Bahrenfelder Straße sowie der durch die Bahnanlagen bislang noch nicht direkt erreichbare Park der Neuen Mitte Altona stellen Grünflächen in einer Entfernung von wenigen hundert Metern dar. Größere zusammenhängende Grünflächen können mit dem Friedhof Diebsteich und dem Kleingartenverein 218 als Bestandteile der Volkspark-Landschaftsachse in etwa 1 km Entfernung in nördlicher Richtung erreicht werden.

In fußläufiger Entfernung von 500 m ist die Kita „Kinderstadt Kita Altona und Altona II“ an der Ruhrstraße, in 700 m Entfernung die Grundschule „Bahrenfelder Straße“ an der Gaußstraße 171 sowie in 850 m Entfernung die Stadtteilschule „Max-Brauer-Schule“ an der Straße Bei der Paul-Gerhardt-Kirche zu erreichen.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung, auf dessen Fläche auch weitere Dienstleistungsgewerbe (Post, Bank etc.) sowie ein Fitnesscenter vorzufinden sind.

Neben dem direkt nördlich angrenzenden Fitnesscenter sind an den o. g. Schulstandorten Sportflächen für Schulsport- und Vereinsportangebote vorzufinden. In etwa 1 km fußläufiger Entfernung können zudem der Rudi-Barth-Sportplatz und weitere Sportaußenflächen erreicht werden.

4 Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Auf der Grundlage von § 13a Absatz 1 BauGB kann der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt. Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient,
- kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen besteht,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen und
- nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² beträgt, besteht darüber hinaus gemäß § 13a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan weder die Pflicht zur Durchführung einer eigenständigen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB noch zur Anwendung der Eingriffsregelung.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt jedoch die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, der Biotopschutz gemäß § 30

BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), sowie der Baumschutz nach der BaumschutzVO bleiben unberührt.

5 Planinhalt und Abwägung

Ziel des vorhabenbezogenen Bauungsplans Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ ist die städtebauliche Neuordnung der vormals rein gewerblich genutzten Flächen an der Taşköprüstraße. Die verhältnismäßig geringe bauliche Ausnutzung des Grundstücks bei guter Lage im Bezirk Altona, die geringe städtebauliche Qualität der vorhandenen Bebauung und die dem Standort nicht mehr angemessene Nutzung sind Anlass für die Bestrebungen zur Entwicklung des Plangebiets zu einem nutzungsgemischten innerstädtischen Quartier. Südlich des Plangebiets ist der Bau eines sechsgeschossigen Büro- und Laborgebäudes geplant. Dieses Gebäude kann aufgrund der vorgesehenen Nutzung auf Grundlage des bestehenden Planrechts realisiert werden. Es muss daher nicht in den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden, wobei es zeitgleich mit dem Vorhaben realisiert werden soll.

Im Einzelnen sollen die folgenden Planungsziele durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- Die Schaffung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes auf einer bisher monogenutzten Fläche,
- die Herstellung von qualitätsvollem, für verschiedene Einkommens- und Nutzer:innengruppen geeignetem, 100% gefördertem Wohnraum (über alle drei Förderwege) mit quartiersbezogenen Versorgungsangeboten in gut erschlossener Lage im Sinne einer Stadt der kurzen Wege,
- die planungsrechtliche Sicherung eines Quartiers mit prägendem Angebot von gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone des geplanten Gebäudes,
- die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs mit dem Ziel der optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur,
- die städtebauliche Aufwertung des Quartiers,
- die Aufwertung und Erhöhung des Begrünungsanteils einer bisher nahezu vollversiegelten Fläche und
- die Verbesserung von Wegebeziehungen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind zudem die parallel zur Taşköprüstraße verlaufenden, ca. 1,3 m breite Flurstücke 5701 und 5702 zur Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an die Stadt abgetreten worden, um arrondierend die Realisierung eines mindestens 2,65 m breiten Gehwegs gemäß den Vorgaben der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) an der Vorhabengebietsgrenze zu ermöglichen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die überbaubaren Flächen im Vorhabengebiet als Baukörperfestsetzung ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl als Höchstmaß in Verbindung mit der für jeden Baukörper bzw. Gebäudeteil jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Gebäudehöhe als Höchstmaß, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß und lichter Höhe als Mindestmaß geregelt.

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. Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, im Vorhabengebiet nur jene Vorhaben zu realisieren, zu deren Umsetzung sie sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Nachfolgend werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert erläutert und begründet.

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenplanung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sieht die Errichtung eines doppelten Blockrand-Gebäudes vor. Durch die mittig vorgesehene Bebauung der Blockrandstruktur können zwei Innenhöfe geschaffen werden. Städtebaulich werden damit die im Umfeld bestehenden Gebäudekubaturen aufgenommen und die Taşköprüstraße baulich gefasst.

Insgesamt sieht der Gebäudekörper sieben Geschosse vor, die die Umgebungsbebauung aufnehmen und gleichzeitig als Gebäuderiegel zu den an das Vorhabengebiet im Osten angrenzenden Gleisanlagen fungieren. Im EG-Sockel sind Flächen für unterschiedlich große Gewerbestrukturen auf einer Gesamtfläche von rd. 4.300 m^2 Bruttogrundfläche (BGF) vorgesehen. Hierbei sollen im nördlichen sowie im westlichen Gebäuderiegel Einzelhandelsbetriebe konzentriert werden. Die angestrebten Grundrisse werden über Regelungen im Durchführungsvertrag langfristig gesichert. Der südliche Innenhof des Baukörpers wird auf EG-Niveau als Stellplatzfläche und nach oben hin geschlossen hergestellt, so dass sich die frei zugänglichen Flächen innerhalb des geplanten Baukörpers im nördlichen Innenhof auf EG-Niveau und im südlichen Innenhof oberhalb des EG-Sockels befinden. In beiden Innenhöfen werden außerdem die gemäß Hamburgischer Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), erforderlichen Kinderspielflächen nachgewiesen (siehe Kapitel 5.5). Oberhalb des EG werden ausschließlich Wohnnutzungen auf einer Fläche von rd. 37.350 m^2 BGF (R)[1] geplant. Es ist ein Wohnungsmix, bestehend aus Ein- bis Fünf-Personen-Wohnungen, mit einem Anteil von 71 barrierefreier sowie drei rollstuhlgerechter Wohneinheiten angestrebt.

Der geplante Baukörper wird vollständig von einer Tiefgarage unterbaut, in der u. a. die Stellplätze für das Vorhaben hergestellt und nachgewiesen werden. Innerhalb der Tiefgarage sowie im südlichen Innenhof werden zudem Stellplätze für das südlich des Plangebiets vorgesehene Büro- und Laborgebäude nachgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Taşköprüstraße über eine mittige Zufahrt im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebiets. Das Gebäude wird außerdem über eine Umfahrt verfügen. Die oberirdische Zufahrt für die Anlieferung der verschiedenen Strukturen im EG erfolgt im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets. In den angrenzenden Flächen des Baukörpers werden außerdem weitere Grünflächen sowie 40 oberirdische Stellplätze hergestellt.

[1]Damit ist die Summe aller Grundflächen auf allen Grundrissebenen eines Gebäudes gemeint, die sich aus den äußeren Maßen der Umfassungswände des Gebäudes ergeben. Die BGF (R) der Schallschutzloggien wird hier nicht berücksichtigt.

5.2 Art der baulichen Nutzung: urbanes Gebiet

Um die künftig angestrebte bauliche Nutzung im Plangebiet mit den genannten Nutzungsbausteinen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es erforderlich, im Sinne des § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB das Vorhabengrundstück als urbanes Gebiet (MU)[2] gemäß § 6a BauNVO festzusetzen.

Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung gemäß § 6a Absatz 1 Satz 1 BauNVO ist das urbane Gebiet von einer Mischung gleichrangiger Nutzungen geprägt. Diese muss nicht gleichgewichtig sein (siehe § 6a Absatz 1 S. 2 BauNVO); der Gebietscharakter ist aber nur gewahrt, wenn jede Hauptnutzung das Gebiet mitprägt. Das Allgemeine Wohngebiet dient dagegen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Absatz 1 BauNVO). Es wird als kollektive Wohngemeinschaft mit einem grundsätzlichen Ruhebedürfnis begriffen und unterscheidet sich nur graduell, nicht aber prinzipiell von einem Reinen Wohngebiet. Die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen sind dem Wohnen nicht gleichwertig oder gleichgewichtig wie in den Mischgebieten. Die Wohnnutzung muss vorherrschen, Wohngebäude und Wohnungen müssen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar prägen.

Aus der unterschiedlichen Zweckbestimmung der beiden Baugebietstypen allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet folgt, dass die Festsetzung eines urbanen Gebiets nur erforderlich ist, wenn die nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde angestrebte Mischung aus Wohn-, gewerblicher und sonstiger Nutzung nach Art und Umfang über das in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO Zulässige hinausgeht. Dagegen verstößt eine Gemeinde mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets gegen das Verbot des „Etikettenschwindels“, wenn sie die diesem Gebietstyp eigene Nutzungsstruktur tatsächlich nicht anstrebt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14. Februar 2025 – 4 BN 24/24).

Gemessen an diesen Maßstäben ist die Festsetzung des vorgesehenen urbanen Gebiets erforderlich im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Das Plangebiet soll dem Wohnen auf der einen Seite und der Unterbringung von Gewerbebetrieben auf der anderen Seite dienen. Dabei soll zwar zahlenmäßig ein Übergewicht an Wohnnutzung bestehen, sodass die Ausweisung eines Mischgebiets nicht in Betracht kommt.

Qualitativ sollen Wohn- und gewerbliche Nutzung aber gleichrangig zueinander sein, was die Festsetzung eines urbanen Gebiets in Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet erfordert. Es ist städtebaulich gewünscht und ausdrückliches Ziel der Planung, dass im Vorhabengebiet eine „lebendige“ Nutzungsmischung entsteht. Um dieses Ziel zu erreichen, wird insbesondere darauf geachtet, dass die gewerblichen Nutzungen im Bereich der gesamten Erdgeschosszone des geplanten Baukörpers städtebaulich in Erscheinung treten. So wurden insbesondere die geplanten Kfz-Stellplätze in die Gebäudemitte verlagert, damit die gewerblichen Nutzungen im Bereich des gesamten Plangebiets städtebaulich wahrnehmbar sind und das neue Quartier mitprägen können. Das Vorhaben sieht eine vertikale Nutzungsmischung vor. So wird ebenerdig ein gewerblicher Schwerpunkt gesetzt, während in den darüberliegenden Bereichen ein wohnbaulicher Fokus gegeben sein wird.

Die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone soll ein prägendes Merkmal des Gebiets darstellen. Sie beschränkt sich nicht allein auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Das Plangebiet soll vielmehr ausdrücklich auch durch gewerbliche Betriebe geprägt werden können, die die

[2] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies wäre in einem Allgemeinen Wohngebiets nicht möglich (vgl. § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO) und macht die Festsetzung eines urbanen Gebiets erforderlich. Die Gemeinde verfolgt ausdrücklich die planerische Zielsetzung, durch die Realisierung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen eine urbane Mischung zu erreichen und insbesondere auch eine Prägung des Plangebiets durch solche Betriebe zu ermöglichen, die aufgrund ihres Störgrades in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zulässig wären. Dennoch wird durch die Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich des Störgrads generell ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Das Plangebiet soll zudem auch Stellplätze für den durch das auf dem südlich des Plangebiets gelegenen Grundstück geplante Büro- und Laborgebäude verursachten Bedarf aufnehmen. Auch dies wäre in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 12 Absatz 2 BauNVO nicht möglich und macht die Festsetzung eines urbanen Gebiets erforderlich.

Das Plangebiet trägt zur Umsetzung der im Jahr 2011 formulierten Ziele des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ beziehungsweise dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2016 bei. Hamburg hat demnach das Ziel, Wohnungspotenziale zu aktivieren und die Bautätigkeit zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Jährlich sollen 10.000 neue Wohnungen genehmigt werden. Dafür soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und zum Beispiel durch Schaffung von neuem Planungsrecht mobilisiert werden. Der Geltungsbereich leistet durch die Schaffung von zusätzlichem und für weite Kreise der Bevölkerung geeignetem Wohnungsraum einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Die Festsetzungen zu konkreten gewerblichen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich dabei an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf unabsehbare Geltungsdauer eine weitere Eingrenzung des Nutzungsspektrums erforderlich macht, ist nur in Teilen erkennbar (siehe weiter unten in diesem Kapitel). Die flexible und nachhaltige Nutzbarkeit von Immobilien genießt innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums hinsichtlich der langen Nutzungsdauer von Immobilien ein gewisses Gewicht in der Abwägung. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets mit einem breiten Spektrum zulässiger Nutzungen soll zudem eine Entwicklung des flächenhaft begrenzten Vorhabengebiets in wirtschaftlich tragfähiger Form ermöglichen.

Um planungsrechtlich abzusichern, dass anstelle oder neben dem konkreten Vorhaben keine anderen oder weiteren Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden, wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der zulässigen Nutzung nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet:

> *„Im urbanen Gebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“* (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)[3]

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit 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. Diese Erweiterung durch zusätzliche

[3] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

Nutzungen kann für zukünftige Entwicklungen von Bedeutung sein, falls langfristig eine andere Nutzungsmischung gewünscht wird. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umzusetzen ist.

Um die beabsichtigte Nutzungsmischung zu erreichen, wird im urbanen Gebiet festgesetzt, dass zum einen oberhalb des 1. Vollgeschosses ausschließlich Wohnen zulässig und zum anderen im Erdgeschoss Wohnen unzulässig ist. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen:

> *„Im urbanen Gebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung unzulässig.“* (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)[4]

Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung von 426 Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets vor. Die Wohnungen werden zu 100 % als geförderte Mietwohnungen (über alle drei Förderwege) hergestellt (siehe auch Kapitel 3.3.1). Vom Anteil der geförderten Wohneinheiten des 1. Förderwegs sind wiederum 10 % vordringlich Wohnungssuchenden vorbehalten. Der Anteil wird über eine Regelung im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist zwar einer erheblichen Immissionsbelastung ausgesetzt (siehe hierzu Kapitel 5.11.2), befindet sich aber in einer überaus gut erschlossenen Lage in einem von Wohnungssuchenden stark nachgefragten Stadtteil. Durch die Wohnnutzung kann die Funktionsmischung in dem von der Schützenstraße, Stresemannstraße und Bahngleisen umrahmten Quartier ausgewogener zugunsten der Wohnnutzung weiterentwickelt werden. Aufgrund der unmittelbar nördlich des Plangebiets liegenden Einzelhandelsnutzung ist die Nahversorgung optimal ausgestaltet. Im nahen Umfeld des Plangebiets sind zudem zahlreiche wohnungsbezogene Dienstleistungen und Versorgungsangebote vorhanden, sodass trotz der zu erwartenden Immissionsbelastung von einer insgesamt attraktiven Wohnlage gesprochen werden kann.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist im Plangebiet auch eine Regelung zur Begrenzung der möglichen Einzelhandelsentwicklung vorgesehen, denn zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und die ergänzenden Hinweise des Altonaer Nahversorgungskonzepts zu berücksichtigen.

Zusätzliches planerisches Ziel des vorliegenden Verfahrens besteht in der Feingliederung der geplanten öffentlich wirksamen Gewerbeflächen im EG. Es besteht das städtebauliche Interesse, die öffentlich wirksamen Nutzungen wie den Einzelhandel an den besonders gut erschlossenen und öffentlich wirksamen nördlichen und westlichen Fassadenseiten des geplanten Baukörpers zu konzentrieren. An der östlichen und südlichen Fassade sind die EG-Flächen besonders gut für nicht wesentlich störende Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe geeignet, da sie von den dort geplanten zusätzlichen Erschließungsflächen profitieren können. Gleichzeitig können sich nicht wesentlich störende Handwerks- und Produktionsbetriebe frei im gesamten EG ansiedeln.

[4] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Um eine den Leitlinien widersprechende Einzelhandelsentwicklung zu unterbinden sowie die gewünschte Gewerbeflächengliederung zu erreichen, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

„Im urbanen Gebiet ist Einzelhandel nur zulässig:

3.1. in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) in den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen,[5]

3.2. *wenn er in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht (Werksverkauf) und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche des Betriebs beträgt*.“[6] (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)

Innerhalb des Baukörpers sind im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen zulässig, sofern sie in Läden gemäß § 4 BauNVO stattfinden, der Versorgung des Gebietes dienen und sich innerhalb des mit „(A)“ bezeichneten Bereichs an der Nord- und Westfassade befinden. Zusätzlich wird das Sortiment im Sinne der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel auf nahversorgungsrelevantes Kernsortiment beschränkt. Davon gesondert ist der nach Ziffer 3.2 zulässige Werksverkauf eines Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebs zu betrachten, der nicht auf eine bestimmte Fläche begrenzt ist und sich im gesamten EG und daher auch in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen zulässig ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass Betriebe, die sich nicht im „(A)“-Bereich befinden, auf einer verträglichen Fläche ihres Betriebs (max. 10 %) ihre Waren verkaufen können. Aufgrund des bestehenden Angebots an Einzelhandel-Strukturen im Umfeld des Plangebiets sollen diese insgesamt nur eine untergeordnete Rolle im Erdgeschoss des Baukörpers einnehmen. Zusätzliche Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Läden zeichnen sich durch Kleinteiligkeit, eine begrenzte Sortimentsbreite oder einen eingeschränkten Kundenkreis aus. Üblicherweise beschränken sie sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Es handelt sich dabei gemäß Hamburger Sortimentsliste um Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Im Inneren der Stadt Hamburg gibt es zahlreiche attraktive, gewachsene Geschäftslagen, in denen ein solcher kleinteiliger Ladenbesatz für eine urbane Angebotsvielfalt sorgt, ohne negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur mit sich zu bringen. In diesem Sinne soll auch im Geltungsbereich eine lebendige urbane Mischung ermöglicht werden. Läden sind nach dem herkömmlichen Sprachverständnis Räume, die auf beschränkter Grundfläche ein auf bestimmte Warengattungen beschränktes Warensortiment anbieten. Ob ein Laden vorliegt, ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Unterhalb einer Verkaufsfläche von 400 m^2 ist nach allgemeinem Verständnis generell von einem „Laden“ auszugehen („Nachbarschaftsladen“ oder „Convenience-Store“). Im Einzelfall kann auch bei einer größeren Verkaufsfläche ein Laden vorliegen, insbesondere wenn dieser über

- ein eingeschränktes beziehungsweise spezialisiertes Warenangebot und/oder
- eine Ausrichtung auf einen begrenzten Einzugsbereich verfügt und/oder

[5] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 9 BauNVO

[6] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO

- einen großen Anteil eigener Service- und Dienstleistungen (im Verhältnis zum Verkaufsgeschäft) anbietet.

Um den produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte in begrenztem Umfang im Werksverkauf anzubieten, sind im Plangebiet außerdem Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im räumlich-betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen. Die möglichen Verkaufsstätten beziehungsweise Verkaufsräume sollen sich dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb räumlich sehr deutlich unterordnen, damit gesichert wird, dass die städtebauliche Funktion und der Charakter überwiegend von Entwicklung, Verarbeitung und Produktion und nicht durch Warenverkauf geprägt werden. Es wird daher festgesetzt, dass nicht mehr als 10 % der jeweiligen Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Verkauf von Waren genutzt werden dürfen. Eine Beschränkung der Sortimentsbereiche erfolgt nicht, weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich unter den Gewerbebetrieben auch Handwerksbetriebe befinden, deren Erzeugnisse als zentrenrelevant gelten (zum Beispiel Fahrradmanufaktur, Möbeltischler). Aufgrund der restriktiven Größenbeschränkung sind jedoch auch ohne Sortimentsbeschränkung keine zentrenschädigenden Wirkungen zu befürchten.

Aus dem in einem urbanen Gebiet zulässigen Nutzungsspektrum werden vor dem Hintergrund der oben bereits dargelegten grundlegenden Regelungssystematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich wenige Nutzungen ausgeschlossen. Die betroffenen Nutzungen sollen auch langfristig im Plangebiet nicht zulässig sein, da von ihnen negative Auswirkungen nicht nur innerhalb des Plangebiets, sondern auch auf angrenzende Bereiche zu befürchten wären:

> *„Im urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.*[7] *Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), werden ausgeschlossen.* [8]*“* (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Mit dem Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie dem planungsrechtlichen Ausschluss von Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Dies geschieht im Einklang mit dem bezirklichen Vergnügungstättenkonzept von 2018. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung

[7] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO

[8] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Betriebe gefährdet.

