

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 (Wentzelplatz)**

Zustimmung zur Feststellung  
Stand: 26.10.2020

**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	Denkmäler .....	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen.....	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht.....	5
3.2.5	Wasser/ Hochwasserschutz .....	6
3.2.6	Baumschutz.....	6
3.2.7	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.3.1	Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel .....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	6
3.4	Angaben zum Bestand .....	7
4	Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1	Vorhabenbeschreibung .....	8
4.2	Allgemeines Wohngebiet.....	9
4.2.1	Art der Nutzung .....	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	26
4.3	Kerngebiet.....	27
4.3.1	Art der Nutzung .....	27
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
4.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	29
4.4	Verkehrsflächen .....	30
4.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	30
4.4.2	Ruhender Verkehr/ Tiefgarage .....	30

4.4.3	Mit Gehrechten zu belastende Flächen .....	31
4.5	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	32
4.5.1	Maßnahmen zum Schutz vor Lärm.....	32
4.5.2	Klimaschutz.....	35
4.6	Wasser.....	36
4.6.1	Oberflächenentwässerung.....	36
4.6.2	Schmutzwasserentwässerung.....	37
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz .....	37
4.7.1	Begrünungsmaßnahmen .....	37
4.7.2	Baumschutz .....	38
4.7.3	Besonderer Artenschutz .....	39
4.7.4	Grundwasserschutz.....	39
4.7.5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	40
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	41
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....	41
7	Flächen- und Kostenangaben .....	41
7.1	Flächenangaben .....	41
7.2	Kostenangaben.....	42

## 1 Anlass der Planung

Für die am Wentzelplatz gegenüber dem ZOB Poppenbüttel gelegenen Grundstücke des ehemaligen Ortsamts Alstertal beabsichtigt ein Vorhabenträger eine bauliche Neugestaltung mit Wohnnutzungen und Büro-/ Verwaltungsnutzungen.

Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der FHH, an verkehrsgünstig gelegenen Standorten Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu fördern, d.h. bislang gering ausgenutzte Liegenschaften einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Angesichts der weiterhin dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau stehen unter dem Gesichtspunkt einer Schonung der Freiräume im unbebauten Außenbereich bereits erschlossene Flächen im baulichen Zusammenhang weiterhin im Fokus. Der Bundesgesetzgeber hat dazu 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts erlassen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt wurde. So soll nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1a Absatz 2 BauGB ergänzt diese Vorschrift um die Vorgabe, dass insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingesetzt werden sollen. Diesem Leitgedanken folgt die vorliegende Planung. Das Plangebiet des Poppenbüttel 44 liegt in zentraler Lage mit unmittelbarer Nähe zum Einzelhandel (Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ)) sowie zum ZOB und zur S-Bahnhaltestelle Poppenbüttel. Des Weiteren ist die nördliche Hälfte des Plangebietes Teil des übergeordneten Zentrums und zentralen Versorgungsbereichs „Poppenbüttel (AEZ)“ gem. dem Bezirklichen Nachversorgungskonzept Wandsbek 2018.

Das Baukonzept des Vorhabenträgers sieht entlang der Straße Wentzelplatz eine straßenbegleitende, sechsgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vor. An diesen Baukörper schließt ein fünf- bis sechsgeschossiger Gebäudeteil in Richtung Karl-Lippert-Stieg an. Im Innenhofbereich ist ein freistehendes Einzelgebäude mit vier bis fünf Geschossen geplant. Insgesamt sollen etwa 136 Wohnungen entstehen. Eine verdichtete Bebauung der Fläche ist erforderlich, um die wohnungspolitischen Ziele des Hamburgischen Senats umsetzen zu können. Auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt herrscht ein Mangel an kostengünstigem Wohnraum. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl. 2018, S. 215); eine Änderung dieser Situation ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (HmbGVBl. S. 341) stellt zudem befristet bis 2025 fest, dass die Freie und Hansestadt Hamburg als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB zu definieren ist. Bei dem geplanten Vorhaben sollen mindestens 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Damit kann als Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Poppenbüttel und damit im Bezirk Wandsbek geleistet werden.

An der Ecke Wentzelplatz/ Heegbarg soll ein freistehendes siebengeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Die Erschließung aller Gebäude erfolgt von der Straße Wentzelplatz. Die Stellplätze für die geplanten Nutzungen werden in einer zusammenhängenden Tiefgarage untergebracht.

Der Bebauungsplan setzt mit Gehrechten zu belastende Flächen fest, um Wegeverbindungen zwischen dem Kritebarg, dem Karl-Lippert-Stieg und dem Wentzelplatz zu ermöglichen.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (W 02/20) vom 11.04.2019 (Amtl. Anz. S. 613) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 29. April 2016 (Amtl. Anz. S. 856) am 09. Mai 2016 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 11.04.2020 (Amtl. Anz. S. 613.) stattgefunden.

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet worden und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat vor dem 16. Mai 2017 stattgefunden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festsetzt. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind jedoch in die Abwägung eingestellt.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 6647 und 6649, sowie Teile der Straßenverkehrsflächen Krittenbarg, Karl-Lippert-Stieg und Wentzelplatz. Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB werden weitere Flächen dieser Straße, für die jedoch kein Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit dem Vorhaben bestehen, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen.

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

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

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „verdichteter Stadtraum“ entlang der Straße Wentzelplatz und dahinter liegend „Etagenwohnen“, jeweils mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Diese besagt, dass das Entwicklungsziel für diesen Bereich die vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten zur Belastungsreduzierung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Medien ist, um bestehende Defizite in der Ausprägung des Naturhaushalts abzubauen.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für das Plangebiet eine „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ entlang der Straße Wentzelplatz und „städtisch geprägte Bereiche (11)“ dahinter liegend dargestellt.

### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Poppenbüttel 24 vom 05. Mai 1982 setzt im Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ und „Ortsamt“ fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch bestandsbezogene bzw. baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt. Für die überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Bestandsgebäude sind vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; für eine dazwischenliegende Fläche ein Vollgeschoss. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Im nördlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ ist eine Brücke festgesetzt, die vom Karl-Lippert-Stieg im Westen bis über die Straße Wentzelplatz vorgesehen war. Für eine Verteilerplattform wurde eine lichte Höhe von 3,50 Meter festgesetzt, damit die Einsatzwagen der Polizei mit Überhöhe hätten untergestellt werden können. Die Brückenanlage wurde nie errichtet.

Die in dem Geltungsbereich liegenden Flächen der Straßen Wentzelplatz, Kritenbarg sowie des Karl-Lippert-Stiegs sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### **3.2.2 Denkmäler**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

#### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

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

#### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach Auskunft der Behörde für Inneres sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

### **3.2.5 Wasser/ Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgestellter oder geplanter Wasserschutzgebiete. Die Entwässerung erfolgt über die Regensiele in das Überschwemmungsgebiet der Alster.

### **3.2.6 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

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

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 44 wurde am ..... ein Durchführungsvertrag geschlossen. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Poppenbüttel 44 ist.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**

Im Januar 2014 wurden von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau Leitlinien für den Einzelhandel beschlossen. Das Konzept wurde im September 2019 aktualisiert. Ausgehend vom Hamburger Zentrenkonzept, das auf die möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bei einer Konzentration der Versorgungseinrichtungen abzielt, beinhalten die Leitlinien eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt werden.

Der nördliche Teil des Vorhabengebiets liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „W4 Poppenbüttel“ als Stadtteilzentrum (SZ) nach dem Hamburger Zentrenkonzept. Des Weiteren liegt der nördliche Teil des Vorhabengebiets innerhalb des übergeordneten Zentrums und zentralen Versorgungsbereichs „Poppenbüttel (AEZ)“ gemäß dem Bezirklichen Nachversorgungskonzept Wandsbek 2018.

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

#### *3.3.2.1 Artenschutz*

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung mit Stand November 2017 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.7.1 dargestellt. Einer Verwirklichung des Bebauungsplans stehen demnach keine artenschutzrechtlich unüberwindlichen Hindernisse entgegen. Verbleibende Risiken und erforderliche Vorsorgemaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### *3.3.2.2 Baumgutachten*

Für die Bäume im Plangebiet liegt eine Bestandserfassung und Zustandsbeurteilung mit Stand vom Oktober 2016 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.7.2 dargestellt. Zur Umsetzung des Vorhabens werden die Bäume auf dem Vorhabengrundstück gefällt werden müssen. Die Straßebäume werden überwiegend erhalten.

#### *3.3.2.3 Bodengutachten*

Im Januar 2017 wurde für das Plangebiet eine Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.6.1 dargestellt.

### 3.3.2.4 Entwässerungskonzept

Für das Vorhabengebiet wurde im September 2017 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.6.1 dargestellt. Es ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgesehen.

### 3.3.2.5 Schalltechnische Untersuchung

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch umliegende Handels- und Gewerbebetriebe, Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den Busbahnhof wurde im Januar 2018 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet; es werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.5.1 dargestellt.

### 3.3.2.6 Verkehrstechnische Untersuchung

Im März 2018 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Bewertung der Abwickelbarkeit der durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.4.1 dargestellt. Im Ergebnis sind die Verkehre leistungsgerecht abwickelbar.

### 3.3.2.7 Verschattungsstudie

Für die geplante Bebauung wurde im Oktober 2019 eine Verschattungsstudie angefertigt, die die Auswirkungen auf die Besonnung der benachbarten Bestandsbebauung begutachtet. Im Ergebnis ist mit keiner wesentlichen Mehrverschattung der Nachbargebäude zu rechnen. In einer weiteren Untersuchung wurde im Oktober 2018 die Verschattung der Neubebauung simuliert. Die neu geplanten Wohnungen erhalten überwiegend eine gute bis ausreichende Besonnung. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.7.1 dargestellt.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Poppenbüttel im Bezirk Wandsbek. Es wird im Westen durch eine viergeschossige Seniorenwohnanlage (Grotenbleken 2) und im Nordwesten durch die viergeschossige Wohnbebauung (Kritenborg 3-9) begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet von einem Vorplatz zum nördlich anschließenden Alstertal-Einkaufszentrum mit einem zehngeschossigen Wohn- und Geschäftshaus und im Osten und Südosten durch die Straße Wentzelplatz, die hier eine Kurve beschreibt, begrenzt.

Auf der östlich gegenüberliegenden Straßenseite des Wentzelplatzes befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Poppenbüttel, der von zahlreichen Buslinien bedient wird, mit Zugang zur S-Bahn Haltestelle Poppenbüttel.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Alstertal-Einkaufszentrum, in den Büro- und Geschäftshäusern nördlich des ZOB sowie am Stormarnplatz östlich der S-Bahn Haltestelle.

Das Plangebiet liegt damit am Rande des zentralen Versorgungsbereichs „W4 Poppenbüttel“ als Stadtteilzentrum (SZ) nach dem Hamburger Zentrenkonzept. Des Weiteren liegt der nördliche Teil des Vorhabengebiets innerhalb des übergeordneten Zentrums und zentralen Versorgungsbereichs „Poppenbüttel (AEZ)“ gem. dem Bezirklichen Nachversorgungskonzept Wandsbek 2018.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte ist das Kinderhaus Pfefferminzkamp am Kritenborg ca. 300 m westlich des Plangebiets. Die Grundschule Alsterredder mit angeschlossener Kindertagesstätte sowie das Gymnasium Oberalster sind ca. 1.000 m nördlich des Plangebiets gelegen. Die Grundschule Hinsbeek mit angeschlossenen Hort sowie die Kindertagesstätte Poppenbüttler Weg sind ca. 1.000 m westlich des Plangebiets gelegen.

In ca. 400 m nordwestlicher Entfernung liegt das Alstertal, das mit dem Alsterwanderweg sowie einem öffentlichen Kinderspielplatz Möglichkeiten zur Naherholung in fußläufiger Entfernung bietet.

Das etwa 1 ha große Plangebiet ist derzeit mit zwei dreigeschossigen Gebäuden des ehemaligen Ortsamts Alstertal, heute Dienststellen des Bezirksamts Wandsbek, bebaut (Flurstücke 6649 und 6647). Für die nördliche Teilfläche (Flurstück 6649) lief der Mietvertrag Ende 2016 aus, seitdem steht das Gebäude leer. Für die südliche Teilfläche (Flurstück 6647) läuft der Mietvertrag Ende 2021 aus. Das Plangebiet weist im Vergleich zum Umfeld im Bestand eine relativ geringe bauliche Ausnutzung, aber eine starke Versiegelung auf. Die unbebauten Flächen sind durch oberirdische Stellplatzanlagen weitgehend versiegelt. Es sind ca. 70 Mitarbeiterstellplätze und ca. 50 Kundenparkplätze vorhanden.

Am Nordrand des Plangebiets sowie zwischen den Kundenparkplätzen und dem Ortsamt sowie am derzeit nicht baulich hergestellten östlichen Ende des Karl-Lippert-Stiegs befinden sich mehrere Einzelbäume. Entlang des Wentzelplatzes ist eine zusammenhängende Reihe von Straßenbäumen vorhanden.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Außerdem befindet sich eine Netzstation im vorhandenen Gebäude Wentzelplatz 7 des Kundenzentrums Alstertal und wird auch für die Neubebauung benötigt.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Vorhabenbeschreibung**

Im städtebaulich heterogenen Umfeld des Alstertal-Einkaufszentrums, des ZOB Poppenbüttel und benachbarter Wohnbebauung soll ein neues, verdichtetes Quartier entstehen.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch heterogene Geschossigkeiten und Bebauungsstrukturen geprägt. In der städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeichnet sich dabei bereits ein deutlicher Trend der Verdichtung ab. Die derzeitige bauliche Ausnutzung des Plangebietes mit zwei dreigeschossigen Gebäuden entspricht nicht mehr den in der Umgebung inzwischen vorliegenden städtebaulichen Maßstäben und der besonderen Lagegunst der Fläche. Mit dem Vorhaben wird eine Fortführung der in der Umgebung vollzogenen städtebaulichen Entwicklung mit einem entsprechenden städtebaulichen Maßstab verfolgt.

Im Zuge der Entwicklung sollen auf den Flurstücken 6647 und 6649 insgesamt 136 Eigentums-, Miet- und geförderte Wohnungen sowie Büroflächen neu entstehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht hierfür entlang des Wentzelplatzes eine sechsgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise sowie ein separates, siebengeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude vor, um die Westseite des Wentzelplatzes und den südlichen Vorplatz des Alstertal-Einkaufszentrums mit dem sogenannten Antje-Brunnen auf seiner Südseite städtebaulich neu zu fassen. Die in weiten Teilen zum Wentzelplatz und dem ZOB geschlossen ausgebildete Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist erforderlich und städtebaulich gewollt, um die Lärmbelastung im Plangebiet zu minimieren und den Straßenraum baulich zu fassen. Dies schafft einen Innenbereich im Hof, der vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt ist.

Die Gestaltung der Wohngebäude soll mit Klinkerfassaden und begrünten Flachdächern erfolgen. Die Dachflächen der jeweils obersten Geschosse sollen zusätzlich, d.h. oberhalb der Dachbegrünung, mit Solarenergie-/ thermieanlagen belegt werden.

Die straßenbegleitende Fassade ist durch straßenabwärts auffächernde Erker charakterisiert, die die dem Kurvenverlauf folgende Bebauung wie Taktstriche unterteilen und so eine Rhythmisierung des Straßenraums bewirken. Die Blockrandbebauung ist in insgesamt fünf Segmente gegliedert, die sich aneinanderfügen, wobei sich die einzelnen Erker aus der Kubatur des jeweils benachbarten Hauses entwickeln. Über diese städtebauliche Form und Materialität bildet sich ein markantes bauliches Gegenüber zum ZOB Poppenbüttel. Aufgrund der Einflüsse durch Straßen-

verkehrslärm werden auf der straßenzugewandten Fassadenseite teilweise verglaste Loggien als bauliche Lärmschutzmaßnahme vorgesehen.

An die geschlossene Blockrandbebauung schließt sich im Norden ein fünf- bis sechsgeschossiger Gebäudeteil in Richtung Karl-Lippert-Stieg an. Im Innenhofbereich ist ein freistehendes Einzelgebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant.