Da Vergnügungsstätten, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe grundsätzlich ein negatives Image anhaften, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Insbesondere für dienstleistungsorientierte Unternehmen ist ein solches Umfeld nur bedingt attraktiv. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Die geplanten und umliegenden Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschlagen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher:innen der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzer:innen ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Zudem würden ortsfremde Nutzer:innen in die Gebäude gezogen, sodass die Wohnruhe gefährdet werden könnte. Ein Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet ist verträglich, da gemäß bezirklichem Vergnügungsstättenkonzept ausreichend Bereiche mit einer allgemeinen Zulässigkeit dieser Nutzungen im Stadtteil Bahrenfeld vorhanden sind.

Darüber hinaus werden Tankstellen im urbanen Gebiet ausgeschlossen, da mit ihnen der gewünschte Gestaltungsanspruch nicht gewährleistet werden kann und sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Zudem wird durch den Ausschluss dieser Nutzung dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen und Grünanlagen vor zunehmenden Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen Rechnung getragen. Ferner ist mit einer Tankstelle direkt rd. 150 m südlich vom Vorhabengebiet eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen gewährleistet. Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind hingegen Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr. Ladesäulen sind integraler Bestandteil von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen und gelten planungsrechtlich nicht als Tankstelle.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet auch durch eine als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Sie ist im urbanen Gebiet mit 1,0 ausgewiesen[9]. Das festgesetzte Maß ist erforderlich, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rah-

[9] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

men des abgestimmten und für gut befundenen städtebaulichen Konzepts, d. h. die Realisierung des Sockel- und Untergeschosses sowie der Umfahrt um den geplanten Gebäudekomplex, zu ermöglichen. Somit wird das Plangebiet auch zukünftig vollflächig versiegelt sein. Dennoch ergibt sich im Vergleich zur Bestandssituation eine Verbesserung insofern, als dass begrünten Innenhofbereiche ausgebildet werden und sich so städtebaulich ein im Vergleich zur Bestandsbebauung anderer Gebietscharakter ergibt.

5.3.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) zur Begrenzung des Volumens der Baukörper wird aus folgenden Gründen verzichtet: Nach der Regelung des § 16 BauNVO ist die Festsetzung einer GFZ nicht verbindlich vorgegeben. Sie ergibt sich in diesem Planvorhaben mittelbar aus dem Zusammenspiel der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksfläche. Sofern nicht eine geringere Ausnutzung sichergestellt werden soll, ist die Ausweisung einer GFZ nicht erforderlich.

Es ist jedoch über den Bebauungsplan zu prüfen, ob sich aufgrund der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte des § 17 BauNVO ergibt. Für urbane Gebiete gilt als Orientierungswert eine GFZ von 3,0. Durch die Regelung des Bebauungsplans kann im Vorhabengebiet rechnerisch eine GFZ von rund 2,73 erreicht werden. Der durch § 17 BauNVO definierte Orientierungswert von 3,0 in urbanen Gebieten wird damit eingehalten.

5.3.3 Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Die festgesetzte GRZ von 1,0 überschreitet den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete von 0,8. Die hohe GRZ ist grundsätzlich aus den nachfolgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

Die hohe Dichte ist vor allem der zentralen Lage und der vorgesehenen Nutzungsmischung im Plangebiet geschuldet. Es ist ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die bisher untergenutzte Fläche im Sinne des bezirklichen Nahversorgungskonzepts sowie des „Vertrags für Hamburg“ und des „Wohnungsbauprogramms Altona 2024“ weiterzuentwickeln und die hohe Lagegunst dem dringenden Wohnraum- und den ergänzenden Gewerbeflächenbedarfen entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten, gemischten, urbanen Quartiers angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter ein ortsbildverträgliches Einfügen der Bebauung im Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Bebauung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann. Die hohe Dichte ist zudem erforderlich, um die gewünschte Funktionsmischung zu realisieren. Insbesondere bei der geplanten Folgeeinrichtung der geplanten Nutzungen wie der zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Tiefgarage handelt es sich um relativ flächenintensive Nutzungen.

Die festgesetzte GRZ von 1,0 ist darüber hinaus erforderlich, um die ruhenden Verkehre (Tiefgarage), ausgelöst durch die verschiedenen Nutzungen des Vorhabens, unterzubringen sowie oberirdisch die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass zur Realisierung der oberirdischen Gebäudestrukturen (d. h. v. a. ohne die Tiefgarage) lediglich eine GRZ von rd.

0,55 erforderlich wäre. Für die Bewohner:innen wird sich das Quartier somit in Hinblick auf die bauliche Dichte in etwa wie ein Mischgebiet darstellen, für das die BauNVO in § 17 eine Dichteobergrenze von 0,6 definiert. Die angestrebte bauliche Dichte ist daher als mit dem Wohnen verträglich einzustufen. Im Rahmen der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass auf Grundlage des bestehenden Planrechts ebenfalls eine GRZ von 1,0 realisierbar gewesen wäre.

In die Abwägung muss des Weiteren eingestellt werden, dass ein unmittelbarer Ausgleich der hohen baulichen Dichte durch die vorgesehenen begrünten Innenhofflächen sowie die Dachbegrünungen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen und den obersten Dachflächen erreicht wird. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, Vereinbarungen im Durchführungsvertrag sowie den dazugehörigen Freiflächenplan wird geregelt, dass die Freiräume eine gehobene gestalterische Außenraumqualität aufweisen und tatsächlich für eine Nutzung durch die Bewohner:innen zur Verfügung stehen.

Eine hohe bauliche Dichte könnte zu Einschränkungen der Belichtung und Durchlüftung der geplanten Wohnungen führen. Dies ist im Plangebiet aufgrund des Zuschnitts des Baugebiets und des konkret geplanten Gebäudes jedoch nicht der Fall. Durch die eng gefassten Baugrenzen wird ein Baukörper definiert, der einer Fehlentwicklung entgegenwirkt. Zudem wird durch die zum Straßenraum und insbesondere zu der östlich vorhandenen Gleisanlage geschlossene Bebauung ein von verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffbelastungen abgeschirmter Innenhof ausgebildet. Als sonstiger öffentlicher Belang ist die Verschattung zu nennen, die unter Kapitel 5.11.1 dargestellt und abgewogen wird. Weitere öffentliche Belange stehen den festgesetzten Dichtemaßen und der Baukörperkonfiguration nicht entgegen.

Um zu erreichen, dass der Bebauungsplan keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht, werden im Plangebiet hochwertige Außenanlagen, deren Umsetzung durch eine Regelung im Durchführungsvertrag sowie den dazugehörigen Freiflächenplan öffentlich-rechtlich gesichert wird, vorgesehen. Ferner werden durch die Begrünung von unterirdischen Bauten wie den Tiefgaragendächern sowie dem Sockelgeschoss somit höhere Grünanteile gesichert, als sich aus der Grundflächenzahl ergeben würden. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung beziehungsweise den Freiraum im Quartier verbleibt.

5.3.4 Überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe (GH), Anzahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der über- und unterbaubaren[10] Grundstücksfläche ergibt sich im Zusammenspiel mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse[11] sowie der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe[12] über Normalhöhennull (ü. NHN) ein dreidimensionales Baufeld, das der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Gebäudekubatur entspricht.

Um angesichts der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen geschützte Freibereiche ausbilden zu können, wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen die Ausbildung von Innenhofbereichen vorgesehen. Durch die Teilung des Baublocks durch einen zusätzlichen Gebäuderiegel in eine Nord- und eine Südhälfte kann eine der Lagegunst und dem urbanen Umfeld angemessene bauliche Verdichtung erreicht werden, die

[10] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO

[11] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

[12] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO

den Orientierungswert in § 17 BauNVO für urbane Gebiete in Höhe von 3,0 mit etwa erreichten 2,75 zumindest annähernd ausschöpft.

Die Baufeldtiefen betragen rd. 14,5 m. Dieses Maß ist erforderlich, aber auch ausreichend, um mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen auf ökonomisch sinnvolle Weise realisieren zu können.

Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für den geplanten Baukörper durchgehend sieben Vollgeschosse fest, die die Höhe in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen abschließend regeln.

Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan werden Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlage (z. B. Attika oder Rohdecke, bspw. in Innenhöfen). Ein gegebenenfalls erforderlicher Substrataufbau wird dabei nicht zur GH gerechnet.

Die GH wird in Metern über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird ergänzend auch die Höhe über Gelände erläutert. Da das Gelände innerhalb des Plangebiets von der nordwestlichen Ecke (ca. 21 m ü. NHN) bis zur südöstlichen Ecke (ca. 23,4 m ü. NHN) um rund 2,5 m ansteigt, wird zur besseren Vergleichbarkeit ein gemitteltes Geländeniveau von 21,5 m ü. NHN zugrunde gelegt. Dies entspricht der geplanten OK des nördlichen Innenhofs inkl. Substrataufbau. Die GH über Gelände wird entsprechend ausgehend von diesem Referenzpunkt (21,5 m ü. NHN) angegeben.

Es können sieben Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 46 bis zu 46,5 m ü. NHN, was einer Höhe von etwa 24,5 bis zu 25,0 m über Gelände entspricht, realisiert werden. Die vorgesehene Spanne von 50 cm bei den Gebäudehöhen, sowohl an dieser Stelle als auch bei den nachfolgenden Höhenfestsetzungen, dient der Schaffung eines angemessenen Toleranzrahmens für die spätere hochbauliche Umsetzung. Sie ermöglicht die Berücksichtigung geringfügiger Planungs- und Bauabweichungen sowie notwendiger konstruktiver oder gestalterischer Anpassungen (z. B. Dachaufbauten, Deckenhöhen, Geländeübergänge, technische Einbauten). Der Spielraum ist so gewählt, dass die städtebauliche Zielsetzung, insbesondere die angestrebte Maßstäblichkeit, Höhenstaffelung und Einfügung in das Umfeld, weiterhin vollumfänglich gewahrt bleibt. Die Abweichung bleibt deutlich unterhalb der Schwelle, bei der nachbarliche Belange wie Verschattung, Einsehbarkeit oder Maß der baulichen Nutzung wesentlich betroffen wären. Der Planungswille bleibt damit sowohl für Dritte erkennbar als auch rechtlich durchsetzbar.

Gebäude mit dieser Höhe fügen sich städtebaulich noch ausreichend gut in das bislang durch eine bis zu sechsgeschossige Umgebungsbebauung ein. Durch das im Vergleich zur höchsten Nachbarbebauung mögliche zusätzliche siebte Vollgeschoss soll im Plangebiet eine der Lagequalität adäquate bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Zugleich wird das in der Nachbarschaft vorhandene durchschnittliche Dichtemaß jedoch lediglich aufgenommen, ohne es zu übertreffen (siehe hierzu die Ausführungen oben zur GFZ). Der bislang geltende Baustufenplan enthielt hingegen, was das Maß der baulichen Nutzung betrifft, keine Begrenzung.

Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe ermöglicht die Ausbildung eines überhohen Erdgeschosses und sechs darüber befindlicher Geschosse mit für den Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen. Das überhohe Erdgeschoss soll die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ermöglichen und dient ebenfalls zur Herstellung statischer Unterzüge – unter anderem bedingt durch die östlich verlaufende S-Bahn-Strecke – für die Geschosse darüber. Im EG werden auch aufgrund der statischen Belange voraussichtlich lichte Raumhöhen zwischen 3,08 m und 3,83 m geplant.

Auch für den im Erdgeschoss überbauten südlichen Blockinnenbereich wird aus diesen Gründen eine Gebäudehöhe von 26,2 bis zu 26,7 m ü. NHN (entspricht 4,7 bis zu 5,2 m über Gelände) zugelassen.

Lediglich der südliche Innenhof soll vollflächig eingeschossig überbaut werden. Der nördliche Innenhof wird hingegen lediglich durch ein Untergeschoss unterbaut. Für diesen Bereich wird daher eine Gebäudehöhe von 20,7 bis zu 21,2 m ü. NHN (entspricht -0,8 bis zu -0,3 m unter Gelände) festgesetzt. Das so in den Erdgeschossbereichen entstehende Angebot an Gewerbeflächen entspricht der zu erwartenden Nachfrage nach solchen Gewerbeflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch einen Rücksprung der Baugrenze entlang der Taşköprüstraße soll die durch den geplanten Baukörper entstehende Bauflucht gegliedert werden (Fuge). Auch auf der östlichen Seite kommt es aufgrund erforderlicher Rücksprünge der Fassade zu einer Gliederung der geplanten Bauflucht. Auf der nördlichen und südlichen Blockseite kann darauf verzichtet werden, da es sich hier zum einen um die Schmalseiten des Baublockes handelt und zum anderen keine städtebaulich relevanten Blickbeziehungen auf diese Blockseiten entstehen können.

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche mittels Baugrenzen[13] definiert wird, beschränkt sich auf die zwingend erforderlichen Grundstücksteile zur Umsetzung der Vorhabenplanung.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen geben sowohl die geplante hochbauliche Ausdehnung des Baukörpers wieder als auch die Möglichkeit der Errichtung eines durchgehenden Untergeschosses. Gemäß der hamburgischen Darstellungssystematik ist die Orientierung der innenliegenden Baugrenzen auf die höherliegenden Gebäudeteile bezogen. Daraus ergibt sich die planerisch vorgesehene Unterbauung des gesamten Baukörpers einschließlich der nördlichen und südlichen Innenhofbereiche.

Ein wesentlicher Teil dieser Unterbauung dient der Unterbringung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie von Fahrrad- und Lastenradstellplätzen. Durch diese Lösung kann ein wesentlicher Anteil der gesetzlich geforderten Stellplatzbedarfe gemäß BPD 2022-2 (siehe Kapitel 5.6) im Untergeschoss abgebildet werden. Dies vermeidet eine übermäßige Belegung der oberirdischen Freiflächen mit Stellplätzen und schafft stattdessen Flächen für einen qualitativen Außenraum. Für die Erschließung der Tiefgarage im Untergeschoss ist eine Rampenanlage vorgesehen, die unmittelbar an der an der Taşköprüstraße vorgesehenen Fuge im Baukörper anschließt. Aufgrund der erforderlichen Länge der Rampe sticht diese durch den 14,5 m breiten Gebäudeschenkel durch, so dass im südwestlichen Bereich des nördlichen Innenhofs über der dort festgesetzten GH wahrnehmbar sein wird. Um die Rampe planungsrechtlich zu sichern und eine weitere Überschreitung der GH zu verhindern, wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

> *„In der mit „(E)“ bezeichneten Fläche kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze für eine geschlossene Rampenanlage für die Tiefgarage mit einer maximalen Höhe von 22,6 m über Normalhöhennull zugelassen werden.“* (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)[14]

In Verbindung mit den bereits ausgewiesenen Baugrenzen wird durch die Festsetzung die Erschließung bei gleichzeitiger Umsetzung des architektonischen Entwurfs sichergestellt, ohne beispielsweise durch großzügiger ausgewiesene Baugrenzen eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Konkret ist auf einer Breite von rund 8,6 m eine Rampe vorgesehen, die

[13] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO

[14] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO

an ihrem westlichsten Punkt etwa 1,7 m über die GH des Innenhofs (ohne Substrataufbau; mit Substrataufbau wären es ca. 1,1 m) hinausragt. Innerhalb einer Strecke von rund 11 m senkt sie sich in östlicher Richtung auf die GH des Innenhofs ab, die in diesem Bereich zwischen 20,7 m und 21,2 m ü. NHN liegt.

Unterbaubare Grundstücksfläche

Darüber hinaus ist zur Aufnahme des Stellplatzbedarfs an der nördlichen Fassadenseite des künftigen Baukörpers eine bauliche Auskragung des Untergeschosses über den festgesetzten Baukörper hinaus erforderlich. Diese liegt mittig an der nördlichen Fassade, wobei eine unterirdische Baugrenze in nördlicher Richtung den zulässigen Umfang dieser Unterbauung definiert. In diesen Bereichen können Nebenflächen wie Abstellräume oder Technikflächen effizient untergebracht werden, die aufgrund der Unterbringung der Stellplätze innerhalb der Unterbauung und der ausgewiesenen Baugrenzen nicht möglich sind. Die Bemaßung dieser unterirdischen Baugrenze entspricht einer Breite von 40 m und einer Tiefe von 7 m. Außerdem soll der Baukörper im Bereich der sogenannten Fuge durchgehend unterbaut werden, weshalb auch hier eine unterirdische Baugrenze für den Bereich mit einer Breite von rund 13 m und einer Tiefe von ca. 3 m ausgewiesen wird. Die unterirdische Bebauung hält dabei die oberirdische Bauflucht der westlichen Fassade ein und ragt nicht über diese hinaus.

Durch die bauliche Auskragung des Untergeschosses in nördlicher bzw. westlicher Richtung entstehen keine städtebaulichen Missstände. Die Unterbauung bleibt vollständig unter Gelände und damit nicht einsehbar, verändert weder die Maßstäblichkeit des Baukörpers noch das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und hat keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder Nachbarrechte. Das gesamte Vorhaben befindet sich auf privatem Grundstück und bleibt innerhalb der funktional und gestalterisch begründeten Grenzen.

Balkone

Durch den Bebauungsplan werden im Sinne enger Baukörperfestsetzungen bewusst kaum Spielräume hinsichtlich der Ausgestaltung der Hauptbaukörper eröffnet. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Treppenhäuser, Balkone, verglaste Vorbauten und Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), sind und außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Lediglich Rücksprünge durch Gebäudeteile, die hinter der Baugrenze zurückbleiben, sind grundsätzlich zulässig. Zulässig sind außerdem lediglich geringfügige Unter- und/oder Überschreitungen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese i. d. R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind.

Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Während die Wohnungen mit direktem Zugang zum Gebäudesockel Terrassen erhalten sollen, sind für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone und Loggien geplant. Das zugrundeliegende architektonische Konzept weist eine vielfältige und differenzierte Fassadengestaltung auf, die sich auch in der Anordnung und Ausgestaltung der geplanten Balkone widerspiegelt. Das städtebauliche Konzept sieht nach Erprobung im Fassadenworkshop Balkone vor, die teilweise über die Baugrenze hinausragen. In diesem Zusammenhang kann es dazu kommen, dass ein größerer Anteil an Balkonen von einer Geringfügigkeit der Überschreitung der engen Baugrenzen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 2 BauGB betroffen sein kann. Die Realisierung dieser Balkone und Terrassen soll planungsrechtlich ermöglicht werden, da sie zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich sind. Die auf der Grundlage von § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO mögliche geringfügige Überschreitung kann unter Rückgriff auf § 6 Absatz 6 Nummer 2 HBauO

im Regelfall bei einer Überschreitung von nicht mehr als 1,50 m angenommen werden; die Überschreitungsmöglichkeit ist dabei für Balkone und insbesondere für Terrassen knapp bemessen. Der Bebauungsplan setzt daher auf der Grundlage von § 23 Absatz 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO dort, wo es städtebaulich verträglich ist, weitere nach Art und Maß bestimmte Ausnahmen fest, die über die geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten hinausgehen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorgesehen, dass an den Außenfassaden des künftigen Baukörpers Balkone mit einer Tiefe von bis zu 1,85 m errichtet werden, die über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Konkret überschreiten diese Balkone an bis zu 20 % der Länge der Außenfassaden des geplanten Baukörpers die festgesetzte Baugrenze. An einzelnen Innenhoffassaden ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone an bis zu 75 % der jeweiligen Fassadenlänge vorgesehen. Im Mittel ergibt sich daraus eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone von etwa 47,5 % je betroffener Fassade. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist dabei sichergestellt, dass das festgesetzte Höchstmaß nicht an allen festgesetzten Fassaden voll ausgeschöpft wird (s. u.), so dass auch teilweise deutlich geringere Prozentwerte der Überschreitung erreicht werden.