Für die zukünftigen Bewohner der Wohnbebauung wird hier ein begrünter, lärmgeschützter Innenhofbereich als wohnungsbezogener Freiraum mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Kinderspielflächen gestaltet. Zu diesem ruhigen Innenhof orientieren sich auch die privaten Freisitze der geplanten Wohngebäuden.

Am nördlichen Rand des Plangebiets und dem Platz am Antje-Brunnen zugewandt soll ein neues siebengeschossiges Bürogebäude entstehen. Die Fläche liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „W4 Poppenbüttel“ als Stadtteilzentrum (SZ) nach dem Hamburger Zentrenkonzept. Das Bürogebäude soll die städtebauliche Situation an dem Vorplatz zum AEZ und der Straße Heegberg als freigestellter Baukörper betonen, was in der Höhenentwicklung mit sieben Vollgeschossen seinen Ausdruck findet. Der Baukörper hebt sich gestalterisch bewusst von der Wohnbebauung ab und präsentiert sich als Solitär im Stadtraum. Charakteristisch ist die gerasterte und vertikal gegliederte Fassade. Der Haupteingang soll zum Platz am Antje-Brunnen orientiert sein. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht vor, dass die oberen zwei Geschosse teilweise gestalterisch leicht zurückversetzt errichtet werden. Durch diese Abstufung entsteht ein gestalterischer Übergang zu der etwas niedriger geschossigen bestehenden Wohnbebauung im Westen (Kritenbarg 3-5) sowie der im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung.

Die Kfz-Erschließung des Vorhabens erfolgt von der Straße Wentzelplatz aus. Die Stellplätze des Bürogebäudes und der Wohnungen werden vollständig in einer gemeinsamen Tiefgarage (ca. 115 Stellplätze) untergebracht, die über die Straße Wentzelplatz erschlossen wird.

Um einen normgerechten Ausbau des Gehwegs in der Straße Wentzelplatz unter weitgehendem Erhalt des Straßenbaumbestandes zu ermöglichen, wird ein 0,9 -2,0 m breiter Streifen der privaten Flurstücke als zusätzliche Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Zwischen den Wohngebäuden und dem Gehweg wird zudem eine Vorgartenzone ausgebildet.

Im Vorhabengebiet sollen öffentlich zugängliche Fußwegeverbindungen zwischen dem Kritenbarg, dem Karl-Lippert-Stieg und dem Wentzelplatz hergestellt werden. Bei diesen öffentlich zugänglichen Gehwegen handelt es sich um auf Privatgrund gesicherte Gehrechte, die mittels grundbuchlicher Sicherung der Öffentlichkeit zur Nutzung bereitgestellt werden.

## **4.2 Allgemeines Wohngebiet**

### **4.2.1 Art der Nutzung**

Gemäß der Vorhabenplanung ist für den südlichen Teil des Vorhabengebiets die Schaffung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Bauflächen werden dafür als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Um angesichts eines darüber hinaus relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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

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 Nutzungen nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. So wird weiterhin ein Spielraum für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung erhalten, um bei Bedarf oder entsprechender Nachfrage auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen zu ermöglichen.

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzungen zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umzusetzen ist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum.

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg zu dem verpflichtet, von den im allgemeinen Wohngebiet geplanten 136 WE mindestens 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Bezirk Wandsbek und im Stadtteil Poppenbüttel geleistet.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet gemäß § 4 der BauNVO die Möglichkeit, neben einer Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zuzulassen.

Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Baugebiets.

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären auch mit der verfolgten städtebaulichen Konzeption nicht vereinbar.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Gebäudehöhe sowie einer baukörperbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

##### Zahl der Vollgeschosse im Vorhabengebiet

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht entlang des Wentzelplatzes eine geschlossene, sechsgeschossige Wohnbebauung vor. Nordöstlich schließt sich an diese geschlossene Straßenrandbebauung in Richtung Karl-Lippert-Stieg ein sechsgeschossiger Gebäudeteil an, dessen oberstes Geschoss im Norden, Westen und Süden zurückgestaffelt ist. In dem sich nach Westen öffnenden Innenhofbereich ist ein freistehendes, fünfgeschossiges Gebäude, dessen oberstes Geschoss im Norden, Westen und Süden zurückgestaffelt ist, vorgesehen. Entsprechend dieser, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Planung, werden im Bebauungsplan vier, fünf und sechs Geschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Dabei werden die Baugrenzen des

obersten Geschosses den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend zurückgestaffelt festgesetzt.

Die geplante Wohnbebauung nimmt mit ihrer differenzierten Höhenentwicklung sowohl Bezug auf die angrenzenden Bebauungen als auch auf die besondere städtebauliche Situation am ZOB bzw. der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel im Übergang zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums (SZ) Poppenbüttel (W4) gemäß Hamburger Zentrenkonzept. Die Umgebung ist städtebaulich heterogen und wird von kleinteiligen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einem Polizeikommissariat im Süden, von mehrgeschossigen Wohngebäuden aus den 1980er Jahren im Westen, dem großflächigen Alstertal-Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren mit einem zehngeschossigen Wohngebäude im Norden sowie einem fünfgeschossigen Büro- und Geschäftshaus auf der östlichen Seite des Wentzelplatzes geprägt. Die geplante Wohnbebauung soll in Anbetracht dieser Heterogenität im Verhältnis zur Nachbarschaft hinsichtlich ihrer Höhe und Dichte einen eigenen Maßstab entwickeln, der eine vermittelnde Funktion in zentraler Lage am Wentzelplatz übernehmen kann. Durch die Abstufung der Geschossigkeiten zur westlich am Grotenbleken bzw. nordwestlich am Karl-Lippert-Stieg / Kritenbarg gelegenen, überwiegend viergeschossigen Bestandsbebauung wird zwischen den unterschiedlichen Mikrolagen am belebten, urbanen ZOB und dem eher ruhigen Wohnumfeld der Geschosswohnungsbauten im westlichen Umfeld städtebaulich vermittelt. Insgesamt entsteht eine dem Standort und dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Bebauung.

Im Bebauungsplan wird die beabsichtigte Höhenabfolge durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Zusätzlich erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

#### Regelungen zu Nichtvollgeschossen und Dachaufbauten

Oberhalb der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden weitere Geschosse ausgeschlossen. Der Ausschluss weiterer Geschosse ist erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Vorhaben- und Erschließungsplanung abzusichern.

*„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Moderne, energieeffiziente Gebäude erfordern heute umfangreiche Anlagen der Klima-, Lüftungs- und sonstigen Gebäudetechnik, die auf den Dächern untergebracht werden müssen. Für das Plangebiet ist zudem vorgesehen, die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern zu fördern. Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser gehen regelhaft über das Gebäudedach hinaus. Zur Sicherung der Unterbringung dieser notwendigen technischen Anlagen und der Anlagen zur Solarenergienutzung wird festgesetzt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe, die der Oberkante der Attika entspricht, im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1 m überschritten werden darf.

Um die Einsehbarkeit dieser technischen Anlagen vom Straßenniveau zu minimieren und um nachteilige Auswirkungen derartiger Anlagen durch Verschattungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass sie bei einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um mindestens 2,0 m von der Innenkante der Attika zurückgesetzt errichtet werden müssen.

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden.“ (§ 2 Nummer 6 Satz 2 der Verordnung)*

#### Grundflächenzahl

In dem westlichen, an die bestehende Wohnbebauung an der Straße Grotenbleken angrenzenden Teil des Wohngebiets (westlich der „Knödellinie“ in der Planzeichnung) werden durch die geplanten Gebäude einschließlich der Terrassen und Balkone etwa 38 Prozent der Flächen im Baugebiet überbaut. Für dieses Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets wird daher eine Grund-

flächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird in diesem Teilgebiet die in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze von 0,4 ausgeschöpft.

In dem an den Wentzelplatz angrenzenden Teil des Wohngebiets werden durch die geplanten Gebäude einschließlich der Terrassen und Balkone etwa 54 Prozent der Flächen im Baugebiet überbaut. Für dieses Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets wird daher eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Damit liegt in diesem Teilgebiet die festzusetzende GRZ oberhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze von 0,4.

Betrachtet auf das gesamte Wohngebiet werden durch die geplanten Gebäude einschließlich der Terrassen und Balkone etwa 47 Prozent der Flächen im Baugebiet überbaut, dies entspricht einer GRZ von 0,47.

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

### *Städtebauliche Begründung*

Folgende städtebauliche Gründe, eine Überschreitung der Obergrenze hinsichtlich der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 bis zu einem Maß von 0,6 zuzulassen, liegen vor:

- Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage und setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird. Das städtebauliche Ziel des Bezirks Wandsbek und der Freien und Hansestadt Hamburg, Wohnungsbau insbesondere an solchen Standorten zu konzentrieren, die durch den ÖPNV besonders gut erschlossen sind, stellt einen städtebaulichen Grund i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO dar. Denn es handelt sich bei dem konkreten Plangebiet um einen Standort, vis-à-vis des ZOB und S-Bahnhofs Poppenbüttel, der über eine weit überdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung verfügt.
- Ein weiterer städtebaulicher Grund i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO, der für das allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und die GFZ benannten Obergrenzen erfordert, ist die durch das Vorhaben erzeugte Stärkung des Zentrums Poppenbüttel. Das Plangebiet ist überwiegend Teil des im bezirklichen Nahversorgungskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs. Gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel erfordert der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gerade in den Zentren angemessene städtebauliche Dichten sowie eine Reduzierung und flächensparende Anlage von Stellplätzen. Für die Qualität eines Zentrums sei zudem nicht allein der Umfang des Einzelhandelsangebots ausschlaggebend, sondern es wird vielmehr der Funktionenvielfalt und Nutzungsmischung eine zentrale Bedeutung zugesprochen. Des Weiteren wird der wohnortnahen Nahversorgung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ eine hohe Bedeutung zugesprochen. (vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Kap. 1.3, S. 5) Die geplante Wohnbebauung wird aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung des Stadtteilzentrums beitragen. Die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb bzw. am Rande des zentralen Versorgungsbereichs führt folglich auch zu einer Stärkung des Zentrums selbst. Gemäß den Hamburger Leitlinien sind die „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne von BauGB und BauNVO, deren Versorgungsfunktion einem besonderen Schutz unterliegt, für die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben besonders bedeutsam. Sie bestehen sowohl innerhalb der Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts als auch für die Nahversorgungszentren und bilden eine Einheit verschiedener Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist, als Bestandteil eines „städtebaulichen Entwicklungskon-

zepts“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Sie bezieht sich nicht nur auf den Bestand, sondern umfasst auch Entwicklungsperspektiven der Zentren. (vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Kap. 2.2, S. 09 f.) Insgesamt ist städtebaulich geboten, die im Siedlungszusammenhang und in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Poppenbüttel gelegene Fläche zur Förderung der „Stadt der kurzen Wege“, stark baulich auszunutzen und dafür im allgemeinen Wohngebiet überwiegend straßenbegleitend eine GRZ mit 0,6 festzulegen. Die geplante Wohnbebauung kann aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung des Stadtteilzentrums beitragen.

- Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks und seines besonderen Zuschnitts ist es für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels, eine straßenbegleitende, geschlossene Wohnbebauung entlang des Wentzelplatzes zu schaffen, erforderlich, den straßenseitigen Grundstücksteil bis zu einem Maß von 60 v.H. zu überbauen. Hierdurch wird ermöglicht, zum einen den Straßenraum entsprechend baulich zu fassen und zum anderen eine ausreichend abschirmende Wirkung aus Gründen des Immissionsschutzes zu erzielen.
- Eine gegenüber den Obergrenzen erhöhte GRZ ist für den straßenseitigen Teil des Baugebiets außerdem erforderlich, da Teile des bisherigen Grundstückes am Wentzelplatz benötigt werden, um hier einen anforderungsgerecht erweiterten Gehweg bei gleichzeitig weitestgehendem Erhalt des ortsbildprägenden Straßenbaumbestands im Zusammenhang mit dem Vorhaben herstellen zu können. Hierfür wird es erforderlich, eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zu Lasten des Baugrundstückes festzusetzen. Hierdurch reduziert sich die Größe des Baugrundstückes als Bezugsgrundlage für die GRZ.
- Zur Steigerung der Wohnqualität sollen zudem alle Wohnungen einen Freisitz in Form einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse bekommen. Hieraus ergibt sich ein weiteres Erfordernis, die Grundstücke zu einem höheren Grad zu überbauen.

#### *Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da trotz des erhöhten Grades der Überbauung ausreichend große wohnungsbezogene Freiräume (Balkone, Loggien, Terrassen) sowie abgeschirmte Spiel- und Freizeitbereiche im Blockinnenbereich geschaffen werden, die einen Aufenthalt und eine Erholung im Freien ermöglichen. Auch ist eine ausreichende Besonnung der Wohnungen gegeben.

#### *Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen*

Wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch einen erhöhten Versiegelungsgrad für die Bodenfunktionen und damit die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima ergeben sich vorliegend nicht: Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu etwa 78 vom Hundert versiegelt und die Bodenfunktionen entsprechend stark eingeschränkt.

Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sieht die Planung für oberirdisch nicht überbaubare Flächen im Blockinnenbereich Begrünungsmaßnahmen vor, die im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan abgesichert werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung wird weitere ökologisch und kleinklimatisch wirksame Begrünung geschaffen (vgl. Kapitel 4.7.1).

Im Ergebnis entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima.

Nachteilige Auswirkungen auf die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ergeben sich durch den erhöhten Grad der Versiegelung ebenfalls nicht.

Es ist das städtebauliche Ziel, an diesem für den Stadtteil Poppenbüttel zentralen Ort den wohnungsbezogenen Freiraum vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Es ist daher vorgesehen, die

Wohnanlage mit einer Tiefgarage zu unterbauen und die Stellplätze unterirdisch unterzubringen. So kann der Innenhof der Wohnanlage vollständig dem Aufenthalt im Freien, der Erholung und dem Kinderspiel dienen. Zur Errichtung einer für die zu erwartenden Bedarfe ausreichend großen Tiefgarage und sowie wohnungsbezogenen Abstellräumen im Untergeschoss ist es zudem erforderlich, das Grundstück auch außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu unterbauen. Durch die Unterbauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Insgesamt beträgt die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche im allgemeinen Wohngebiet zusammen bis zu ca. 90 Prozent. Es wird daher festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf:

*„Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, nicht überbaute Untergeschosse sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Durch die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit wird ein Mindestanteil von 10 % unversiegelten Bodens erhalten bzw. geschaffen.

#### *Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und werden nicht beeinträchtigt, da der erhöhte Grad der Überbauung keine Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat. Im Gegenteil trägt die Unterbauung durch eine Tiefgarage dazu bei, dass der Aufenthalt und die Erholung in den wohnungsbezogenen Freiräumen ungestört von Lärm- und Abgasimmissionen der Kfz-Verkehre erfolgen können.

#### *Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen*

Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden zunächst nachteilig berührt, da sich durch den erhöhten Versiegelungsgrad Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen ergeben. Das Plangebiet ist im Bestand zu etwa 78 vom Hundert versiegelt und die Bodenfunktionen entsprechend eingeschränkt. Zukünftig soll eine Versiegelung durch Unterbauung bis zu einem Maß von 90 vom Hundert zulässig sein. Somit ist auch das Schutzgut Fläche betroffen, da derzeit unbebaute Fläche unterbaut wird. Eine Versiegelung durch Unterbauung kann zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts in Hinblick auf eine verringerte Versickerung, Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser führen.

Das Versickerungspotenzial im Plangebiet ist bereits im Bestand eingeschränkt. Durch die zusätzlich ermöglichte Unterbauung werden die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima im Ergebnis nachteilig berührt.

Zum Ausgleich verbleibender nachteiliger Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sieht die Planung für oberirdisch nicht überbaubare Flächen im Blockinnenbereich Begrünungsmaßnahmen vor, die im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan abgesichert werden (vgl. Kapitel 4.7.1). Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie die geplante Dachbegrünung mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Das Entwässerungskonzept sieht u.a. eine Dachbegrünung und ein Retentionsdach auf der Tiefgaragendecke vor, die einen Teil des Niederschlagswassers rückhalten und der Vegetation im Plangebiet wieder zuführen können. Die Tiefgaragen- und Dachbegrünung fördert auch die Verdunstung und beugt somit möglichen Aufheizungseffekten vor. Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wirkt ebenfalls stabilisierend auf das Kleinklima.