Um in den genannten Bereichen die Schaffung von Balkonen mit einer ausreichenden Nutzbarkeit planungsrechtlich zu ermöglichen und das städtebauliche Konzept zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

> *„Im urbanen Gebiet können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen entlang der mit „(B)“ gekennzeichneten Bereiche ausnahmsweise durch Balkone auf höchstens 75 v. H. der Länge einer Fassade jedes Geschosses zugelassen werden, sofern die Überschreitung höchstens 1,9 m beträgt, die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der Umgebung bewirken. Für Terrassen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Überschreitung höchstens 3 m beträgt.“* (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung)[15]

Die in der Festsetzung benannten Bereiche sind städtebaulich vergleichsweise unempfindlich in Bezug auf eine variable Fassadengestaltung. Sie zeichnen sich zudem durch ihre großzügige Dimensionierung aus, sodass die positiven Auswirkungen einer durch vortretende Bauteile gegliederten Fassade nicht durch eine zugleich hervorgerufene Beengung öffentlich wahrnehmbarer Räume konterkariert werden. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen dominiert werden. Da ein wesentliches Zurückbleiben des Hauptbaukörpers hinter der Baugrenze aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans und der baukörperbezogenen Festsetzungen insgesamt nicht zulässig ist, stellt das festgesetzte Maß von 1,85 m das Höchstmaß für Balkone dar. Die für Balkone festgelegte Größenbeschränkung stellt somit sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen in den Proportionen angemessen ist, und ermöglicht gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe. Auch wenn vereinzelt größere Balkone entstehen sollten, weil sie in die Fassade eingelassen werden, werden die Regelungsziele der Festsetzung nicht in Frage gestellt, da es sich wie beschrieben um die städtebaulich eher robusten Teilbereiche des Plangebiets handelt.

[15] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 S. 3, Abs. 2 S. 3, Abs. 1 S. 2 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

Für Terrassen erfolgt ebenfalls eine Beschränkung der Tiefe, wobei ein Maß gewählt wurde, das eine großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine weitere Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da die Terrassen ebenerdig sowie auf dem Gebäudesockel städtebaulich kaum wirksam werden. Durch die somit festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäuden und Terrassenanlagen in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglicht jedoch gleichzeitig für die Bewohner:innen gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Durch die festgesetzten Ausnahmebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung des Funktionsplans in ihrer Gesamtwirkung und insbesondere in ihrer hochbaulichen Raumwirkung nicht gefährdet wird. Zudem werden negative Auswirkungen von außerhalb der Baugrenzen gelegenen Balkonen und Terrassen im Hinblick auf die Belichtung angrenzender Nutzungen gemindert. Sofern die in der Festsetzung genannten Voraussetzungen erfüllt sind, sollen die Balkone und Terrassen genehmigt werden.

Vordächer

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorgesehen, an den nach außen orientierten Fassaden des geplanten Baukörpers im Bereich der Eingänge Vordächer anzubringen, die über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Nach § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO kann ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden. Unter Rückgriff auf § 6 Absatz 6 Nummer 2 HBauO kann ein Vortreten um nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwandbreite und maximal 1,50 m in die Tiefe im Regelfall als geringfügig bewertet werden.

Da die geplanten Vordächer in der Summe ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite und eine jeweilige Tiefe von maximal 1,50 m nicht überschreiten, kann eine Überschreitung durch diese Gebäudeteile zugelassen werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist zur Herstellung nicht erforderlich. Sofern die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, sollen die Vordächer genehmigt werden.

5.4 Abstandsflächen

Aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs und der gewünschten sowie vorhandenen baulichen Dichte der Bebauung ergeben sich mögliche Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans wird und die dort sowie in der Planzeichnung festgesetzte Lage der Außenwände im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 HBauO abweichende Abstandsflächentiefen zulässt bzw. vorgibt, finden die Regelwerte des § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO insoweit keine Anwendung; maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Dennoch erfolgt die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens so, dass das für urbane Gebiete geltende Abstandsflächenmaß gemäß § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO in Höhe von 0,4 H weitgehend eingehalten werden kann.

Die Abstandsfläche des Gebäudekomplexes ragt jedoch geringfügig über die Straßenmitte der Taşköprüstraße hinaus. Diese Abstandsflächenunterschreitung war ursprünglich nicht vorgesehen, jedoch hat sich die Mitte der Straßenverkehrsfläche der Taşköprüstraße durch deren Erweiterung zu Lasten des Vorhabengebiets (siehe hierzu auch Kapitel 5.7.1) um etwa 0,75 m nach Osten verschoben. Wäre die Straßenverkehrsfläche in westliche Richtung erfolgt oder

nicht erforderlich gewesen, könnten die Abstandsflächen eingehalten werden. Ein städtebaulicher Missstand entsteht somit nicht, zumal der Bebauungsplan westlich der Taşköprüstraße bereits vollständig umgesetzt ist und es zu keiner Überlappung von Abstandsflächen kommt.

Zusätzlich werden an vereinzelten Fassaden des künftigen Baukörpers Balkone bzw. als Balkone konzipierte offene Gänge von Sicherheitstreppenhäusern geplant, die gemäß § 6 Absatz 6 Nummer 2 HBauO in die Abstandsflächenbetrachtung einzubeziehen sind (siehe vorangehendes Kapitel 5.3.4). Hierdurch entstehen im Wesentlichen keine zusätzlichen Abstandsflächenunterschreitungen, allerdings vergrößert sich die Tiefe der o. g. Abstandsflächenunterschreitung über die Straßenmitte der Taşköprüstraße im Bereich der betreffenden Balkone der Sicherheitstreppenhäuser um bis zu rund 0,75 m auf einer Breite von bis zu 5,5 m. Hierdurch kommt es jedoch nicht zu Abstandsflächenüberlappungen mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung, die bereits das vorhandene Planrecht (Bebauungsplan Bahrenfeld 38) vollständig ausschöpft. Ein städtebaulicher Missstand ist durch diese geringfügige zusätzliche Abstandsflächenunterschreitung der Straßenmitte entsprechend nicht zu erwarten und dient der sicheren Erschließung der geplanten Wohnungen.

Eine weitere Abstandsflächenüberlappung ergibt sich durch die als Balkone konzipierten offenen Gänge des Sicherheitstreppenhauses an der nördlichen Fassadenseite des geplanten Baukörpers. Die Abstandsflächen des Hauptgebäudes fallen dabei ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Plangebiets und damit auf das vorliegende Privatgrundstück. Durch die Herstellung des offenen Gangs des Sicherheitstreppenhauses (Balkon) an drei dafür vorgesehenen Stellen an der nördlichen Gebäudefassade mit einer Tiefe von bis zu 1,85 m und einer Breite von bis zu 5,50 m werden theoretisch Abstandsflächen mit einer Tiefe zwischen 0,20 und 0,50 m auf einer Breite von jeweils 5,50 m auf das nördlich angrenzende Nachbargrundstück geworfen und die eigene Grundstücksgrenze überschritten. Zwischen dem nördlich angrenzenden Baukörper und den geplanten Balkonen ist ein Abstand von rd. 16 m vorhanden, wobei die Balkone mit ihrer Außenkante bereits einen Abstand von rd. 8 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Ein städtebaulicher Missstand ist auch durch diese geringfügige zusätzliche Abstandsflächenunterschreitung nicht zu erwarten, da durch die vereinzelten Balkone keine negativen Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung, den Sozialabstand oder den Brandschutz zu erwarten sind. Auch wird der Nachbar in seinen Belangen nicht durch diese Überlappung eingeschränkt und hat weiterhin volle Verfügung über sein Grundstück.

Ein zur Erzeugung größerer Abstände alternativ denkbares Aufweiten der Abstände zwischen dem Gebäude und der angrenzenden Straßenmitte bzw. der nördlichen Grundstücksgrenze würde die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs in Frage stellen und wird daher aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt.

5.5 Kinderspielflächen

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung soll neben der allgemeinen Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen auch ein ausreichendes Spielangebot für Kinder geschaffen werden. Gemäß § 8 Absatz 4 HBauO sind mindestens 10 m^2 Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten. Für die 426 Wohnungen würde somit ein rechnerischer Bedarf von 4.260 m^2 Kinderspielflächen bestehen.

Aufgrund der geplanten Wohnungsmischung sowie der Berücksichtigung von Freiflächen für die Bewohner:innen und erforderlichen Erschließungswegen ergibt sich eine Flächenverfügbarkeit, die der Umsetzung von 4.260 m^2 in ihrem vollen Umfang entgegensteht.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ca. 85 der rund 426 Wohneinheiten als Einpersonen-Appartements mit einer Wohnfläche von maximal 50 m^2 ausgestaltet werden sollen und davon

ausgegangen werden kann, dass dort keine Personen mit Kindern wohnen werden. Gemäß § 67 HBauO sind Abweichungen zulässig, wenn wegen der Art der Nutzung nicht oder nur selten mit Kindern zu rechnen ist.

Die nachzuweisende Fläche für die verbleibenden ca. 341 Wohneinheiten, für die ein Nachweis der Kinderspielflächen zu berücksichtigen ist, beläuft sich entsprechend auf 3.410 m^2. Kinderspielflächen können auf mehrere, auch nicht zusammenhängende Flächen aufgeteilt werden, wenn diese Flächen sinnvoll nutzbar sind. Geplant sind große Kinderspielflächen in beiden Innenhöfen. Die zur Verfügung stehenden Kinderspielflächen ergeben zusammen eine Fläche von etwa 3.250 m^2. Gemäß § 8 Absatz 4 Satz 3 HBauO gilt, dass die nachzuweisende Fläche unterschritten werden kann, „wenn sonst die zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann“. Im Bauprüfdienst (BPD) 1/2012 „Kinderspielflächen“ wird konkretisiert: „Wird die Mindestgröße unterschritten, ist die Qualität der Spielangebote und der Flächengestaltung zu erhöhen, um den Mangel der fehlenden Bewegungs- und Spielfläche zu kompensieren.“ Im vorliegenden Fall wird die geringfügig unterschrittene nachzuweisende Kinderspielfläche mittels qualitativ hochwertigem Spielangebot kompensiert und über den Durchführungsvertrag gesichert.

Kinderspielflächen gemäß § 8 HBauO sind nicht nachbarschützend, da diese zum Schutz der in den Wohnungen lebenden Kinder herzustellen sind, d. h. Geräusche von spielenden Kindern werden nach dem Bundesimmissionsschutzrecht nicht als schädlicher Lärm eingestuft.

Alle Spielflächen liegen innerhalb des Vorhabengebiets und sind dort als Bestandteil der Wohnnutzung allgemein zulässig. Sie werden daher nicht separat festgesetzt. Die genaue Lage der Spielplätze ergibt sich aus dem Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

5.6 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Verkehre werden im vorliegenden Vorhaben hauptsächlich durch die gewerblichen Nutzungen sowie die umfangreiche Wohnnutzung ausgelöst. Seit der Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Jahr 2013 besteht bei der Errichtung von Wohngebäuden keine Nachweispflicht mehr für Stellplätze. Für Wohnungen sind seither nur noch notwendige Fahrradplätze nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungsarten gilt die Stellplatzpflicht weiterhin.

Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs für die Gewerbenutzung wurden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Festsetzung § 2 Nummer 3) die folgenden Kategorien gemäß BPD 2022-2 „3.1.2 Läden mit geringem Besucherverkehr” (Fachgeschäfte) und „9.1 Handwerksbetriebe, Industrie- und Gewerbebetriebe, …” zugrunde gelegt. Für die gewerblichen Nutzungen sind demnach gemäß den Anweisungen des BPD 2022-2 und unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagegunst (Reduzierung um 40 %) insgesamt 28 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen. Für die Wohnnutzungen ist gemäß den Regelungen des Bauprüfdienstes (BPD 2022-2) kein Stellplatznachweis zu erbringen.

Gleichwohl empfiehlt das zugrundeliegende Mobilitätsgutachten hinsichtlich des Stellplatzbedarfs der Wohnnutzungen einen Stellplatzschlüssel in Höhe von 0,2 Stellplätzen je Wohneinheit. Grundlage sind einschlägige Analysen, unter anderem unter Bezugnahme auf wissenschaftliche Erkenntnisse von Forschungseinrichtungen wie der Technischen Universität Ham-

burg (TU Hamburg), sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen verkehrlichen Erschließung des Quartiers. Gemäß der vorgesehenen Realisierung von 426 Wohneinheiten wären hiermit 85 Kfz-Stellplätze herzustellen.

Gleichwohl unterliegen die zu bedienenden Stellplatzbedarfe im Bauvorhaben gleichermaßen dem geteilten Anspruch, den Wohnnutzungen zu entsprechen sowie die Ansiedlung eines wirtschaftlich bedeutenden und südlich des Plangebiets geplanten Büro- und Laborgebäudes, welches nach geltendem Planrecht genehmigungsfähig ist, zu ermöglichen. Die Stellplätze dieses Büro- und Laborgebäudes können aufgrund erhöhter Anforderungen an die Statik des Labors und der direkten Nähe zur östlichen Bahntrasse nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Da das Vorhaben aus dem vorliegenden Plangebiet und das südlich geplante Büro- und Laborgebäude zeitlich gemeinsam entwickelt und gebaut werden sollen, wurde eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze der südlichen Nutzung im Plangebiet geprüft und plausibilisiert. Im Ergebnis können die Stellplätze des Büro- und Laborgebäudes zulasten der Stellplätze für die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung hergestellt werden. Hieraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,1 je Wohneinheit.

Die Reduzierung der wohnungsbezogenen Stellplatzanzahl erfolgt dabei vor dem Hintergrund, die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums gemäß den Zielen des „Vertrags für Hamburg“ und des „Wohnungsbauprogramms Altona 2024“ (siehe Kapitel 3.3.1) als auch für die Sicherung des gewerblichen Stellplatzbedarfs des südlich geplanten Büro- und Laborgebäudes zu gewährleisten. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird für die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung ein Stellplatzschlüssel von 0,1 Stellplätzen je Wohneinheit als vertretbar erachtet. Ausschlaggebend hierfür ist auch das übergeordnete wirtschaftliche Interesse des Bezirks Altona sowie der Freien und Hansestadt Hamburg im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines technologieorientierten Unternehmens im Kontext der Wirtschaftsförderung. Die gewerbliche Nutzung stellt einen bedeutenden Beitrag zur Stärkung des Innovations- und Wirtschaftsstandorts Hamburg dar. Die Standortsicherung sowie die Schaffung und Erhaltung qualifizierter Arbeitsplätze werden als vorrangige öffentliche Belange eingestuft, denen im Rahmen der planerischen Abwägung eine besondere Bedeutung zukommt. Vor diesem Hintergrund ist die Reduktion des Stellplatzschlüssels im Wohnungsbau als städtebaulich begründete und zur Zielerreichung erforderliche Maßnahme zu bewerten.

Ein niedriger Stellplatzschlüssel von 0,1 widerspricht nicht den Vorgaben des BPD 2022-2, da keine generelle Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für den Wohnungsbau besteht. Vielmehr ist die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen im Zusammenhang mit Wohnen als ein zusätzliches, optionales Angebot zu verstehen, das abhängig von seiner stadträumlichen Einbettung und den verkehrlichen Rahmenbedingungen differenziert betrachtet werden kann. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und seiner günstigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ca. fünf bis sieben Gehminuten zur S-Bahn-Station Ottensen sowie zur Bushaltestelle Schützenstraße) ist die Annahme eines niedrigen Stellplatzbedarfs von 0,1 vertretbar.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze für die Bewohner:innen werden mit einem Stellplatzschlüssel von 0,1 somit insgesamt 43 Stellplätze für Kfz hergestellt. Das Kfz-Parken für die Bewohner:innen kann vollständig durch die anteilige Belegung der Tiefgarage sichergestellt werden. Damit wird die Errichtung weiterer Stellplätze im Bereich der Umfahrt für Wohnzwecke nicht notwendig. Dies ermöglicht die Bereitstellung weiterer 40 Stellplätze (20

Stellplätze für das produzierende Gewerbe, acht Stellplätze für den gewerblichen Einzelhandel, zwei Sprinter- und sechs Carsharing-Stellplätze sowie vier Stellplätze ohne Belegung) und drei Ladezonen für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in der Umfahrt auf EG-Niveau.

Darüber hinaus werden in der Tiefgarage und im südlichen Innenhof des geplanten Baukörpers 240 Stellplätze hergestellt, die für die Nutzer:innen des südlich des Plangebiets geplanten Büro- und Laborgebäudes vorgesehen sind, welches nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, jedoch zeitgleich entwickelt und gebaut werden soll.

Im Ergebnis ist ein verringerter Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzungen im Zeitraum der Vermietung des südlich geplanten Büro- und Laborgebäudes aufgrund der erörterten Herleitung vertretbar. Dies impliziert gleichermaßen, dass nach einer möglichen Beendigung des Mietverhältnisses des Wirtschaftsförderfalls wiederum ein Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit und damit die im Fachgutachten empfohlenen 85 Kfz-Stellplätze auf den vorhandenen Flächen im Plangebiet bereitgestellt werden können.

Der Bedarf des Besucherparkens der Wohnnutzungen (sog. Besucherparkstände) wird im Straßenraum der Taşköprüstraße mit einem Stellplatzschlüssel von 0,06 untergebracht. Entlang der Taşköprüstraße befinden sich Stellplatztaschen, in denen die Besucherparkstände nachgewiesen werden können. Gemäß der fachplanerischen Einschätzung wäre es zudem möglich, einzelne Stellplätze der Umfahrt in den Nachmittagsstunden – sobald sie in der Regel nicht mehr durch die gewerblichen Betriebe benötigt werden – auch den Besucher:innen der Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen. Dies gilt auch für die Ladezonen, die ab 18 Uhr für die Besucher:innen der Bewohnenden als Stellplatz zur Verfügung stehen können.

Die Annahme eines Stellplatzschlüssels von 0,06 für die Besucherparkstände ist für das Plangebiet und die gewünschten Nutzungen als realistisch einzustufen. Gestützt wird dies durch eine Erhebung der Parkraumauslastung in der Mitte Altona von Oktober 2023 bis Februar 2024. Die Erhebung ergab einen Bedarf von maximal 4,9 Parkständen je 100 Wohneinheiten. Der Ansatz von 0,06 Parkständen je Wohneinheit enthält also bereits einen Puffer.

Das Kfz-Parken für die Bewohner:innen ist, wie oben beschrieben, in der Tiefgarage vorgesehen. Die Stellplätze für die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen sowie deren Besucher:innen sind in der Umfahrung verortet. Darüber hinaus soll auch das geplante stationsbasierte Carsharing in der Umfahrung an zwei Standorten (im Nordwesten sowie im Südosten) untergebracht werden.

Die Stellplatzanzahl ist zudem im Kontext mit der hohen Lagequalität des Vorhabens zu sehen. Die fußläufige Erreichbarkeit z. B. gastronomischer Angebote im Nahbereich ist stark ausgeprägt. Mit dem Fahrrad ist die Hamburger Innenstadt vom Plangebiet aus in ca. 20 Minuten zu erreichen. Trotz der zentralen Lage im Bezirk ist der Standort vergleichsweise schlecht an das übergeordnete Veloroutennetz Hamburgs angebunden. Ein ergänzendes Bezirksroutennetz befindet sich jedoch aktuell in Planung.

Die Erreichbarkeit der nächsten S-Bahnstation Ottensen ist in unter 10 Minuten erreichbar (450 m, rd. 6 Gehminuten). Mit dem ÖPNV sind große Teile Hamburgs inklusive der Innenstadt innerhalb einer halben Stunde erreichbar. An der Stresemannstraße ist in rd. 300 m Entfernung zum Plangebiet außerdem die Bushaltestelle „Schützenstraße (Mitte)“ zu erreichen, die durch die Buslinien 3 (Schenefelder Platz – Kraftwerk Tiefstack) sowie X3 (Schenefelder Platz – Meßberg) bedient wird. Eine weitere Bushaltestelle ist am südlichen S-Bahnhof Ottensen vorzufinden. Diese Bushaltestelle wird von den Buslinien 2 (Schenefeld – U S Berliner Tor) sowie 288 (Pflegezentrum Lutherpark – Bahnhof Altona) angefahren.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet liegt ein breites Spektrum an Sharing-Angeboten für verschiedene Fahrzeugarten vor, die nicht stationsgebunden, sondern sog. Free-Floating-Angebote sind. Mit dem Pkw ist aufgrund der Nähe zur A7 der Nordwesten Hamburgs schnell erreichbar. In Richtung Innenstadt sind die Fahrzeiten mit Auto und ÖPNV hingegen vergleichbar.

Im Kontext der hamburgweit angestrebten Mobilitätswende sind verschiedene Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehen, um nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu fördern. Es ist vorgesehen, die Zugänglichkeit zum Fahrradparken in der Tiefgarage durch einen breiten Gehweg entlang der Pkw-Rampe zu ermöglichen, die ein Schieben des Rades erlaubt. Die Zugänglichkeit in den Untergeschossen soll durch ausreichend große und benutzerfreundliche Aufzüge und eine Reduktion der Anzahl an ausreichend breiten Türen auf ein Minimum komfortabel gestaltet werden. Der einfachen Orientierung dienen eine gute Beschilderung und eine attraktive Beleuchtung zur Vermeidung von Angsträumen.

Gemäß den Anweisungen des BPD 2022-2 und dem aktuellen Wohnungsmix ergibt sich im Plangebiet ein Bedarf von ca. 857 Fahrradplätzen für die Wohnnutzung, wovon 10 % für Besuchende herzustellen sind. Zusätzlich sind mindestens 5 % der Fahrradstellplätze für Lastenräder oder Fahrräder mit Anhänger vorzusehen, bezogen auf den Anteil von 90 % der Stellplätze für Dauernutzende. 34 Fahrradplätze sind für die gewerblichen Nutzungen vorzusehen, hiervon gelten 21 Stück für Besuchende dieser Nutzungen sowie 1 Lastenfahrradplatz. Die notwendigen Fahrradplätze für die Bewohner:innen werden im 1. Untergeschoss in der Tiefgarage sowie im Erdgeschoss bereitgestellt. Eine Erreichbarkeit ist wahlweise über die Tiefgaragenrampe sowie einen begleitenden Gehweg (durch Hochbord abgetrennt) sichergestellt. Die Fahrradabstellmöglichkeiten für die Gewerbenutzung im Außenraum sowie für die Besuchenden der Wohnnutzungen im Eingangsbereich der Wohnnutzungen werden im Verfahren parallel geprüft und angestrebt.

Um die Nutzung des eigenen Pkw weiter zu verringern und trotzdem Ziele in weiterer Entfernung oder den Transport von Lasten komfortabel zu ermöglichen, ist ein stationsgebundenes Carsharing-Angebot vorgesehen. Hierfür werden an zwei Standorten in der Umfahrt je drei Stellplätze vorgehalten (s. o.). Zudem werden Flächen für die Bereitstellung einer StadtRAD-Station in der südlichen Umfahrt zwischen dem im Plangebiet und südlich davon geplanten Büro- und Laborgebäude (außerhalb des Plangebiets) vorgehalten sowie die Errichtung einer Fahrradreparaturstation in direkter Nähe zur potenziellen StadtRAD-Station vorgesehen. Hierzu werden Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die geplante Tiefgarage wird im Bereich des nördlichen Innenhofs durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche und nicht durch die Ausweisung einer Fläche für Tiefgaragen gesichert. Im Bereich des südlichen Innenhofs ist aufgrund des geplanten Sockelgeschosses ohnehin eine vollflächige Unterbauungsmöglichkeit gegeben.

Die Ausweisung einer überbaubaren Fläche auch für Tiefgaragen bietet den Vorteil, die für die Errichtung von Tiefgaragen notwendigen Flächen langfristig nicht nur für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu reservieren, sondern ebenfalls für potenzielle anderweitige Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wie z. B. dem Abstellen von Lastenfahrrädern.

5.7 Erschließung und Verkehr, Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst im Westen in Teilen die Taşköprüstraße. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden, wie in Bebauungsplanverfahren regelhaft vorgesehen, hälftig in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans miteinbezogen. Zudem wird im

Bereich der Taşköprüstraße aufbauend auf Vorabstimmungen, eine Aufweitung der Verkehrsflächen nach Osten vorgenommen, um anforderungsgerechte Straßenflächen zu ermöglichen. Gegenüber der derzeitigen Straßenbegrenzungslinie soll eine Erweiterung nach Osten zu Lasten des privaten Grundstücks um ca. 1,3 m erfolgen. Die im Bebauungsplan damit festgesetzten Straßenverkehrsflächen[16] ermöglichen die Herstellung regelkonformer Nebenflächen, die entgegen der Bestandssituation einen ausreichend dimensionierten Gehweg (mind. 2,65 m Breite gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen, kurz: ReStra) umfassen sollen. Vor dem Hintergrund der bislang beengten Straßensituation und den Anforderungen des Vorhabens an den Straßenraum ist die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche als erforderlich anzusehen.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Taşköprüstraße. Hier liegt die Zufahrt der geplanten Tiefgarage. Von der Taşköprüstraße zweigt zudem die Umfahrt um den geplanten Neubau ab, über den die dort vorgesehenen Nutzungen erschlossen werden. In der Umfahrt werden zudem drei Ladezonen hergestellt, die zur Anlieferung der gewerblichen Flächen im EG dienen und Nutzungskonflikte durch die weiteren Nutzer:innen der Umfahrt minimieren sollen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gilt es, die verkehrliche Abwickelbarkeit des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, ausgelöst durch das Planvorhaben im umliegenden Straßennetz, in einer verkehrstechnischen Stellungnahme nachzuweisen.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurden Verkehrserhebungen an mehreren Knotenpunkten durchgeführt. Dabei wurden jedoch nicht nur die zusätzlichen Verkehre betrachtet, die aus dem Vorhaben resultieren, das durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden soll, sondern auch die Mehrverkehre ermittelt, die aus dem südlich des Plangebiets geplanten Büro- und Laborgebäude resultieren werden. Beide Vorhaben entstehen auf dem Areal des ehemaligen Großhandelsmarktes und müssen daher zusammen dem bislang aus der ehemaligen Nutzung resultierenden Verkehr gegenübergestellt werden. Die nachfolgenden Ausführungen umfassen daher stets den aus der Büro- und Labornutzung resultierenden Verkehr.

Im Oktober 2024 wurden die Knotenpunkte Stresemannstraße Ost / Taşköprüstraße / Stresemannstraße West, Schützenstraße Nord / Kohlentwiete / Schützenstraße Süd und Kreisverkehr Bahrenfelder Steindamm Nord / Schützenstraße / Bahrenfelder Steindamm Süd sowie der Knotenpunkt Taşköprüstraße Nord / Parkhaus Kaufland / Taşköprüstraße Süd / Kühnehöfe West jeweils im Zeitraum von 00:00 bis 24:00 Uhr erfasst. Zur Einschätzung der verkehrlichen Erschließung wurde das durch die geplante Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen rechnerisch ermittelt. Hierbei wurden die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) und die zugehörigen Nutzergruppen berücksichtigt.

Für die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen werden etwa 960 Fahrten/Tag erwartet, die sich auf Beschäftigte (44 Fahrten), Kund:innen und Besucher:innen (78 Fahrten), Bewohner:innen (716 Fahrten) und Lieferfahrten (120 Fahrten) verteilen. Die Spitzenstundenbelastungen liegen bei etwa 70 Fahrten am Morgen (08:00–09:00 Uhr) und 65 Fahrten am Nachmittag (17:00–18:00 Uhr).

Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung im Stadtgebiet sowie der Gegebenheiten des umliegenden Straßennetzes wird für das Vorhabengebiet davon ausgegangen, dass rd. 50 % aller Ziel- und Quellverkehre aus bzw. in Richtung Norden und rd. 50 % aus bzw. in Richtung Süden das Gebiet erreichen und verlassen.

[16] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit auf Basis der erhobenen Verkehrsmengen zeigt im Bestand, dass der Knotenpunkt Stresemannstraße West / Taşköprüstraße / Stresemannstraße Ost in der morgendlichen Spitzenstunde bereits an seiner Kapazitätsgrenze liegt, was lange Wartezeiten zur Folge hat (QSV E). Am Nachmittag ist die Belastung geringer und wird als moderat eingestuft (QSV C), sodass der Verkehr insgesamt noch angemessen abgewickelt werden kann. Die Überprüfung der prognostizierten Verkehrsmengen unter Berücksichtigung der aktuellen Signalzeitenpläne zeigt, dass der Knotenpunkt Stresemannstraße West / Taşköprüstraße / Stresemannstraße Ost in der morgendlichen Spitzenstunde überlastet wäre und nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden kann (QSV F). Am Nachmittag ist die Belastung etwas geringer, liegt jedoch weiterhin an der Kapazitätsgrenze (QSV E).

Die Ergebnisse der Kapazitätsnachweise für den signalisierten Knotenpunkt Stresemannstraße Ost / Taşköprüstraße / Stresemannstraße West zeigen, dass der Knotenpunkt im Bestand rechnerisch überlastet ist, jedoch durch die bestehende verkehrsabhängige Steuerung von einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre auszugehen ist. Durch die zusätzlichen Verkehre im Prognoseplanfall erhöhen sich zwar die Verkehrsmengen am Knotenpunkt, unter Berücksichtigung der bestehenden verkehrsabhängigen Steuerung ist aber, wie im Bestand, eine leistungsfähige Abwicklung gegeben. Die verkehrliche Situation wird daher nicht maßgeblich verändert. Insgesamt können die unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen prognostizierten Verkehre in ähnlicher Qualität wie im Bestand abgewickelt werden.

An den weiteren untersuchten umliegenden unsignalisierten Knotenpunkten ist eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre ohne bauliche Maßnahmen oder signaltechnische Maßnahmen möglich.

Die Leistungsfähigkeit der Umfahrt und die dort vorgesehenen Liefervorgänge sowohl für das Plangebiet als auch das südlich angrenzende Büro- und Laborgebäude können sichergestellt werden. Hierzu wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, die dazu führen, dass die Anlieferung nicht mit der Nutzung der Umfahrt kollidiert. Vorgesehen sind drei Ladezonen und ausgewiesene Sprinterparkplätze in der Umfahrt für die im Plangebiet geplanten gewerblichen Nutzungen. Für die südlich des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen werden Wartezonen sowie Rangierflächen teilweise innerhalb des Plangebiets vorgehalten, um eine Anlieferung sicherzustellen.

Insgesamt ist eine leistungsgerechte Erschließung des Projektgebiets mit den geplanten Nutzungen über das vorhandene Straßennetz gegeben.

5.8 Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen könnten gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen entstehen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf dieser Grundlage ist ein relativ breites Spektrum von baulichen Anlagen denkbar und möglich. Damit der von einer Bebauung freizuhaltende Bereich im südöstlichen Plangebiet nicht überbaut wird, werden im Plangebiet Nebenanlagen i. S. d. § 23 Absatz 5 BauNVO ausgeschlossen:

> *„Auf den Flächen mit Ausschluss von Anlagen ist die Errichtung von Anlagen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind Wege- und Erschließungsanlagen.“* (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)[17]

[17] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit der Ausnahme von Wege- und Erschließungsflächen dient der Sicherung der Erschließung für das südlich geplante Büro- und Laborgebäude, dessen Erschließungsflächen teilweise innerhalb des Plangebiets liegen. Darüber hinaus handelt es sich bei der betroffenen Fläche um einen potenziellen Mündungsbereich einer künftig denkbaren Ost-West-Verbindung zur Neuen Mitte Altona. Mit dem Ausschluss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die in der Planzeichnung dargestellte Fläche freigehalten und nicht durch Nebenanlagen überbaut wird. Zwar besteht in diesem Bereich bereits ein Schutz über die Festsetzung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen, die zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen ist jedoch städtebaulich erforderlich, um eine klare und über die dingliche Sicherung hinausgehende planungsrechtliche Steuerung zu gewährleisten und die Freihaltung der Fläche dauerhaft abzusichern. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Erschließung für die südlich angrenzenden Flächen des geplanten Büro- und Laborgebäudes sowie für die perspektivische Möglichkeit eines künftigen Anschlusses einer Ost-West-Verbindung zur Neuen Mitte Altona von Bedeutung. Die Regelung wird als vertretbar bewertet, da im übrigen Plangebiet ausreichend Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen zur Verfügung stehen, um deren Realisierung sicherzustellen.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Erfahrungsgemäß sind bei vielen Gebäuden bestimmte technische Aufbauten erforderlich (z. B. Aufzugsüberfahrten, Anlagen der Be- und Entlüftung). Gleichzeitig wirkt die Dachlandschaft prägend für das neu entstehende Ortsbild, insbesondere da sich weite Sichtbezüge von Osten her ergeben können. Dachaufbauten könnten – sofern sie ohne weitere Regelungen realisiert werden – daher das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung wirken. Im Bebauungsplan wird daher die folgende Regelung getroffen:

> *„Technische Anlagen oder Aufbauten sowie Austrittsbauwerke inklusive deren Erschließungsflächen und Einhausungen oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern diese mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückbleiben. Kleinere technische Dachaufbauten (zum Beispiel Lichtkuppeln, Lüftungsaufsätze) sowie technisch zwingend erforderliche Aufzugsüberfahrten dürfen im erforderlichen Umfang auch in einem Abstand von weniger als 2,5 m zur Außenfassade angeordnet werden, sofern dies aus technischen oder funktionalen Gründen notwendig ist und eine städtebaulich verträgliche Gestaltung sichergestellt wird. Abweichend von Satz 1 sind technische Anlagen zur Belüftung in den Innenhöfen nur bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig, sofern diese mindestens 1,6 m von der Fassade zurückbleiben. Abweichend von Satz 1 sind Photovoltaik-Anlagen und sonstige Anlagen zur Energieversorgung vollflächig auf einer Dachfläche zulässig. Sofern Photovoltaik-Anlagen und sonstige Anlagen zur Energieversorgung oberhalb technischer Anlagen oder Aufbauten angeordnet werden, sind diese bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m oberhalb der Attika zulässig, solange diese mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückbleiben. Technische Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen.“* (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).[18]

[18] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i. V. m. § 85 Abs. 7 HBauO

Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind. Zugleich soll die festgesetzte Begrenzung der Höhen aufzeigen, dass sich die Aufbauten den Baukörpern in ihrer städtebaulichen Wahrnehmbarkeit unterordnen und die Gebäudekubatur nicht verändert oder in den Innenhöfen übermäßig in Erscheinung tritt. Abgesehen von der städtebaulichen Einfügung der Gebäudehöhen in die Umgebung soll die Höhenbegrenzung des Neubaus bzw. der Dachaufbauten auch zu einer insgesamt verträglichen Belichtungssituation im Vorhabengebiet und dessen westlichem Umfeld beitragen. Ausgenommen vom Abrücken zur Außenfassade werden kleinere technische Dachaufbauten (z. B. Lichtkuppeln, Lüftungsaufsätze), da sie städtebaulich nicht in Erscheinung und damit nicht negativ ins Gewicht fallen können, sowie erforderliche Aufzugsüberfahrten. Für Aufzüge bzw. ihre Überfahrten ist es aus konstruktiven Gründen oft nicht möglich, diese weiter entfernt von den Gebäudeaußenkanten anzuordnen. Auch Aufzugsüberfahrten können in die Fassadengestaltung integriert werden und müssen somit nicht zwangsläufig aus gestalterischen Gründen zurückgesetzt werden. Für die natürlichen Belüftungsanlagen in den Innenhöfen wird ein Mindestabstand zur Fassade festgesetzt, der es ermöglicht, dass private Wohnaußenflächen nicht durch die Anlagen gestört werden und in die Freiflächenplanung aufgenommen werden können. Privilegiert werden zugunsten einer nachhaltigen Ausrichtung der Energieversorgung des Quartiers dabei PV-Anlagen und sonstige Anlagen zur Energieversorgung auf Dachflächen. Im Unterschied zu anderen Dachaufbauten besteht hier die Möglichkeit einer Nutzung der gesamten zur Verfügung stehenden Dachflächen (in Kombination mit Dachbegrünung) sowie einer gestapelten Anordnung (PV oberhalb z. B. Haustechnik), welche hinsichtlich der einhergehenden Höhenentwicklung mit der o. g. Überschreitungsfestsetzung ermöglicht werden soll. Technische Dachaufbauten sollen räumlich zusammengefasst und verkleidet werden, weil sie sich dann im Vergleich zu einzeln auf dem Dach positionierten Anlagen weniger negativ auf das Stadtbild auswirken. Ferner trägt die Festsetzung dafür Sorge, dass technische Dachaufbauten, auch von den oberen Geschossen angrenzender Gebäude aus betrachtet, das Erscheinungsbild des Umfelds nicht negativ beeinflussen. Durch die gestalterische Vorgabe wird eine Integration in das architektonische Konzept des Gesamtgebäudes gefördert. Zur Erhöhung der Durchgrünung des Baukörpers sollen die eingehausten Technikaufbauten mit Rank- und Schlingpflanzen versehen werden.

Ergänzend sind gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen vorgesehen. Hierzu wird auf Grundlage von § 85 Absatz 7 HBauO festgesetzt:

„Für Werbeanlagen gilt:

9.1 Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie durch Größe, Form und Farbgebung das Ortsbild und die Gestaltung der Baukörper nicht beeinträchtigen.

9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.3 Oberhalb des Erdgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig; oberhalb der Dachtraufe sind sie ausgeschlossen.

9.4 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.“

(vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)[19]

Es soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur bis zu einem Umfang zulässig sind und keine negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Gesamtvorhaben oder die einzelnen Baukörper aufweisen (7.1). Zudem soll sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes keine Fremdwerbung in Form etwa von großformatigen Werbetafeln angebracht wird. Zulässig

[19] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 7 HBauO

sollen daher nur Werbeanlagen zugunsten der Nutzungen innerhalb des Vorhabens sein. Diese sollen Werbeanlagen an der Stätte der Leistungen anbringen dürfen. Die Stätte der Leistung bezieht sich in diesem Fall auf das gesamte Plangebiet, sodass Hinweise auf die Nutzungen etwa im Sockelgeschoss auch an den maßgeblichen Ein- und Ausfahrten angebracht werden können (7.2). Oberhalb des Erdgeschosses sollen Werbeanlagen des Weiteren nur ausnahmsweise zulässig sein (7.3), um diese auf die belebte Erdgeschosszone zu fokussieren und diese abzuheben. Ausnahmen sind etwa im Bereich der gewerblichen Nutzungen denkbar und sinnvoll. Insgesamt soll jedoch ein Übermaß an Werbeanlagen vermieden werden sowie auch verhindert werden, dass die Nutzungen im Erdgeschoss etwa aufgrund einer erhöhten Sichtbarkeit Werbeanlagen in höheren Geschosslagen anbringen bzw. anbringen lassen. Zuletzt soll grelles, wechselndes und bewegtes Licht aufgrund der Störwirkung ausgeschlossen werden (7.4). Die gestalterischen Qualitäten des Quartiers sollen nicht durch aggressive, auffällige Werbeanlagen gemindert werden. Zudem kann ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden.

5.10 Gehrecht

Gemäß der Fachkarte des Landschaftsprogramms „Grün Vernetzen“ und dem Vertrag für Hamburgs Stadtgrün sowie dem Rahmenplan Diebsteich ist im östlichen Plangebiet, westlich des angrenzenden Bahndamms, eine Nord-Süd-Verbindung als Rad-/Fußwegeverbindung zum Bahnhof Diebsteich angestrebt, um die Barrierewirkung der Stresemannstraße aufzubrechen und die Erreichbarkeit des neuen Fern- und Regionalbahnhofs für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern (siehe Kapitel 3.1.2 und 3.3.1). Außerdem finden gegenwärtig Machbarkeitsprüfungen einer künftigen Ost-West-Verbindung zur Neuen Mitte Altona statt, die eine Erreichbarkeit des neuen Stadtteils aus Richtung des Plangebiets und dessen umliegenden Stadtbereich gewährleisten soll. Für die entsprechenden Flächen gilt deshalb auch ein besonderes Vorkaufsrecht (siehe Kapitel 3.2.2).

Im Verfahren wird dies mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts für Fahrradfahrer:innen berücksichtigt und damit für die Allgemeinheit gesichert. Hierzu wird im nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksbereich des Vorhabengebiets die Ausweisung des Geh- und Fahrrechts für Fahrradfahrer:innen vorgesehen. Damit würde die Allgemeinheit künftig von Norden kommend über die im Vorhabengebiet geplanten Geh- und Verkehrsflächen bis zum nord- oder südwestlichen Randbereich des Vorhabengebiets zur Taşköprüstraße geführt werden, um von dort weiter südlich zu gelangen (oder andersrum). Zusätzlich ist mit der Gehrechtsausweisung ebenfalls die perspektivische Ost-West-Verbindung zur Neuen Mitte Altona umsetzbar. Um die Funktion dieser Verbindungen für die Allgemeinheit zu sichern, setzt der Bebauungsplan im Norden einen rd. 10 m, im Osten einen rd. 17 m und im Süden einen rd. 10 m breiten Korridor mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. In diesem Korridor ist neben einem mind. 2,5 m breiten Gehweg auch eine Verkehrsfläche mit mind. 5,5 m Breite vorgesehen, die durch Radfahrende mitbenutzt werden kann. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem ergänzenden Freiflächenplan wird im Plangebiet ein Gehweg hergestellt und gesichert, der im südlichen Bereich der Umfahrt aufgrund des hohen Flächendrucks 2,5 m und im nördlichen sowie östlichen Bereich der Umfahrt 3,0 m breit hergestellt wird. Die Umfahrt wird in der gesamten Umfahrt mit der Breite von 5,5 m hergestellt und gesichert.