Im Ergebnis können verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter mit den genannten Maßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ergeben sich durch den erhöhten Grad der Unterbauung nicht.

#### Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche

Das Gelände soll im Mittel auf eine Höhe von 28,55 m über Normalhöhennull (üNNH) aufgehöhht werden. Diese Geländeoberfläche wird als neue Bezugshöhe im Plangebiet zeichnerisch festgesetzt.

#### Geschossfläche im Vorhabengebiet (allgemeines Wohngebiet)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ bzw. GR und die Anzahl der zulässigen Geschosse ausreichend geregelt ist. Die im Vorhabengebiet zu realisierende Geschossfläche beträgt ohne Kellergeschosse und Tiefgaragen sowie ohne die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen ca. 14.500 m<sup>2</sup>.

Die Geschossflächen der geplanten Wohngebäude ergeben in dem westlichen Teil des Wohngebiets bezogen auf das Baugrundstück rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,9. Im östlichen Teil des Wohngebiets ergeben die Geschossflächen der geplanten Wohnbebauung bezogen auf das Baugrundstück rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,1. Bezogen auf das gesamte Baugrundstück ergeben die Geschossflächen der geplanten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet eine rechnerische Geschossfläche (GFZ) von 2,5. Die rechnerische Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet liegt damit oberhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze von 1,2. Die auf das gesamte allgemeine Wohngebiet bezogene GFZ liegt jedoch noch unterhalb der für urbane Gebiete (gemäß § 6a BauNVO) zulässigen Obergrenze von 3,0. Urbane Gebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Hieraus kann gefolgert werden, dass der Verordnungsgeber davon ausgeht, dass bei einer GFZ bis zu 3,0 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht automatisch gefährdet sind.

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

Dies soll nachfolgend dargelegt und geprüft werden. Dabei wird die Prüfung für die beiden Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets gemeinschaftlich vorgenommen, da sie im städtebaulichen Konzept und über den Vorhaben- und Erschließungsplan untrennbar funktional zusammenhängen und die Auswirkungen nur im Zusammenhang der straßenseitigen Bebauung und der Hofbebauung ermittelt werden können.

#### *Städtebauliche Begründung*

Städtebauliche Gründe dafür, eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) für allgemeine Wohngebiete bis zu einem Maß von 1,9 im westlichen Teil des Wohngebietes und 3,1 im östlichen Teil des Wohngebiets (insgesamt auf das gesamte allgemeine Wohngebiet bezogen bis zu 2,5) zuzulassen, liegen vor:

- Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage und setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird. Das städtebauliche Ziel des Bezirks Wandsbek und der Freien und Hansestadt Hamburg, Wohnungsbau insbesondere an solchen Standorten zu konzentrieren, die durch den ÖPNV besonders gut erschlossen sind, stellt einen städtebaulichen Grund i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO dar. Denn es

handelt sich bei dem konkreten Plangebiet um einen Standort, vis-à-vis des ZOB und S-Bahnhofs Poppenbüttel, der über eine weit überdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung verfügt.

- Ein weiterer städtebaulicher Grund i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO, der für das allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ benannte Obergrenze erfordert, ist die durch das Vorhaben erzeugte Stärkung des Zentrums Poppenbüttel. Das Plangebiet ist überwiegend Teil des im bezirklichen Nahversorgungskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs. Gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel erfordert der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gerade in den Zentren angemessene städtebauliche Dichten sowie eine Reduzierung und flächensparende Anlage von Stellplätzen. Für die Qualität eines Zentrums sei zudem nicht allein der Umfang des Einzelhandelsangebots ausschlaggebend, sondern es wird vielmehr der Funktionenvielfalt und Nutzungsmischung eine zentrale Bedeutung zugesprochen. Des Weiteren wird der wohnortnahen Nahversorgung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ eine hohe Bedeutung zugesprochen. (vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Kap. 1.3, S. 5) Die geplante Wohnbebauung wird aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung des Stadtteilzentrums beitragen. Die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb bzw. am Rande des zentralen Versorgungsbereichs führt folglich auch zu einer Stärkung des Zentrums selbst. Gemäß den Hamburger Leitlinien sind die „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne von BauGB und BauNVO, deren Versorgungsfunktion einem besonderen Schutz unterliegt, für die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben besonders bedeutsam. Sie bestehen sowohl innerhalb der Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts als auch für die Nahversorgungszentren und bilden eine Einheit verschiedener Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist, als Bestandteil eines „städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Sie bezieht sich nicht nur auf den Bestand, sondern umfasst auch Entwicklungsperspektiven der Zentren. (vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Kap. 2.2, S. 09 f.) Insgesamt ist städtebaulich geboten, die im Siedlungszusammenhang und in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Poppenbüttel gelegene Fläche zur Förderung der „Stadt der kurzen Wege“ stark baulich auszunutzen. Die geplante Wohnbebauung kann aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung des Stadtteilzentrums beitragen.
- Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zum öffentlichen Straßenraum des Wentzelplatzes die Fassadenabwicklung zusätzlich zu der geschlossenen Bebauung durch vorspringende Bauteile zu gliedern, um eine abwechslungsreiche Gestaltung und Gebäudeansicht an diesem für den Stadtteil zentralen Ort zu erzielen. Die straßenbegleitende, geschlossene Bebauung zum Wentzelplatz ist nach dem städtebaulichen Konzept auf gesamter Länge erforderlich, um zum einen den Straßenraum entsprechend baulich zu fassen und zum anderen eine abschirmende Wirkung aus Gründen des Immissionsschutzes zu erzielen.
- Die geplante Wohnbebauung nimmt mit ihrer differenzierten Höhenentwicklung sowohl Bezug auf die angrenzenden Bebauungen als auch auf die städtebauliche Situation am ZOB bzw. an der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel im Übergang zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums (SZ) Poppenbüttel (W4) gemäß Hamburger Zentrenkonzept. Durch die Abstufung der Geschossigkeiten zur westlich am Grotenbleken bzw. nordwestlich am Karl-Lippert-Stieg/ Krittenbarg gelegenen, überwiegend viergeschossigen Bestandsbebauung wird zwischen den unterschiedlichen Mikrolagen am belebten, urbanen ZOB und dem eher ruhigen Wohnumfeld der Geschosswohnungsbauten im westlichen Umfeld städtebaulich vermittelt. Insgesamt entsteht eine dem Standort und dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Bebauung.