Das Geh- und Fahrrecht gewährleistet die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger:innen sowie Fahrradfahrer:innen und leistet mit attraktiven Wegeverbindungen einen Beitrag für eine Stadt der kurzen Wege. Im Vordergrund steht somit weniger der Aspekt der öffentlichen Erschließung als vielmehr der Aspekt der allgemeinen Zugänglichkeit. Konkretisierend zu dem

in der Planzeichnung festgesetzten Gehrecht wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

> *„Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zugängliche Wege zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.“* (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)[20]

Durch die Festsetzung soll der öffentliche Belang der Durchwegung und der künftigen Verbindung zum nördlich gelegenen Diebsteich-Bahnhof langfristig gesichert werden.

5.11 Technischer Umweltschutz

5.11.1 Belichtung und Verschattung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte städtebauliche Dichte kann Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung und damit auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben. Um die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Dichte auf die Besonnung der Wohnräume zu untersuchen, wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eine fachliche Betrachtung der Verschattung erarbeitet, welche sowohl die Eigenverschattung der Entwurfsgebäude als auch die Besonnungssituation der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen durch das Vorhaben untersucht. Durch die Prüfung soll sichergestellt werden, dass es durch die geplante Bebauung weder an den Bestandsgebäuden noch innerhalb des geplanten Quartiers zu ungünstigen Besonnungsverhältnissen kommt.

Für die Beurteilung der Besonnungssituation von Wohngebäuden bestehen auf der Ebene der Bauleitplanung keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungsdauer. Maßstab ist hier ausschließlich das Abwägungsgebot hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB als zu berücksichtigender Belang. Im Sinne einer allgemein anerkannten Regel der Technik kann die europäische Norm DIN EN 17037 herangezogen werden. Die DIN EN 17037 empfiehlt eine Mindestanzahl von Stunden, in denen ein Raum Sonnenstrahlung für einen Referenztag im Jahr aufnehmen soll. Als Mindestvoraussetzung für eine ausreichende Tageslichtversorgung im Innenraum und somit als ermittelbare Nachweisgröße für eine noch ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung von 90 Minuten zwischen dem 1. Februar und dem 21. März. Der Nachweisort für die Besonnung liegt dabei auf der raumseitigen Ebene der Außenwand in der Mitte der horizontalen Fensterbreite in einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem Fußboden und 0,30 m über der Fensterbrüstung („Fensterlaibungsinnenseite“). Die DIN EN 17037 ordnet der ermittelten Besonnungsdauer folgende Empfehlungsniveaus zu:

Gering:	1,5 Stunden
Mittel:	3,0 Stunden
Hoch:	4,0 Stunden

In Hamburg sollen gemäß der Handreichung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen „Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung“ (Mai 2022) als Mindestbesonnungsdauer 1,5 Stunden (90 Minuten) zur Tag- und Nachtgleiche angestrebt werden.

[20] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Ob zusätzliche Verschattungswirkungen für die Umgebung in der Abwägung als erheblich einzustufen sind, hängt neben der noch tatsächlich erreichten Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche (Untersuchung nach DIN EN 17037) maßgeblich auch von den relativen Veränderungen der Besonnungszeiten im sonnenarmen Winterhalbjahr ab. Aus diesem Grund umfasst das Verschattungsgutachten für die Umgebungsbebauung auch einen Vorher-Nachher-Vergleich für die Veränderungen der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr. Alle Bewertungen beziehen sich dabei sowohl auf die Verschattungswirkung der Bestands- als auch auf die Entwurfssituation.

Umgebungsverschattung

Zur Beurteilung der Planfolgen wird ein Vergleich zwischen Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes und der Situation nach Realisierung der Vorhabenplanung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen. Bei der Untersuchung der Umgebungsverschattung wurden die Gebäude an der Taşköprüstraße 1, 10, 8 und 3 sowie der Straße Kühnehöfe 1 berücksichtigt. Bei den berücksichtigten Gebäuden handelt es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen bzw. ein Hotel. Für weitere Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebiets sind Berechnungen der Verschattung und Besonnung nicht erforderlich, da aufgrund einer südlichen oder weiter entfernten Lage keine Verschattung durch die Vorhabenplanung eintreten kann.

Es sind keine Bestandswohnungen in der Umgebung von einer Mehrverschattung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf betroffen. In der Umgebung befinden sich lediglich gewerblich genutzte Gebäude. Insgesamt kommt es durch das Planvorhaben insbesondere in den unteren Geschossen der untersuchten Bestandsgebäude zu einer verringerten Besonnung. Insbesondere im Winterhalbjahr ist für die westlichen Gewerbe- und Hotelgebäude eine spürbare Mehrverschattung zu erwarten. Grund hierfür ist, dass die niedrige Bestandsbebauung eine vergleichsweise hohe Besonnungsdauer an den Fassaden ermöglichte. Durch die Neuplanung mit sieben Vollgeschossen wird diese Besonnung deutlich reduziert, jedoch verbleiben bei der Mehrheit der Messpunkte auch zum planungsrechtlichen Entwurf noch direkte Sonneneinstrahlungen bis zur Wintersonnenwende (21.12.).

Grundsätzlich ist eine direkte Besonnung von Arbeitsstätten bzw. gewerblich genutzten Räumen nach Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) nicht erforderlich. Gemäß ArbStättV vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert am 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 109), sollen Arbeitsräume „möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und (...) eine Sichtverbindung nach außen haben.“ Das Erfordernis einer direkten Besonnung oder einer gewissen Besonnungsdauer von Arbeitsräumen ergibt sich daher nicht. Somit sind keine gesetzlichen oder normativen Vorgaben für eine direkte Besonnung abzuleiten. Gleichwohl weist der Vorher-Nachher-Vergleich zur Tag- und Nachtgleiche auf eine zumindest abwägungserhebliche Betroffenheit an der Ostfassade der Kühnehöfe 8-10 (Taşköprüstraße westlich des Plangebiets) hin.

Die Winter- und Sommerhalbjahresbetrachtungen identifizieren insbesondere im sonnenarmen Winterhalbjahr Betroffenheiten bezüglich der Verschattung, die eine besondere Würdigung und sachgerechte Beurteilung im Gesamtkontext erfordern:

Das Hotelgebäude Kühnehöfe 8-10 zeigt Abnahmen der Besonnungsdauer von rund 50 bis 60 Prozent. In den unteren Geschossen sind in den Monaten Februar bis März bzw. September bis Oktober deutliche Abnahmen der direkten Besonnung zu verzeichnen. In den oberen Geschossen ist gleichmäßig über das gesamte Winterhalbjahr verteilt eine Abnahme der Besonnung festzustellen. Die Abnahmen resultieren u. a. aus der hohen Besonnungsdauer zur

Bestandssituation, welche insbesondere in den oberen Geschossen einer Besonnung bei unverbauter Lage entsprechen.

Auch das gewerblich genutzte Gebäude Kühnehöfe 1-3a nordwestlich des Geltungsbereichs zeigt besonders abwägungserhebliche Abnahmen der Besonnung im Winterhalbjahr. In den unteren Geschossen liegt die relative Abnahme bei rund 70 Prozent. Auch hier zeigt sich, dass die hohen Abnahmen aus einer hohen Besonnungsdauer im Bestand resultieren, welche sich in vielen Bereichen annähernd mit einer Besonnung bei unverbauter Lage deckt.

Die Abstandsflächen des vorliegenden Bauvorhabens zu den Nutzungen gegenüber der Taşköprüstraße halten die Vorgaben der HBauO von mind. 0,4 H ausnahmslos ein. Sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten, ist in der Regel davon auszugehen, dass die Besonnungssituation der Abwägung zugänglich ist.

Im Rahmen der Abwägung der Umgebungsverschattung ist zu berücksichtigen, dass mit der bisherigen Industriegebietsfestsetzung im Vergleich zur Vorhabenplanung unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts genauso hoch hätte gebaut werden können.

Es sind keine Bestandswohnungen in der Umgebung von einer Mehrverschattung durch das Vorhaben betroffen. In der Umgebung befinden sich lediglich gewerblich genutzte Gebäude. Eine direkte Besonnung von Arbeitsstätten bzw. gewerblich genutzten Räumen ist nach Arbeitsstättenverordnung nicht erforderlich. Das Erfordernis einer direkten Besonnung oder einer gewissen Besonnungsdauer von Arbeitsräumen ergibt sich daher nicht.

Außerdem gilt es herauszustellen, dass grundsätzlich kein Anspruch aus dem Bauplanungsrecht besteht, von jeder Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung verschont zu bleiben. In bebauten innerörtlichen Bereichen muss mit Verschattungswirkungen ebenso gerechnet werden wie mit veränderten Möglichkeiten des Ausblicks oder der Einsichtnahme. Das Rücksichtnahmegebot gewährleistet keine bestimmte Dauer oder „Qualität“ der Tagesbelichtung oder die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks. Gemäß aktueller Rechtsprechung sind die möglichen Verringerungen des Lichteinfalls bzw. eine weiter zunehmende Verschattung in aller Regel im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation in bebauten Ortslagen grundsätzlich nicht rücksichtslos und daher hinzunehmen.

Entsprechend besteht im Hinblick auf die durch die Planung ausgelöste Umgebungsverschattung auf Bebauungsplanebene kein Handlungsbedarf. Gesunde Arbeitsverhältnisse können weiterhin gewährleistet werden.

Eigenverschattung

Die Untersuchung der Eigenverschattung zeigt, dass ein erheblicher Teil der Fassaden der geplanten Bebauung mit einer Besonnungsdauer von über 180 Minuten an der Fensterlaibungsinnenseite pro Tag DIN-konform besonnt wird.

Die Mehrheit der geplanten Wohneinheiten kann DIN-konform besonnt werden. Im 1. bis 2. Obergeschoss befinden sich im westlichen und südlichen Gebäudeteil mehrere Wohnungen, die die Mindestanforderung der DIN EN 17037 von 90 Minuten zur Tag- und Nachtgleiche nicht erreichen. Im 3. bis 6. Obergeschoss zeigen sich lediglich einzelne Wohnungen, die die Mindestanforderung von 90 Minuten Besonnung nicht erreichen. Rund 90 Prozent der Wohnungen können DIN-konform besonnt werden.

Durch gezielte Fensterbreiten und Anpassungen von Wohnungsgrundrissen (bspw. Wohnungen zusammenlegen, durchgesteckte Grundrisse anbieten, Maisonette-Wohnungen etc.) lassen sich einige der nicht DIN-konform besonnten Wohnungen optimieren, so dass der Anteil

der nicht DIN-konform besonnten Wohnungen im Best-Case auf lediglich rund 5 Prozent sinken würde. Der schlussendliche Nachweis der DIN-konform besonnten Wohnungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der derzeit erreichte Wert von 90 % der Wohnungen, die DIN-konform besonnt werden können, wird aus bebauungsplanrechtlicher Sicht als vertretbar und hinnehmbar bewertet. Weitere Maßnahmen, die den Wert der DIN-konform besonnten Wohnungen erhöhen, obliegen der Vorhabenträgerin.

Bewertung Innenhöfe

Von November bis Februar erreichen die Innenhöfe keine direkte Sonneneinstrahlung. Grund hierfür ist die im Winter niedrige Sonnenhöhe, die nicht ausreicht, um den Innenhof über die sechs bis sieben Geschosse hinweg zu besonnen. Im Sommer besitzen die Innenhöfe überwiegend mehr als 50 Prozent der astronomisch möglichen Besonnung. Das bedeutet, dass der Großteil der Höfe von ca. 10:00 Uhr morgens bis 16:00 Uhr nachmittags besonnt wird. Eine ausreichende Erholungs-, Aufenthalts- und Pflanzqualität ist somit im Sommerhalbjahr zu erwarten.

Aufgrund der geringen Besonnungszeiten in den Innenhöfen im Winterhalbjahr sollten möglichst viele Wohnungen zusätzlich einen privaten Freiraum in Form von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder Dachterrassen erhalten, da erfahrungsgemäß die Besonnungsdauer in der Vertikalen zunimmt. Entsprechende private Freiräume werden in der Vorhabenplanung berücksichtigt.

Um die Belichtung im Winterhalbjahr zu optimieren, sollten die Innenhoffassaden möglichst hell gestaltet und auf größere, immergrüne Gehölze verzichtet werden. Bei Verwendung größerer Laubgehölze sollten diese in der Nordhälfte des jeweiligen Innenhofs angeordnet werden.

Abwägung zur Besonnungssituation

Im Rahmen der Abwägung wird der Umsetzung des Vorhabens und der Erreichung der mit diesem Vorhaben verbundenen und verfolgten Zielsetzungen ein höheres Gewicht beigemessen als der Beibehaltung der Besonnungszeiten in der planungsbetroffenen Nachbarschaft des Vorhabengebiets und der Sicherstellung durchgehend DIN-konformer Besonnungszeiten innerhalb des Vorhabens selbst. Maßgebliche Gründe für diese Abwägungsentscheidung sind:

- Das geplante Vorhaben ermöglicht im Sinne der Stadtreparatur eine deutliche städtebauliche Aufwertung der Schnittstelle zwischen Alt- und Neustadt bzw. in einem stark frequentierten Stadtraum.
- Das geplante Vorhaben ermöglicht eine Konzentration der Nutzungen in einem sehr zentralen und verkehrlich deutlich überdurchschnittlich gut mit dem ÖPNV erschlossenen Stadtgebiet.
- Die Ermöglichung von Wohnungsbau an dieser Stelle des Stadtgebiets hat eine hohe Priorität. Durch das geplante Vorhaben wird die Wohnfunktion des Quartiers spürbar gestärkt.
- Das geplante Vorhaben greift den bestehenden Stadtgrundriss und die ortstypische Blockrandbebauung auf, verfügt jedoch mit Blick auf eine flächenschonende Siedlungsentwicklung über zeitgemäße Gebäudehöhen.
- Generell ist im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung von Wohnungen zu berücksichtigen, dass die Einhaltung der in der DIN genannten Werte in innerstädtischen Kontexten grundsätzlich schwierig ist. Die hier wünschenswerte bauliche Dichte führt nahezu

zwangsläufig zu einer eher mäßigen Besonnung und Belichtung insbesondere in den unteren Geschossen von Gebäuden. Eine stärkere Verschattung von Innenhofbereichen oder dicht an den Bestand angrenzenden Außenfassaden ist in solchen städtebaulichen Kontexten weniger die Ausnahme als vielmehr die Regel.

- Um vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft (insbesondere hinsichtlich Bau- und Finanzierungskosten) die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sicherzustellen, die überhaupt erst die Grundlage für die Vorhabenrealisierung ist, ist die vorgesehene bauliche Dichte innerhalb des Vorhabengebiets erforderlich. Eine Verringerung der baulichen Dichte, durch die eine Verbesserung der Besonnungssituation erreicht werden könnte, würde dem Vorhaben die wirtschaftliche Grundlage entziehen, mit der Folge, dass die planerisch gewünschten Ziele nicht erreicht werden könnten.
- In die Abwägung ist ferner einzustellen, dass es auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts in der Nachbarschaft zu vergleichbaren Beeinträchtigungen der Besonnungssituation gekommen wäre, zumal die Abstandsflächen zu den westlichen Nachbarn eingehalten werden.

Sofern Wohnnutzungen von einer geringen Besonnungsdauer betroffen sind, erfolgt eine Zurückstellung im Rahmen der Abwägung zugunsten der Realisierung des Vorhabens aus folgenden Gründen:

- Durch geeignete bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, größere Fenster), kann die Besonnungsdauer optimiert werden.
- Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, muss berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist.
- Zudem hängt die Bedeutung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und den Lebensgewohnheiten der Bewohnenden ab.
- Trotz partiell nicht optimaler Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des großen Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, und der städtebaulich attraktiven Strukturierung und Bebauung des Stadtteils von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden.
- Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohnenden in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren, die häufig eine nachteilige Besonnungssituation aufweisen.

Sofern gewerbliche Nutzungen von einer geringen Besonnungsdauer betroffen sind, wird dieser Belang aus folgenden Gründen zurückgestellt:

- Für die Qualität von Arbeitsräumen ist eine natürliche Besonnung nicht allein ausschlaggebend. Gemäß ArbStättV sollen Arbeitsräume „möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und (...) eine Sichtverbindung nach außen haben“. Eine direkte Besonnung von Arbeitsräumen ist somit nicht erforderlich.
- Gerade bei Computerarbeitsplätzen wird eine direkte Sonneneinstrahlung aufgrund der Blendwirkung eher als störend empfunden. Zudem wird durch die Arbeitsstättenverordnung für eine Vielzahl von Arbeitsräumen auch der Betrieb ohne eine direkte Belichtung durch Tageslicht zugelassen, so z. B. für Räume, bei denen betriebs-, produktions- oder

bautechnische Gründe Tageslicht oder einer Sichtverbindung nach außen entgegenstehen.

- Es kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse auch ohne eine direkte Besonnung erreicht werden können, etwa durch eine künstliche Belichtung der Arbeitsräume in Kombination mit einer in Bezug auf die Besonnung und Belichtung günstigen Positionierung von Pausenräumen und Kantinen.

5.11.2 Blendung

Nördlich der geplanten Bebauung befindet sich ein Einzelhandelsstandort mit einem Vollsortimenter, einem Fitnessstudio sowie weiteren Büro- und Dienstleistungseinrichtungen. Bestandteil dieses Gebäudekomplexes ist auch ein Parkhaus für den Kundenverkehr. Während die gewerblichen Nutzungen der nördlichen Stresemannstraße zugewandt sind, orientiert sich das Parkhaus nach Süden und somit in Richtung des hier geplanten Bauvorhabens. Aufgrund der Fahrzeugbewegungen in dem Parkhaus in Kombination mit Öffnungszeiten bis 22:30 Uhr sowie der ebenerdigen Anlieferzone im Süden des Gebäudekomplexes wurde um eine gutachterliche Einschätzung zum Thema „Blendung durch Kfz-Scheinwerfer“ gebeten, um zu ermitteln, ob diesbezüglich erhebliche Konflikte aufgrund der Nachbarschaft des Parkhauses und der geplanten Wohnbebauung möglich sind.

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile und / oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Unter Lichtimmissionen versteht man die Blendwirkungen, die von direkten Lichtquellen, z. B. Sonne, Leuchtreklamen oder Autoscheinwerfer, oder indirekten Lichtquellen wie z. B. Reflexionen an Glasfassaden oder PV-Anlagen verursacht werden sowie unerwünschte Raumaufhellungen, d.h. einer signifikant erhöhten Helligkeit eines Raumes und dadurch die Nutzung des Raumes, z.B. als Schlafzimmer, eingeschränkt ist.

Als immissionsschutzrechtlich relevante Immissionsorte sind z. B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, sowie Büro- und Arbeitsräume zu betrachten. An Gebäude anschließende Außenflächen (z. B. Außenterrassen und Balkone) sind schutzwürdigen Räumen gleichzusetzen.

Lichtimmissionen führen meist zu erheblicher Belästigung, jedoch selten zu Gefahren oder erheblichen Nachteilen. Der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) definiert in der Licht-Leitlinie Kriterien zur Bewertung solcher Immissionen, allerdings nur für stationäre Anlagen oder Anlagenbestandteile im Sinne des § 3 Absatz 5 BImSchG – nicht für Licht aus dem Straßenverkehr. Das Licht von Fahrzeugscheinwerfern, das innerhalb einer Anlage erzeugt wird, wird von den LAI-Kriterien allerdings miterfasst. D.h. Fahrlichter können Wohnbereiche erheblich stören, insbesondere wenn sie ungehindert in schutzwürdige Räume eindringen.

Blendung ist eine vorübergehende Funktionsstörung des Auges, bei der zwischen physiologischer und psychologischer Blendung unterschieden wird. Lichtimmissionen können sich als Raumaufhellung (z. B. in Schlafzimmern oder auf Balkonen) oder als Blendung durch starke Lichtquellen bemerkbar machen. Maßgeblich für die Störwirkung sind die Leuchtdichte, Umgebungshelligkeit und der Betrachtungswinkel der Lichtquelle. Die Prüfung einer Blendwirkung und Raumaufhellung auf das Bauvorhaben ergab folgende Schlussfolgerung:

<u>Ergebnisse</u>

Aufgrund der baulichen Situation des Parkhauses mit seinen Brüstungen und Einhausungen und der Lage der Rampe sowie aufgrund des Abstands der geplanten Wohnbebauung zu dem

Parkhaus sind erhebliche Blendwirkungen infolge von **Kfz-Scheinwerfern** augenscheinlich nicht gegeben. Dies gilt insbesondere, da:

- die Rampen des Parkhauses parallel zum Plangebiet verlaufen, sodass ein direkter Kernstrahl in Richtung der geplanten Wohnfassaden bau- und betriebsbedingt nicht auftreten kann. Rechtskurven werden nur bei der Abfahrt gefahren und das Abblendlicht ist grundsätzlich nach unten gerichtet.
- die Brüstungen der Parkdecks ein Höhen von ca. 1,10–1,20 m aufweisen und damit auf bzw. über Scheinwerferhöhe der Fahrzeuge liegen.
- die Entfernung zwischen Mittelachse Rampenbereich und Wohnbebauung rund 23 m beträgt, zwischen Parkdeck und Wohnbebauung ca. 27 m. Aufgrund der vorhandenen Brüstungen und Wandabschirmungen wird der direkte Kernstrahl der Scheinwerfer bereits an der Quelle unterbunden, sodass an der geplanten Wohnfassade innerhalb des Plangebiets keine relevanten Beleuchtungsstärken auftreten.

Auch im Hinblick auf die **stationäre Beleuchtung** des Parkhauses ergibt sich kein abwägungsrelevanter Konflikt. Nach Art, Anzahl und Ausrichtung der Leuchtkörper handelt es sich um eine innerstädtisch ortsübliche Beleuchtung, die nicht nach Süden, sondern überwiegend in den Parkhausinnenraum wirkt. Die beleuchteten Schilder (Kaufland, Fitness First) sind auf die Stresemannstraße bzw. den Eingangsbereich ausgerichtet. Eine nennenswerte Raumaufhellung südlich in Richtung der geplanten Wohnbebauung ist daher nicht zu erwarten. Angesichts der Entfernung, der Abschirmwirkung der Brüstungen sowie der Positionierung der Leuchtquellen ist davon auszugehen, dass die LichtimmissionenLichtemissionen im Bereich des sozial Adäquaten verbleiben. Sie sind im RahmenRahme dessen, was im städtischen Kontext als ortüblich zu erwarten ist und werden nach Erkenntnissen der Ortsbesichtigung als zumutbar bewertet. Zusätzliche Untersuchungen sind nicht erforderlich; eine argumentativ gestützte Einordnung in der Begründung zum Bebauungsplan ist daher ausreichend.

Die vorliegenden Erkenntnisse zeigen, dass im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes aufgrund des nördlich angrenzenden Parkhauses und der dort vorhandenen Beleuchtung weder erhebliche Blendwirkungen noch unzumutbare Raumaufhellungen zu erwarten sind.

5.11.3 Lärmschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nähe zu den östlich unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen sowie zu benachbarten Straßen einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Aus diesem Grund wurde im Verfahren eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, die Aussagen zum Verkehrs- und Gewerbelärm enthält. Untersucht wurden außerdem die Veränderungen der Lärmbelastung, die das Planvorhaben auf sein Umfeld auslöst.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, ob und in welcher Weise für die geplanten Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen durch Verkehrslärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm erfolgt nachfolgend anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334). Rechtlich bindende Vorgaben enthält die 16. BImSchV lediglich für den Neubau oder bei der wesentlichen Änderung von Straßen. Aber auch bei spiegelbildlicher Betrachtung, also im Falle einer neu geplanten baulichen Nutzung neben bereits vorhandenen Verkehrstrassen, kann die 16. BImSchV sinnvoll zur Beurteilung der Verträglichkeit der gegebenen Immissionsbelastung herangezogen werden. Für urbane Gebiete legt die 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts fest. Nach derzeitigem Wissensstand kann zudem davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts können nach geltender Rechtsauffassung Gesundheitsgefährdungen nicht mehr ausgeschlossen werden.

Bei der Berechnung wurden die Straßenverkehrsdaten der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren entnommen. Die Berechnung der Emissionen und Immissionen des Schienenverkehrs erfolgte gemäß der mit der Änderung der 16. BImSchV vom 18. Dezember 2014 eingeführten „neuen SCHALL 03“. Die Zugzahlen der relevanten Strecken 1220, 1224, 1231, 1240, 1270 und 6100 wurden vom Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn übermittelt. Da die Strecke 1220 künftig am Bahnhof Diebsteich beginnen und die Strecke 6100 auf Höhe der Harkortstraße (bei km 291,5) enden wird, werden diese Strecken in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Zu berücksichtigende Zuschläge (Kurvenfahrgeräusche, Brücken mit Schotterbett) sind ebenfalls in die Berechnung eingeflossen und werden ggf. im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert.

Grundsätzlich werden die Fassadenpegel am geplanten Gebäudekörper durch die Schalleinstrahlung aus dem Bereich der Bahnstrecken geprägt. Die durch die Straßen verursachten Lärmimmissionen sind geringer und werden im Wesentlichen durch die Taşköprüstraße verursacht. Die Stresemannstraße ist aufgrund der größeren Entfernung und der Abschirmung durch den nördlich angrenzenden Baukörper von untergeordneter Bedeutung.

Tagzeitraum

Am Tag bewegen sich die Beurteilungspegel an den zu den Bahnstrecken orientierten Ostfassaden zwischen 67 und 71 dB(A), wobei überwiegend 71 dB(A) erreicht werden. Hier werden sowohl der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) als auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) überschritten. An den nach Norden und Süden ausgerichteten Fassaden nehmen die Lärmimmissionen von Osten nach Westen ab. Während die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) eingehalten wird, wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) teilweise überschritten. Die an die Taşköprüstraße angrenzenden Westfassaden halten den Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überwiegend ein. An den zum Innenhof orientierten Gebäudeseiten wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) hingegen ausnahmslos eingehalten.

Nachtzeitraum

In der Nacht liegen die Beurteilungspegel an den Ostfassaden zwischen 60 und 65 dB(A), wobei überwiegend Werte von 64 bis 65 dB(A) auftreten. Hier werden der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. An den Nord- und Südfassaden wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im östlichen Bereich überschritten, jedoch im überwiegenden Teil eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) wird, mit Ausnahme einiger unterer Geschosse, überschritten. An den Westfassaden entlang der Taşköprüstraße wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A)

um 1 bis 3 dB(A) überschritten. Dagegen wird an den Innenhofseiten der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) in der Nacht vollständig eingehalten.

Verkehrslärmänderungen in der Nachbarschaft

Die Verkehrslärmimmissionen für die benachbarte Bestandsbebauung wurden für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall ermittelt. Im Prognose-Planfall ergeben sich überwiegend höhere Beurteilungspegel, verursacht durch Mehrverkehre und zusätzliche Reflexionen.

Nach den Regelungen der 16. BImSchV ist eine Pegelzunahme ab 2,1 dB(A) abwägungsrelevant, sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Werden 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht, kann bereits eine Zunahme ab 0,5 dB(A) abwägungsrelevant sein. Im Prognose-Planfall bleiben die Beurteilungspegel entlang der Taşköprüstraße mit maximal 67/59 dB(A) tags/nachts jedoch unter der Schwelle von 70/60 dB(A).

Pegelzunahmen bewegen sich meist unter 2,1 dB(A). Lediglich im Erdgeschoss eines gegenüberliegenden Hotels werden Zunahmen von bis zu 2,3 dB(A) nachts erreicht. Da im Erdgeschoss keine Hotelzimmer liegen, ist der Nachtzeitraum irrelevant. Pegelzunahmen in höheren Geschossen liegen unter 2,1 dB(A). Im südlichen Bereich der Taşköprüstraße treten Zunahmen von bis zu 2,7 dB(A) auf, die durch ein südlich angrenzendes Gewerbegebäude und nicht durch die Wohnbebauung verursacht werden. Diese sind daher nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Mithin sind Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm in der Nachbarschaft nicht erforderlich.

Festsetzungen zum Verkehrslärm

Aufgrund der direkt östlich angrenzenden Bahnstrecken ergeben sich an den Ostfassaden sowie im östlichen Teil der Nord- und Südfassaden sehr hohe Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegel oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts. Um dennoch gesundheitsverträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass dem Trennungsgebot nicht weitergehend durch ein Abrücken der Baugrenzen von den angrenzenden Bahnstrecken entsprochen werden kann, da diese unter vielen städtebaulichen Gesichtspunkten wie dem Aufgreifen von angrenzenden Baufluchten bestimmt wurden. Zudem würde ein Abrücken von den umgebenden Bahnstrecken eine ineffiziente Flächenausnutzung hervorrufen und dem angestrebten Ziel einer Innenentwicklung mit hoher Dichte und Effizienz zuwiderlaufen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der umgebenden Bahnstrecken sind aufgrund der Nähe der Vorhabenplanung zu den betreffenden Emissionsquellen ebenfalls nicht umsetzbar und zudem aufgrund der massiven städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen. Eine lärmangepasste Anordnung der Plangebäude wurde bei der vorliegenden Planung mit einer doppelten Blockrandbebauung entlang der Bahnstrecke zur Schaffung einer lärmabgewandten Gebäudeseite bereits umgesetzt. An den lärmabgewandten Seiten werden die Beurteilungsmaßstäbe der 16. BImSchV für urbane Gebiete eingehalten. Hier werden nach gutachterlicher Auffassung somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Für die Wohnungen an allen Außenfassaden des Vorhabens im Überschreitungsbereich der Grenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts muss hingegen ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Sollten die Verkehrslärmpegel einen Wert von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschreiten, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Folgende Außenfassaden weisen Lärmgrenzwertüberschreitungen von 54 dB(A) nachts auf, die durch Lärmschutzmaßnahmen zu mindern sind: die nördliche (insbesondere nordwestlicher Teil), die südliche sowie die westliche Fassade, wobei die unteren Geschosse der nord- und südwestlichen Fassaden die oben beschriebenen Grenzwerte einhalten, so dass nur in den Geschossen darüber Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB:

> *„Im urbanen Gebiet ist bei Verkehrslärmpegeln zwischen 55 und 60 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)*[21]

An Fassaden, an denen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist die Ausrichtung von Schlafzimmern an die lärmabgewandte Gebäudeseite zwingend (sog. Blockrandklausel). Dies betrifft Wohnungen an der Ostfassade, der Nordfassade (östlicher Teil) sowie der Südfassade (östlicher Teil). Werden Räume ausnahmsweise an den lärmzugewandten Gebäudeseiten errichtet, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag überschritten, sind in jedem Fall vor den Fenstern der zu diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten zu ergreifen. Hier ist dann durch bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit zu gewährleisten. Ausnahmen von der Blockrandklausel können für die mit „(L2)“ gekennzeichneten Baugrenzen des Baukörpers zugelassen werden, da hier aus konstruktiven Gründen nur einseitige Grundrisse realisierbar sind und eine rechtliche Ausnahmeregelung damit vertretbar ist. Bei den betreffenden Schlafräumen ist dann ein konstruktiver Schallschutz grundsätzlich als erfüllt angesehen, wenn dies für mindestens ein Fenster des schutzbedürftigen Raumes gegeben ist. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB:

> *„An den mit „(L1)“ bezeichneten Baugrenzen im urbanen Gebiet sind bei Verkehrslärmpegeln von größer 60 dB(A) nachts Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen 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 diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen von Satz 1 können für die mit „(L2)“ bezeichneten Baugrenzen des Gebäudekörpers zugelassen werden. An diesen mit „(L2)“ bezeichneten Baugrenzen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von*

[21] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen." (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)[22]

Zum Schutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) ist ab einem Beurteilungspegel von ≥ 65 dB(A) tags eine verglaste Ausführung des Außenwohnbereiches oder geeignete andere Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Dies betrifft Wohnungen an der Westfassade (nördlicher Teil), der Ostfassade, der Nordfassade (östlicher Teil) sowie der Südfassade (östlicher Teil). Wenn zwei Außenwohnbereiche zu einer Wohnung gehören, ist es ausreichend, wenn einer der beiden Außenwohnbereiche im Bereich unterhalb von 65 dB(A) liegt. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB:

„Im urbanen Gebiet ist für Außenbereiche einer Wohnung mit Pegeln von 65 dB(A) oder größer tags entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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." (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)[23]

Für gewerbliche Nutzungen im Überschreitungsbereich der Grenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts muss ebenfalls ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Ziel der Festsetzung ist die Einhaltung eines Innenraumpegels von 40 dB(A) tagsüber in den Aufenthaltsräumen gewerblicher Nutzungen. Besteht zudem eine zur Nachtzeit schutzwürdige Nutzung der Aufenthaltsräume, ist die Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB:

„Für gewerbliche Aufenthaltsräume im urbanen Gebiet muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung besteht." (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)[24]

Mit den getroffenen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit Verkehrslärm, einwirkend auf die Vorhabenplanung, sichergestellt werden.

Gewerbelärm

Das Planvorhaben sieht die Herstellung von gewerblichen Flächen vor, die in den Geschossen darüber von Wohnnutzungen ergänzt werden.

[22] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
[23] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
[24] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurde die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und geprüft, ob immissionsschutzrechtliche Konflikte in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Grundsätzlich sind alle gewerblichen Anlagen innerhalb des Plangebiets gemäß der TA Lärm auszulegen, die für urbane Gebiete einen Immissionsrichtwert von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorsieht.

Innerhalb des Plangebiets sind die Stellplätze einschließlich der Umfahrung und die Tiefgaragenzufahrt zu berücksichtigen. Ladetätigkeiten für die im Plangebiet angesiedelten gewerblichen Nutzungen wurden nicht betrachtet, da – eine Beschränkung der Anlieferungen auf den Tageszeitraum vorausgesetzt – aufgrund der geringen Gewerbeflächen und des hohen Immissionsrichtwerts tags im urbanen Gebiet keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Außerhalb des Plangebiets ist insbesondere die nördlich angrenzende Einzelhandelsnutzung zu berücksichtigen. Zu den relevanten Schallquellen zählen das Parkdeck, die Lieferverkehre, die Ladezone sowie die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Außerdem werden die Lieferverkehre und die Ladezone des südlich geplanten Büro- und Laborgebäudes betrachtet, ebenso wie die TGA auf dem Dach des westlich benachbarten Hotels.

Im Plangebiet

Die höchsten Gewerbelärmimmissionen in der lautesten Nachtstunde ergeben sich an der zum Einkaufszentrum orientierten Nordfassade. Die Beurteilungspegel erreichen hier bis zu 60 dB(A) am Tage und – im Nahbereich der Ladezone – bis zu 59 dB(A) in der Nacht. Im Bereich der Anlieferung des geplanten Büro- und Laborgebäudes ergeben sich bis zu 61 dB(A) am Tag. An den übrigen Fassaden ergeben sich geringere Beurteilungspegel. Der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) am Tage wird im Plangebiet ausnahmslos eingehalten. Der Immissionsrichtwert nachts von 45 dB(A) wird überwiegend überschritten. Lediglich in Teilbereichen der Westfassade im Südwesten des Plangebiets kann der Nacht-Richtwert eingehalten werden. Ursache der nächtlichen Überschreitungen sind die Umfahrung, die oberirdischen Stellplätze, die Tiefgaragen-Zufahrt sowie die Nachtanlieferung des Einkaufszentrums.

Für sämtliche Außenfassaden trifft die Festsetzung § 2 Nummer 11 und 12 bereits die Anforderung, dass an den benannten Baugrenzen Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, die einen Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) in Schlafräumen zur Nachtzeit sicherstellen oder dafür sorgen, dass Schlafräume grundsätzlich lärmabgewandt herzustellen sind. Da an einzelnen Fassadenseiten zwar der Immissionsgrenzwert für Verkehrslärm eingehalten, jedoch der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm überschritten wird, wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die dem Schutz vor den vorhandenen Gewerbelärmimmissionen dient. Darüber hinaus sollen sämtliche Fassadenseiten auch künftig vor Gewerbelärm geschützt bleiben, falls die derzeit prägenden und lauteren Verkehrslärmimmissionen in Zukunft entfallen oder sich deutlich verringern sollten. Durch die Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm wird sichergestellt, dass der Baukörper auch weiterhin wirksam gegenüber den bestehenden Gewerbelärmquellen abgeschirmt ist. Auf diese Weise wird eine dauerhafte Lärmvorsorge sichergestellt, die sowohl die Belange der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers wahrt als auch Planungssicherheit für die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe schafft. Der Bebauungsplan nimmt daher die folgende Festsetzung auf:

> *„Im urbanen Gebiet ist bei Gewerbelärmpegeln über 45 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während*

der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung)[25]

Außerhalb des Plangebiets

An den westlich benachbarten Gebäuden entlang der Taşköprüstraße werden am Tage Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A), in der Nacht von bis zu 45 dB(A) erreicht. Die zulässigen Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts werden ausnahmslos eingehalten. Am südlich geplanten Büro- und Laborgebäude ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 60/53 dB(A) tags/nachts. Der für die Beurteilung relevante Tagpegel bleibt unterhalb des maßgeblichen Immissionsrichtwerts tags von 60 dB(A).

Entsprechend lösen die durch die Planung verursachten Gewerbelärmimmissionen keine Immissionskonflikte an den benachbarten Gebäuden aus. Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm sind nicht notwendig.

Prüfung der Einschränkung der nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück ist gemäß Baustufenplan Bahrenfeld vom 14. Januar 1955 mit seinen Änderungen vom 13. September 1960 als eingeschränkte Industriefläche unter Ausschluss von besonders gefährdenden und belästigenden Betrieben festgesetzt. Es handelt sich um ein eingeschränktes Industriegebiet, das in seiner Störwirkung einem Gewerbegebiet (GE) entspricht. Die Anordnung eines MU neben einem GE entspricht einer verträglichen Abfolge von Baugebietstypen. Geprüft werden muss jedoch, ob die konkret benachbart zum Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung durch die heranrückende MU-Nutzung eingeschränkt werden, da dies nicht der Fall sein darf.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden sowohl die Auswirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet als auch die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen untersucht. Dabei wurden auch die Nutzungen des nördlich gelegenen Grundstücks (Einkaufszentrum einschließlich Anlieferung und Parkhaus) berücksichtigt. Grundlage der Untersuchung war die Baugenehmigung, die eine Nachtlieferung vorsieht – auch wenn diese in der Praxis bislang nicht stattfindet. Der im Plangebiet vorgesehene Baukörper ist städtebaulich so angeordnet, dass er auf die nördlich angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets reagiert und zugleich eine lärmabschirmende Wirkung entfaltet. Durch die Ausbildung einer geschlossenen Blockkante wird der entstehende Blockinnenbereich wirksam vor den gewerblichen Lärmimmissionen aus dem Norden geschützt, sodass eine ungestörte Wohnnutzung im Quartier sowie eine qualitative Nutzung der Außenflächen in den Innenhöfen ermöglicht wird. Gleichzeitig wird an der nördlichen Blockkante gezielt auf die bestehenden Lärmquellen reagiert, indem für die geplante Bebauung eine ergänzende Lärmfestsetzung aufgenommen wird, die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sicherstellt (siehe Festsetzung § 2 Nr. 15 der Verordnung). Die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe werden durch die geplante städtebauliche Struktur und die Art der Nutzung nicht eingeschränkt, sodass deren Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten unberührt bleiben.

5.11.4 Luftschadstoffe

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtteil Bahrenfeld südlich der Hauptverkehrsachse Stresemannstraße (B431) und östlich der Anliegerstraße Taşköprüstraße. Im Süden und Osten wird das Vorhaben zudem von Gleisanlagen tangiert. Die Gleisanlagen werden aktuell noch durch

[25] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

den S-Bahnverkehr und durch den Fern- und Regionalverkehr, der den Kopfbahnhof Hamburg-Altona anfährt, genutzt. Im Jahr der Fertigstellung des hier betrachteten Bauvorhabens wird der Fern- und Regionalverkehr nicht mehr den Kopfbahnhof Hamburg-Altona anfahren, sondern nördlich des Bebauungsplangebiets über den dann neuen Bahnhof Diebsteich geführt. Demnach sind maßgebliche immissionsseitige Beiträge des schienengebundenen Verkehrs auf den Bebauungsplan die vorbeiführenden S-Bahnlinien S1, S2 und S3. In diesem Zusammenhang wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt, in der die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen durch Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}/$PM_{2,5}$) durch den Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet ermittelt wurden. Die Schadstoffbelastung wird in Mikrogramm pro Kubikmeter (µg/m³) angegeben. Als Bezugsjahr wurde das Jahr 2029 festgelegt, das Jahr der frühestmöglichen Fertigstellung der neuen Nutzung. Aktuell gelten die folgenden Grenzwerte bezogen auf die einzelnen Schadstoffe:

Schadstoff	Beurteilungsmaßstab	Grenzwert
NO_2	Jahresmittel	40 µg/m³
	Kurzzeit (Stundenmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	200 µg/m³
PM_{10}	Jahresmittel	40 µg/m³
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 35 Überschreitungen im Jahr	50 µg/m³
$PM_{2,5}$	Jahresmittel	25 µg/m³
	Mittelwert von Stationen im städtischen Hintergrund über jeweils 3 Jahre ab 2015	20 µg/m³

Ende 2020 wurde von der Kommission die Überarbeitung der Europäischen Luftqualitätsrichtlinie (Ambient Air Quality Directives, 2008/50/EC) angestoßen. In der inzwischen in Kraft getretenen EU-Richtlinie 2024/2881 ist eine Verschärfung der Grenzwerte für Feinstaub und NO_2 ab dem Jahr 2030 vorgesehen. Die hier vorliegende Untersuchung berücksichtigt bereits die künftig vorgesehenen Grenzwerte für Feinstaub und NO_2. Folgende Grenzwerte je Schadstoff werden vorgesehen:

Schadstoff	Beurteilungsmaßstab	Grenzwert
NO_2	Jahresmittel	20 µg/m³
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	50 µg/m³
PM_{10}	Jahresmittel	20 µg/m³
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	45 µg/m³
$PM_{2,5}$	Jahresmittel	10 µg/m³
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	25 µg/m³

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung dargestellt:

Feinstaub (PM_{10})

Die höchsten PM_{10}-Immissionskonzentrationen treten wegen der bodennahen Freisetzung im unmittelbaren Nahbereich der Straßen auf und nehmen mit zunehmender Distanz zu den Straßenachsen rasch ab. Die höchsten Immissionskonzentrationen mit knapp über 32 µg/m³ liegen im Bereich der Stresemannstraße (B431) innerhalb des Fahrbahnbereichs auf. Im Bereich der Planbebauung werden Immissionskonzentrationen für PM_{10} von 16 bis 18 µg/m³ an der Westfassade im Vorhabengebiet prognostiziert. Der bis 2029 geltende Grenzwert für das Jahresmittel und der Kurzzeitwert werden im Bereich der geplanten Bebauungen sicher eingehalten.

Die höchsten Immissionskonzentrationen für den Prognosehorizont 2030 im Bereich der Fassaden der geplanten Bebauung liegen ebenfalls im Bereich von 16 bis 18 µg/m³ und treten an der westlichen Fassade des nördlichen Gebäudes auf. An den weiteren Fassaden liegen die prognostizierten PM10-Immissionskonzentrationen nur knapp über dem Hintergrundwert. Der Grenzwert von 20 µg/m³ für das Jahresmittel wird im Bereich der geplanten Bebauung entsprechend eingehalten. Aller Voraussicht nach wird auch die Einhaltung von maximal 18 Überschreitungen des Kurzzeitwertes von 45 µg/m³ im Jahr 2030 gegeben sein.

Feinstaub ($PM_{2.5}$)

Bei $PM_{2.5}$ zeigt sich ein sehr ähnliches Bild mit jedoch deutlich niedrigeren Immissionswerten. Die Konzentration an der Westfassade sowie an der Nordfassade liegen mit 10 µg/m³ unterhalb des Grenzwerts für das Jahresmittel von 25 µg/m³, der bis 2029 gilt, und nahe an der im gesamten Modellgebiet angesetzten Hintergrundbelastung von 9,3 µg/m³.

Für den Prognosehorizont 2030 liegt die Konzentrationen bei den westlichen Fassaden im Gebäudenahbereich der Planbebauungen bei max. ca. 9,7 µg/m³ knapp unterhalb des Grenzwertes für das Jahresmittel von 10 µg/m³ und nahe an der im gesamten Modellgebiet angesetzten Hintergrundbelastung von 9,1 µg/m³.

Stickstoffdioxid (NO_2)

Die höchsten Belastungswerte der NO_2-Immissionen im Nahbereich des betrachteten Gebiets treten im Bereich der Südfassade des Vorhabengebiets auf. Hier werden Immissionskonzentrationen für NO_2 von bis zu 16 bis 18 µg/m³ im Jahresmittel prognostiziert. Eine Einhaltung des bis 2029 geltenden Immissionswerts von 40 µg/m³ ist somit im Bereich des geplanten Baukörpers sicher gegeben.

Die maximal zulässigen 18 Überschreitungen des 1-h-Werts für NO_2 (Kurzzeitwert) können im Gebäudenahbereich der Planbebauung ebenfalls sicher eingehalten werden, da der Jahresmittelwert deutlich unter 60 µg/m³ liegt.

Für den Prognosehorizont 2030 liegen die prognostizierten NO_2-Immissionskonzentrationen im Nahbereich der Planbebauung knapp über dem Hintergrundwert. Damit ist eine sichere Einhaltung des Immissionsgrenzwerts im Jahresmittel von 20 µg/m³ im Bereich der geplanten Baukörper gegeben.

Der Stundenmittelwert von 200 µg/m³ für NO_2 (Kurzzeitwert) kann im Gebäudenahbereich der Planbebauung sicher eingehalten werden, da der Jahresmittelwert deutlich unter 60 µg/m³ liegt.

Bei einer bodennahen Emissionsfreisetzung nehmen die Immissionskonzentrationen mit wachsendem vertikalem Abstand zur Quelle ab, da sich die Verdünnungsstrecke vom Quell- zum Immissionspunkt verlängert.

5.11.5 Erschütterungen und Sekundärschall

Das Vorhabengebiet befindet sich zwischen der Taşköprüstraße im Westen und den Bahnanlagen im Osten. Bei den Bahnanlagen handelt es sich um den Bahnhof Altona mit S-, Regional- und Fernverkehr. Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Gleisachse der zukünftigen Bebauung beträgt etwa 21 m.

Der Schienen- und Straßenverkehr verursacht unter anderem Erschütterungen. Die Erschütterungen werden über den Boden in die Gebäudefundamente übertragen und von dort über die aufgehenden Wände in die Stockwerksdecken eingeleitet. Zur Bewertung und Beurteilung der zu erwartenden Einwirkungen von Erschütterungen und sekundärem Luftschall aus dem oberirdischen Schienenverkehr wurden Prognosen auf Grundlage von Schwingungsmessungen auf dem Baugrundstück vorgenommen.

Für die Beurteilung von Erschütterungen liegen keine gesetzlich festgeschriebenen Grenzwerte vor. In der gutachterlichen Praxis und in der Rechtsprechung wird stattdessen regelmäßig die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ herangezogen. In Tabelle 1 der Norm sind Anhaltswerte für schutzbedürftige Räume angegeben. Sie enthält Anhaltswerte für maximal zulässige Schwingstärken (KB-Werte), bei deren Einhaltung eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist. Bei Erschütterungen kann in Gebäuden zudem sekundärer Luftschall entstehen. Seine Beurteilung ist ebenfalls nicht gesetzlich geregelt. Sie erfolgt üblicherweise gemäß der TA Lärm.

Die Prognosen ergeben für die vorgesehene Wohnbebauung mit ausreichend hohen Deckeneigenfrequenzen ab der 20-Hz-Terz eine Einhaltung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150 Teil 2, Tabelle 1, Zeile 3 tags und nachts. Ergänzend zeigen weiterführende statische Untersuchungen, dass im Bereich eines 28 m tiefen Rohbaustreifens, gemessen ab der östlichen Fassade, bereits eine Deckeneigenfrequenz ab 16 Hz-Terz ausreichend ist. Diese Randbedingungen lassen sich mit einer durchgehend dicken Stahlbetonsohle und einer steifen aufgehenden Baustruktur mit dem Verzicht auf große Spannweiten und nicht tragende Leichtbauwände erreichen. Im Rahmen der konkreten Planung sind die Übertragungen der Erschütterungen vom Gleis über den Boden auf das Bauwerk mit einem Ausbreitungsmodell und die Deckeneigenfrequenzen in einem Hochbaumodell zu ermitteln, um die Prognosen auf die Planung abzustimmen, die Einhaltung der Anforderungen berechnungstechnisch nachzuweisen und erforderlichenfalls konstruktive Maßnahmen zum Erschütterungsschutz zu untersuchen. In dieser Phase ist der Einfluss des schwimmenden Estrichs zu berücksichtigen und erforderlichenfalls der Fußbodenaufbau anzupassen.

Die aus der TA Lärm, Abschnitt 6.2, abgeleiteten Immissionsrichtwerte werden in den Ergebnissen der Prognosen für die Wohnbebauung eingehalten.

Um für die geplanten Nutzungen einen ausreichenden Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall zu gewährleisten, wird daher folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> *„Im urbanen Gebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Kern- und Mischgebiete nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt*

S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), Nummer 6.2, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.“ (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung)[26]

5.12 Boden

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet ein geotechnischer Bericht erstellt, der eine allgemeine Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlungen enthält.

Im Rahmen der Untersuchung wurde ermittelt, dass unterhalb der versiegelten Oberfläche in Form von Asphalt und der Betonbodenplatte im Bestand zunächst sandige Auffüllungen mit max. Schichtmächtigkeiten von lokal ca. 2,3 m folgen, die als locker gelagert beschrieben werden können. In partiellen nicht versiegelten Bereichen weisen die Auffüllungen anthropogene und humose Beimengungen auf und können als humose Oberböden beschrieben werden.

Unterhalb der Auffüllungshorizonte folgen zunächst mächtige, gewachsene Geschiebebodenkomplexe sowie zur Tiefe wasserführende gewachsene Sande, die als mindestens mitteldicht bzw. steif-plastisch beschrieben werden können. Zur Tiefe sind dichte Lagerungen bzw. halbfeste Konsistenzen zu vermuten. In allen Kleinrammbohrungen wurden bis Endteufe gewachsene wasserführende Sande erkundet, deren Basis bei einer maximalen Endteufe in ca. 14,0 m Tiefe nicht durchörtert wurde.

Während der Aufschlussarbeiten konnte Grundwasser sowohl nach Bohrende in den jeweils offenen Bohrlöchern eingemessen werden (ca. NHN +14,9 m bis NHN 15,2 m) als auch angebohrt werden.

Grundsätzlich kann der Neubau nach erforderlichem vollflächigem Bodenaustausch flach gegründet werden. Bei bauwerksuntypisch hohen Lasteinwirkungen sind alternativ auch Tiefgründungsvarianten denk- und ausführbar.

5.13 Entwässerung

5.13.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und mit einem Mischsystem besielt, d. h. Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden in dasselbe Siel abgeleitet. Für die Schmutzwasserentsorgung gilt keine Mengenbegrenzung bei der Einleitung.

5.13.2 Regenwasser

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 9. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4 S. 1, 5), so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Stau- und Schichtenwasser liegt im Plangebiet jedoch bis an die Geländeoberkante (ca. +23,0 m NHN) an. Damit scheidet der Einsatz von Versickerungsanlagen aus. Ein Versickerungspotenzial ist zudem aufgrund der geplanten vollständigen Versiegelung nicht gegeben.

[26] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Einleitung von Oberflächenwasser stehen grundsätzlich mehrere Vorfluten zur Verfügung. Die Niederschlagswassereinleitung in das öffentliche Mischwassersiel ist auf eine maximal zulässige Einleitmenge von 29 l/s zu begrenzen. Vor dem Hintergrund dieser Einleitmengenbegrenzung sind im Plangebiet Anlagen zur Regenrückhaltung erforderlich.

Es werden auf den Dächern Retentionsabläufe vorgesehen, die das Niederschlagswasser gedrosselt in das Entwässerungssystem leiten. Auf den Dachflächen sind zudem Retentionsboxen vorzusehen, um das erforderliche Volumen für die zurückzuhaltenden Regenwassermengen nachzuweisen. Dieses Entwässerungskonzept greift sowohl für die obersten Dachflächen als auch für die Innenhofbereiche. Es wird eine Einstauhöhe von ca. 2 cm benötigt, um die erforderlichen Volumina nachzuweisen. Diese Einstauhöhe ist mit den üblichen Retentionsdachkonzepten problemlos erreichbar.

Für die befestigten Flächen außerhalb des Gebäudekörpers bedarf es unterirdischer Rückhalteräume. Dafür sind vor dem Sielanschluss Drosselschächte vorzusehen. Um eine Mindestretentionsleistung in Verbindung mit den herzustellenden Dach- und Innenhofgrünflächen zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

> *„Das innerhalb der Baugebiete / auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, sofern es nicht genutzt wird. Das Niederschlagswasser ist oberflächennah zurückzuhalten und in das örtliche Siel einzuleiten“* (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung)[27]

Konkreter Regelungen zur Entwässerung des Plangebiets bedarf es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

Die gemäß Entwässerungskonzept geplante Sammlung von Oberflächenabflüssen in Retentionsschichten dient zur Sicherung der wesentlichen Maßnahmen aus dem Entwässerungskonzept sowie zur Sicherstellung, dass das künftige Quartier auch im Regenernstfall bzw. bei einem Starkregenereignis für alle vorgesehenen Personengruppen gefahrlos nutzbar bleibt. Das genaue Retentionsvolumen sowie weitere Belange der Entwässerung werden über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Das Entwässerungskonzept wird als Anlage beigefügt und im Zuge dessen eine Umsetzung abgesichert.

5.14 Energieversorgung

Durch den vorgesehenen Fernwärmeanschluss des Vorhabens ist kein Energiekonzept zu erstellen.

Anforderungen Stromversorgung

Als Hinweis werden hier die Anforderungen für die künftig erforderlichen Netzstationen dargestellt: Für die erforderliche Innenraumnetzstation sind voraussichtlich zwei Netzstationsräume mit jeweils zwei Trafos notwendig. Entsprechende Flächen mit einer Mindestgröße von 32 m² (~ 7,0 x 4,5 m) werden in der Planung berücksichtigt. Für die erforderliche Innenraumnetzstation mit zwei Transformatoren ist ein Netzstationsraum mit einer Grundfläche von mindestens 32 m² (~ 7,0m x 4,5m) vorzusehen. Die Raumhöhe bei natürlicher Belüftung des Netzstationsraums muss mindestens 2,40 m betragen. Für die Transformatorentransporte müssen alle Verkehrswege zum Netzstationsraum mindestens 1,3 m breit, baulich für eine Nutzlast von mindestens 4 t ausgelegt und jederzeit für die Hamburger Energienetze GmbH (oder deren Beauftragte) zugänglich sein und freigehalten werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben in den

[27] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 9 Abs. 4 HmbAbwG

„Technischen Anforderungen an Netzstationsräume“ und für die „Lüftungsanlage für Netzstationsräume“ der Hamburger Energienetze GmbH.

5.15 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist abgesehen von wenigen straßenbegleitenden Bäumen entlang der Taşköprüstraße und kleinteiligen Rasenflächen im Nordwesten des Plangebiets großflächig versiegelt.

Im Zuge der Planung sollen die im Rahmen der geplanten Nutzungen und des Bebauungskonzepts, das eine verdichtete Bebauung vorsieht, grundlegenden Qualitäten des Freiraums neu hergestellt werden.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan grundlegende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und auf den Dächern der Gebäude sowie zu Baumpflanzungen. Die Umsetzung des Freiflächenkonzepts wird zudem durch einen separaten Freiflächenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich abgesichert.

5.15.1 Begrünungs- und weitere Maßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet, das in der Anlage zum Durchführungsvertrag im Freiflächenplan detailliert abgebildet ist. Für die Freiflächen des Plangebiets ist demnach eine dem Standort und den geplanten Nutzungen angemessene Gestaltung der Freiflächen geplant. Zur Absicherung dieser Planung und zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden sowie zu Pflanzungen auf den Freiflächen.

<u>Dachbegrünung</u>

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets sowie die Verbesserung der lokalklimatischen Situation ist die Dachbegrünung der Neubauten. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie Hamburgs. Die Dachbegrünung ist hier zudem von besonderer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Entwässerungskonzepts. Der Bebauungsplan setzt daher auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB fest:

> *„Im urbanen Gebiet sind Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend, strukturreich und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen und als Retentionsdächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Von einer Begrünung kann für Dachflächen abgesehen werden, die – soweit jeweils erforderlich – der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachausstieg, als Brandschutzeinrichtungen und der Aufnahme von nicht aufgeständerten technischen Anlagen dienen.“* (vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung).[28]

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Vögel. Zur nachhaltigen

[28] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a) BauGB

Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 15 cm vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

Dachbegrünungen sind eine wichtige Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Begrünung des Sockel- und Untergeschosses

Die konkrete Vorhabenplanung sieht ein zusammenhängendes Untergeschoss und im südlichen Gebäudeteil die Ausbildung eines Sockelgeschosses vor. Um den künftigen Bewohnern ein nutzbares, begrüntes Wohnumfeld bereitzustellen, sind alle nicht zweckgebunden befestigten Flächen in unterbauten Bereichen zu begrünen. Für eine dauerhafte Entwicklung von Gräsern, Kräutern, Bäumen, Sträuchern und Hecken sind Wurzelräume mit ausreichend dimensionierten Substratschichten bereitzustellen. Hierzu wird auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt:

> *„Im urbanen Gebiet ist die oberste Geschossdecke der Innenhofflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen und als Retentionsdach zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen können zugelassen werden. Abweichend von Satz 1 ist in dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ein geringerer Substrataufbau von 15 cm zulässig. Außerdem kann in diesem Bereich auf ein Retentionsdach verzichtet werden.“* (vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung)[29]

Die Erdüberdeckungen und Begrünungen der jeweils unterbauten Innenhofbereiche sind geeignet, Funktionen des Bodens, der Tier- und Pflanzenwelt und des Wasserhaushalts zu erhalten. Lediglich die Fläche, in der die Rampe zur Tiefgarage aus dem Boden tritt, ist nicht geeignet, einen hohen Substrataufbau aufzunehmen. Für diesen Bereich wird daher ein geringerer Aufbau festgesetzt, der jedoch eine Mindestbegrünung sicherstellt. Durch das Gefälle der Rampe kann außerdem keine wirkvolle Retentionsschicht hergestellt werden, so dass auf diese verzichtet werden kann.

Um eine unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksnutzung zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Fahrradstellplätze und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen zulässig sind.

Die Begrünungen der Innenhofbereiche sind auch eine wesentliche Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Gemäß Entwässerungskonzept (siehe Ziffer 5.13.2) sollen sowohl die obersten Dachflächen als auch die Decken des Unter- bzw. Sockelgeschosses in den Innenhöfen als Zwischenspeicher für anfallende Niederschläge genutzt werden. Es ist jeweils eine Retentionsschicht in Form von Retentionsboxen vorgesehen. Die Substratschicht baut auf den Retentionsboxen auf.

Baumpflanzungen

Im urbanen Gebiet ist gemäß getroffener Festsetzungen die Neupflanzung von mindestens 21 Bäumen verpflichtend. Weitere Baumpflanzungen werden bei geeignetem Standort geprüft.

[29] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

Die Anpflanzgebote sind auch kleinklimatisch wirksam und bieten Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel. Die genauen Standorte müssen jedoch nicht durch konkrete, punktgenaue Anpflanzgebote verortet werden, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Es kommt vielmehr darauf an, dass durch die Anpflanzung von mindestens 21 Bäumen eine gewisse Mindestdurchgrünung erreicht wird. Durch einen freiraumplanerischen Entwurf ist nachgewiesen worden, dass die geforderte Baumanzahl problemlos unterzubringen ist. Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB getroffen:

> *„Im urbanen Gebiet sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen; je vier Stellplätze ist im Plangebiet ein großkroniger Baum zu pflanzen.“* (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)[30]
>
> *„Im urbanen Gebiet ist in den Innenhofbereichen je angefangene 250 m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 500 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.“* (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)[31]

Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB zudem folgende konkretisierende Festsetzungen zu den Baum- und Strauchanpflanzungen:

> *„Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 18 m² anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterbauter Flächen muss die durchwurzelbare Substratschicht auf einer Fläche von mindestens 18 m² je Baum mindestens 100 cm betragen. Für festgesetzte Heckenpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze mit mindestens 125 cm Höhe zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“* (vgl. § 2 Nummer 22 der Verordnung)[32]

Die Verwendung von einheimischen Gehölzarten wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können. Sie sind an die Standortbedingungen (Bodenart, Wasserverhältnisse, Klima) angepasst und bieten eine Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt.

Die Festsetzung § 2 Nummer 22 der Verordnung schreibt ferner eine Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume vor, um sowohl die gestalterische Wirkung als auch die Lebensraumfunktion für Tierarten und kleinklimatische Wirkungen möglichst schnell zu erreichen.

Die Bemessung der zu begrünenden Fläche im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung guter Wuchsbedingungen.

<u>Vorgartenzone Taşköprüstraße</u>

Ein weiterer wichtiger Baustein zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation in verdichteten urbanen Quartieren ist die Begrünung des Straßenraums – besonders dort, wo dieser, wie

[30] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 S.1 Nr. 4 BNatSchG

[31] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BNatSchG

[32] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BNatSchG

bei der Taşköprüstraße, bislang nahezu vollständig versiegelt ist. Die Begrünungen des Straßenraums entfalten sowohl positive ökologische als auch lokalklimatische Wirkungen, können gebäudeklimatisch eine Minderung von negativen Hitze- und Kälteeinflüssen bewirken und zur Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsraumes beitragen. Darüber hinaus wird durch die Begrünung ebenfalls die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum deutlich gesteigert. Um eine raumbedeutsame Begrünung an der Taşköprüstraße im Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, wird eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m westlich des geplanten Gebäudekörpers vorgesehen. Die Sicherung erfolgt über den Freiflächenplan, der dem VEP beigelegt wird.

Mindestens 40 % der Vorgartenfläche sind zu begrünen. Überall dort, wo die Fassade nicht für Erschließungswege freizuhalten ist, sind Grünbereiche vorgesehen, die bei Bedarf mit der Herstellung der erforderlichen Fahrradplätze für Besucher:innen kombiniert werden können. Mittig der westlichen Fassade bildet der Baukörper eine Fuge aus. Dieser Bereich ist für drei Baumpflanzungen vorgesehen. Weitere vier Baumpflanzungen erfolgen entlang der Taşköprüstraße unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung sowie des Brandschutzes.

5.15.2 Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen üblicherweise Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate. Vor dem Hintergrund der besonderen Nutzungsmischung und der entsprechend hohen baulichen Ausnutzung des Plangebiets (GRZ bis 1,0) sind die Möglichkeiten dazu allerdings sehr gering.

5.15.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG, bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Um einschätzen zu können, ob streng geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Maßnahmen des Bebauungsplans betroffen sein können und gegebenenfalls Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen treffen zu können, wurde eine faunistische Potenzialanalyse sowie eine artenschutzfachliche Prüfung erstellt. Für das Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten wurde eine Begehung des Geländes durchgeführt. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung sind.

<u>Fledermäuse</u>

Die bestehenden Gebäude und Bäume auf dem Grundstück besitzen kein Fledermauswinterquartierpotenzial. Ein aktueller oder Hinweise für einen zurückliegenden Fledermausbesatz in Form von Kot und Fraßresten wurden nicht festgestellt. Hinweise für eine zurückliegende Nutzung als größeres Fledermaussommerquartier (z. B. Wochenstubenquartier) in Form von Fledermauskot etc. wurden nicht gefunden. Potenzial zumindest für Fledermaustagesquartiere (Übertagungsverstecke einzelner Fledermausindividuen) ist jedoch in der Tiefgarage in Spalten anzunehmen.

Bei Abriss des Bestandsgebäudes innerhalb der Fledermaussommerquartierzeit (01.03. bis 30.11.) kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen kommen. Potenzial oder Hinweise für einen zurückliegenden Besatz in Form von größeren Fledermaussommerquartieren wurden nicht ermittelt.

Bei Fehlen von Fledermauswinterquartierpotenzial an/in den Gebäuden sind Tötungen oder Verletzungen bei Durchführung des Vorhabens zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12 bis 28.02.) auszuschließen. Im Falle der Durchführung des Vorhabens außerhalb dieses Zeitraums muss vor Beginn der Arbeiten in der Tiefgarage ein aktueller Fledermausbesatz ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

In der Tiefgarage des Bestandsgebäudes im Plangebiet wurden alte Nester der Stadttaube sowie von nischenbrütenden Vogelarten ermittelt. Weitere alte Taubennester bestehen unter dem nördlichen Vordach. Von einer Nutzung dieser Bereiche durch Vögel zur Brutvogelzeit ist auszugehen. In den Bäumen sowie im wilden Wein an der Westseite des Bestandsgebäudes besteht Potenzial für Fortpflanzungsstätten freibrütender Vogelarten. Im Weinbewuchs wurde ein altes Freibrüternest ermittelt.

Durch den geplanten Abriss kommt es somit zu einem Verlust von insgesamt zwei Fortpflanzungsstätten von nischenbrütenden Vogelarten (vermutlich Hausrotschwanz). Der Verlust dieser Fortpflanzungsstätten kann jedoch durch die ortsnahe und fachgerechte Installation von mindestens 6 Nischenbrüterhöhlen ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan setzt daher auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB fest:

> *„Im urbanen Gebiet sind sechs Vogel-Niststeine in fachlich geeigneter Weise in die Fassade zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hiervon soll mindestens je ein Niststein an den mit „(C)“ bezeichneten Baugrenzen und mindestens zwei Niststeine an der mit „(D)“ bezeichneten Baugrenze integriert werden. Die Niststeine müssen voneinander einen Abstand von mindestens 10 m zueinander sowie eine Einflughöhe zwischen 3 und 5 m haben.“* (vgl. § 2 Nummer 23 der Verordnung)[33]

Um eine räumliche Verteilung der zu schaffenden Nischenbrüterhöhlen zu erreichen, werden im Plangebiet insgesamt drei Fassaden benannt, an denen die Niststeine herzustellen sind. Niststeine, die die gleiche Art beheimaten sollen, müssen einen Abstand von mindestens 10 m zueinander einhalten. Zusätzlich ist eine Einflughöhe von 3 bis 5 m über der jeweiligen Geländeoberkante einzuhalten, da diese für die anvisierte Zielart, den Hausrotschwanz, als geeignet gilt.

Des Weiteren gehen (potenzielle) Fortpflanzungsstätten von freibrütenden Vogelarten im Weinbewuchs sowie Bäumen verloren. Dieser Verlust kann jedoch durch die freibrütenden Vogelarten, die an das Stadtleben angepasst sind, im näheren Umfeld ausreichend kompensiert werden.

Durch das Vorhaben gehen somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG verloren, die jedoch durch die ortsnahe und fachgerechte Installation von Vogelnisthilfen ausreichend ausgeglichen werden können. Es gehen keine wichtigen limitierenden Nahrungsräume für Fledermäuse oder Vögel verloren.

[33] Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BNatSchG

Mit Störungen ist bei diesen Arten, die insgesamt als relativ wenig störungsempfindlich gelten und deshalb auch im Siedlungsbereich oder dessen Umfeld vorkommen können, nicht zu rechnen.

Um Tötungen oder Verletzungen zu verhindern, müssen der geplante Abriss bzw. erforderliche Fällungen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) der Vögel erfolgen. Alternativ muss vor Beginn der Arbeiten ein aktueller Besatz ausgeschlossen werden. Bei Nichtbesatz sind Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen. Von einem Besatz zur Brutvogelzeit ist jedoch auszugehen.

Die Stadttaube (Columba livia forma domestica) gehört nicht zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG. Sie ist jedoch dennoch als Wirbeltier mittels des § 17 Nummer 1 Tierschutzgesetz gegen Tötungen „ohne vernünftigen Grund“ geschützt.

Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten (siehe Festsetzung § 2 Nr. 20 weiter unten).

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Darüber hinaus können auch Lebensstätten von weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Verbote nach § 44 BNatSchG
Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG: keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September – allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 Absatz 1 BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1) 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 tritt nicht ein, wenn die Durchführung des Vorhabens zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) erfolgt. Die Vogelbrutzeit liegt ebenfalls außerhalb dieses Zeitraumes. Im Falle der Durchführung des Vorhabens außerhalb dieses Zeitraumes muss eine erneute Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Vögel mit negativem Befund zeitnah vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

   ⇒ Dieses Verbot wird nicht verletzt.

3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

   ⇒ Durch das Vorhaben gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Vogelarten verloren, die jedoch durch die ortsnahe und fachgerechte Installation von Vogelnisthilfen ausreichend ausgeglichen werden können (siehe oben).

4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

   ⇒ Hier nicht betrachtet.

Somit stehen dem geplanten Vorhaben (Abriss von Gebäuden, Fällung von Bäumen) hinsichtlich der Artenschutz-Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf oben genannte Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn oben genannte Vermeidungs- (Abriss innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit) und Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Vogelnisthilfen) durchgeführt werden. Möglich erscheint die Ausweitung des Abrisszeitraums bei Durchführung einer biologischen Baubegleitung.

Die geplanten Fällungen sowie die Entfernung des wilden Weinbewuchses an der Westseite des Bestandsgebäudes im Plangebiet sollten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Um den Abrisszeitraum auch auf die Sommerquartierzeit der Fledermäuse bzw. auf die Vogelbrutzeit ausweiten zu können, könnte die Einfahrt der Tiefgarage zur Fledermauswinterquartierzeit mittels eines Netzes verschlossen werden. Die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Installation der Vogelkästen) sollten dann bereits erfolgt sein. Dies sollte mittels einer biologischen Baubegleitung begleitet werden.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechts daher nicht auf.

Lichtemissionen

Da von der Planung kein besonders bedeutsames Gebiet für Vögel oder Fledermäuse betroffen ist, gelten hier die allgemeinen Hinweise zur Vermeidung von „Gefährdungen für wildlebende Tierarten durch Außenleuchten“. Spezielle Maßnahmen leiten sich aus dem geringen Brutvogel- und Fledermausbestand nicht ab, allerdings gilt es, auch die Insektenwelt zu schützen. Zu den Beleuchtungsanlagen im Freiraum wird die folgende Festsetzung getroffen:

> *„Im urbanen Gebiet sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“* (vgl. § 2 Nummer 24 der Verordnung)[34]

Mit dieser Festsetzung sollen die Störwirkungen durch Lichtimmissionen auf empfindliche Arten gemindert werden. Eine zu starke Lichtverschmutzung in den Abend- und Nachtstunden kann einen abdrängenden Effekt auf im Plangebiet und Umfeld vorkommende Arten haben und ihr Jagdverhalten einschränken bzw. ihre Flugrouten beeinflussen. Die Festsetzung dient somit dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten, für die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen sind. Eine große Zahl von Individuenverlusten bei den Insekten könnte somit nicht nur zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen, sondern hätte zugleich weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Beleuchtung ein Farbspektrum aufweist, welches auf nachtaktive Insekten

[34] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BNatSchG

nicht stark anlockend wirkt. Auch durch die Begrenzung direkter Lichteinwirkungen sowie durch zeitliche Reglementierung wird der Effekt vermindert, dass Insekten durch weithin sichtbares Licht angelockt werden. Zudem werden damit und insbesondere durch den Ausschluss von nach oben abstrahlenden Lichtquellen die Lichtemission insgesamt begrenzt und somit Störungen anderer Arten durch übermäßige nächtliche Beleuchtung vermieden. Durch die festgesetzte geschlossene Ausführung des Leuchtgehäuses, die Begrenzung der Farbtemperatur und die Begrenzung der Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses in der Betriebsphase wird zudem bei Kontakt von Insekten mit Leuchten das Risiko einer Verletzung oder Tötung reduziert. Eine Verarmung der Fauna durch Insekten, die an den Leuchten zugrunde gehen, soll damit weitmöglich vermieden werden.

Die Festsetzung zum Licht entspricht dem heutigen Stand der Technik und führt zu deutlich geringeren Verlusten von durch Licht angezogenen Insekten, die somit als Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse und mit ihren Funktionen im Ökosystem erhalten werden.

Vogelschlag

Im Zusammenhang mit Gebäudeverglasungen kann ein Konflikt mit Vögeln entstehen. Im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG und § 5 Absatz 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), daher die folgende artenschutzrechtlich begründete Festsetzung:

> *„Im urbanen Gebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags Glasflächen durch geeignete Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer als 6 m^2 vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.“* (vgl. § 2 Nummer 25 der Verordnung)[35]

Mit dieser Festsetzung soll die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Vögeln durch Kollision mit transparenten Glasflächen an den Fassaden auf das geringstmögliche Restrisiko gemindert werden. An den Glasflächen sind solche Maßnahmen sinnvoll und angemessen, um diese für das Vogelauge erkennbar zu machen. Die Ausnahme, solche Maßnahmen erst ab 10 m Geländeoberkante durchführen zu müssen, wenn keine Vegetation unmittelbar vor den Glasflächen vorhanden ist oder Durchsichten auf potenzielle Vogelhabitate sowie den Himmel vorliegen, ermöglicht eine uneingeschränkte Einsehbarkeit der Erdgeschosszone für die hier geplanten öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass bei Vorliegen von für Vögel anziehenden Habitaten oder Durchsichten auf für Vögel interessante Flugziele bis in dieser Höhe geeignete Vermeidungsmaßnahmen an Glasflächen zu ergreifen sind.

[35] Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BNatSchG

Fachinformationen zum Thema Vogelkollisionsschutz und eine Beispielsammlung unterschiedlichster Lösungsansätze mit Vergleich der Wirksamkeit können dem im Internet frei verfügbaren Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ entnommen werden (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2. überarbeitete Auflage 2012).

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen und der weiteren Maßnahmen, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird, kommt es aus gutachterlicher Sicht nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG. Folglich ist zur Durchführung des Vorhabens eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

5.16 Klimaschutz und Klimaanpassung

5.16.1 Klimaschutz

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Neuordnung und Optimierung einer innerörtlichen, bereits vollständig erschlossenen Fläche ermöglicht und somit den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB und gemäß dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597), im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die Neuinanspruchnahme bereits durch im Schwerpunkt gewerbliche Nutzungen annähernd vollflächig überbaute und versiegelte Grundstücksflächen,
- die Entwicklung CO_2-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) in den Freianlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünung,
- die Planung einer Bebauung, die unter Berücksichtigung eines zu erstellenden Energiefachplans eine nachhaltige Energieversorgung zur Verringerung von CO_2-Emissionen für die Gebäudebeheizung beinhaltet,
- die Kombination einer möglichst CO_2-neutralen Energieversorgung mit einer Photovoltaikanlage,
- die Sicherung der Energieversorgung über Fernwärme und die Sicherung dieser über den Durchführungsvertrag; folglich wird der Energiebedarf der Vorhabenplanung aus fossilen Energieträgern über die energierechtlichen Mindestanforderungen des GEG hinaus wirksam vermindert,
- die Sicherung eines Gebäude-Energiestandards über den Durchführungsvertrag,
- die Festlegung von Vorhaben zum Einsatz von nachhaltigen Baustoffen im Durchführungsvertrag,
- die Umsetzung einer PV-Anlage mit einem Mindestanteil von 30 % der Bruttodachflächen gemäß HmbKliSchG,
- das Anstreben eines Anteils an Dachbegrünung von 70 %, sofern nicht funktionale oder technische Anforderungen entgegenstehen; die Anordnung technischer Aufbauten ist auf

das erforderliche Maß zu beschränken, um eine größtmögliche Realisierung der Dachbegrünung sicherzustellen,

- die Umsetzung einer Vorgartenzone entlang der Taşköprüstraße mit einer Mindestbegrünung von 40 %, um eine wesentliche Durchgrünung des Straßenraums sicherzustellen,
- die gedrosselte Regenwasserbewirtschaftung in Form von Retentionsgründächern sowie Rigolen.

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), und des HmbKliSchG.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden sowie Haushalten trägt dabei zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Die Emissionen durch die Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor „1. Energiewirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr fallen in den Sektor „4. Verkehr“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor „7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch die Deponierung und Behandlung oder Verbrennung von Abfällen in Folge von Abrissarbeiten tragen zu den Emissionen im Sektor „6. Abfall und Sonstiges“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347 S. 1, 55), sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 9. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4 S. 1, 5), kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

5.16.2 Klimaanpassung

Die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel wird in der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Themenfelder der Hamburger Anpassungsstrategie aus dem Aktionsplan Anpassung an den Klimawandel 2013 und aus dem Hamburger Klimaplan 2015 konkretisiert.

So verfolgt der Transformationspfad Klimaanpassung das übergeordnete Ziel, Hamburg zu einer klimaresilienten Stadt zu entwickeln. Ziel der Klimaanpassung ist es, den Auswirkungen des Klimawandels mit seinen einhergehenden Folgen wie Hitze-/Dürreperioden und Starkregenereignissen zu begegnen. Der Hamburger Senat hat am 25. Februar 2025 die Klimaanpassungsstrategie für Hamburg beschlossen, die unter anderem das Handlungsfeld Stadt- und

Landschaftsplanung beinhaltet. Das Bauvorhaben sieht folgende Klimaanpassungsmaßnahmen vor:

Regenwasserbewirtschaftung

- Regenwasserrückhaltung: Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird vor Ort mithilfe von Retentionsschichten unter den herzustellenden Grünflächen auf den Dach- und Innenhofflächen zurückgehalten und kann dadurch zur Bewässerung der Grünflächen beitragen.
- Durch die Herstellung der geplanten Retentionsschichten i. V. m. den Grünflächen wird das Plangebiet auch im Falle von Starkregenereignissen sicher nutzbar bleiben.
- Zudem werden die örtlichen Siele geschützt, da das anfallende Niederschlagswasser verzögert eingeleitet wird.
- Das konkrete Retentionsvolumen und weitere Entwässerungsmaßnahmen werden vertraglich festgehalten, um eine langfristige Sicherstellung der Maßnahmen zu gewährleisten

Begrünungsmaßnahmen

- Die Dachflächen des im Plangebiet vorgesehenen Baukörpers werden umfassend mit Dachgrünflächen hergestellt. Hierdurch können nicht nur die o. g. positiven Effekte zur Regenwasserrückhaltung gewonnen werden, sondern auch das vorherrschende Mikroklima kann positiv beeinflusst werden. Zu nennen sind bspw. Temperatursenkungen der Oberflächentemperatur des Gebäudes im Vergleich zu unbegrünten Gebäuden, die Verbesserung der örtlichen Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung von Regenwasser in den Grünflächen und die hieraus resultierende Reduzierung des städtischen Wärmeinseleffekts. Hierdurch können auch Ziele des „COOL-Altona“-Klimaanpassungskonzepts erfüllt werden (siehe Kapitel 3.3.1).
- Im Plangebiet gibt es zudem nur zwei Bäume und nahezu keine offenen Vegetationsflächen. Die Planung sieht eine gezielte Begrünung und die Pflanzung einer Vielzahl von Bäumen in den Innenhöfen, in der Umfahrt des Baukörpers sowie straßenbegleitend zur Taşköprüstraße vor, um die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima weiter zu verbessern.
- Pflanzungen sollen mit standortgerechten Gehölzarten erfolgen, um eine bessere Anpassung an den Standort und eine ökologische Aufwertung zu gewährleisten. Es werden außerdem Mindestgrößen für Bäume vorgeschrieben, um eine schnelle Wirkung für das Stadtklima und als Lebensraum für Tiere zu erzielen.
- Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch einen gesonderten Freiflächenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich sowie durch ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

Diese Maßnahmen tragen zur Klimaanpassung bei und machen das künftige Quartier widerstandsfähiger gegenüber Hitze, Starkregen und weiteren Folgen des Klimawandels.

5.17 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Die Belange des Naturschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

5.18 Kennzeichnungen

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS-Daten mit Stand vom Dezember 2024.

Die angegebenen Geländeoberflächen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Es wird der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) gekennzeichnet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Bauherren verpflichten sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden Maßnahmen zur Verwirklichung erforderlich. Die bestehenden öffentlichen Wegeflächen verbleiben im Verwaltungsvermögen Tiefbau. Die planungsrechtlich ausgewiesenen Straßenerweiterungsflächen gehen im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens in das Verwaltungsvermögen Tiefbau über. Die Grundstücksangelegenheiten werden Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages Erschließung („Erschließungsvertrag“), auf den der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bezug nimmt.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Im Bereich des Plangebiets wird der bestehende Baustufenplan Bahrenfeld in der Fassung vom 14. Januar 1955, zuletzt geändert am 13. September 1960, aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 18.040 m^2 groß. Hiervon entfallen auf das Vorhabengebiet (urbanes Gebiet) rund 17.055 m^2 und auf die Straßenverkehrsflächen rund 985 m^2.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.