Das durch den Bebauungsplan im Vergleich zu § 17 Abs. 1 BauNVO erhöhte Maß der zulässigen Geschossfläche führt dazu, dass zusätzlicher Wohnraum im Plangebiet entstehen kann. Hieraus entstehen zusätzliche Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner in Hinblick auf wohnungsbezogene Freiräume, die wohnungsnaher Versorgung und Wohnfolgeeinrichtungen. Potenziell könnte der zusätzliche Wohnraum zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Die erhöhte städtebauliche Dichte ist im Wesentlichen durch die Anzahl der zulässigen Geschosse bedingt, die aus städtebaulichen Gründen (siehe vorstehend) an diesem zentralen und verkehrlich, insbesondere mit dem ÖPNV hervorragend angebundenen Standort ermöglicht werden sollen. Eine höhergeschossige Bebauung kann potenziell zu einer Verringerung der Besonnung oder der Durchlüftung führen und hierdurch Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit sich bringen. Dies soll nachfolgend geprüft werden.

Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann insoweit auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden, beziehen sich danach auf die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten muss die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten werden.

Es wurde daher für das vorliegende städtebauliche Konzept geprüft, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die gegenüber den Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO erhöhten Dichtewerte spürbar im negativen Sinne betroffen sein können.

#### *Prüfung in Anlehnung an § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB*

*a) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten beeinträchtigt werden?*

Durch die hohe bauliche Dichte sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Besonnung zu erwarten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden werden eingehalten. Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden im Oktober 2019 die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung der benachbarten Bestandswohnbebauung am Grotenbleken und Kritebnarg vertiefend untersucht. Grundlage der Untersuchung bildete der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.10.2019.

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

Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September eines Jahres, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist.

Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche liegt zudem ein Beschluss des OVG Berlin zu einer innerstädtischen Bebauungssituation vor (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04). Danach gilt die allgemeine Anforderung an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist. Eine Besonnung von zwei Stunden oder knapp darunter führt jedoch nicht automatisch zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Vielmehr bedingt eine zentrale Lage im baulichen Innenbereich das städtebauliche

Erfordernis einer hohen baulichen Dichte. Dementsprechend bestehen in einer solchen Lage regelmäßig geringere Anforderungen und Erwartungen an die direkte Besonnung.

Das Ergebnis der Verschattungsstudie zeigt, dass die Wohngebäude Grotenbleken 2 und Kriterienbarg 3 durch die geplante Neubebauung in Teilen eine zusätzliche Verschattung erfahren können. Einige der Wohnungen weisen im Vergleich zur Besonnungssituation bei einer Bebauung nach geltendem Planrecht (Bebauungsplan Poppenbüttel 24) eine leicht verringerte Besonnungsdauer auf.

Nachstehend werden für die angrenzenden Wohngebäude die ermittelten Besonnungszeiträume beschrieben, die sich bei einer Bebauung auf dem Vorhabengrundstück a) nach geltendem Planrecht sowie b) bei einer Neubebauung nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben würden. Dabei wird die Umsetzung der geplanten Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet in einem gemeinsamen Modell simuliert.

Die Besonnung wird vergleichend betrachtet und in Hinblick auf die Einhaltung der Zielwerte der DIN 5034-1 zusammenfassend erläutert.

### Grotenbleken 2

In dem Gebäude Grotenbleken 2 sind insgesamt bei 37 Wohnungen Auswirkungen auf die Besonnungssituation im Sinne von einer Verringerung der Besonnungszeiträume im Vergleich zu der Besonnungssituation bei einer Bebauung nach geltendem Planrecht zu erwarten. Bei insgesamt 15 dieser betroffenen Wohnungen kommt es dadurch erstmalig zu Unterschreitungen der Zielwerte der DIN 5034-1.

Bei drei Einheiten im Erdgeschoss des Gebäudes Grotenbleken 2 wurde auf die Darstellung von Besonnungszeiträumen verzichtet, da sich nach Prüfung der Grundrisse herausgestellt hat, dass in diesen Bereichen keine Wohnnutzung besteht (Küche, Fahrradabstellräume etc.). Eine einstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 wird am 17. Januar bei einer Bebauung nach geltendem Planrecht für alle Wohnungen eingehalten. Dabei wird bei den Wohnungen im Erdgeschoss der Zielwert einer einstündigen Besonnung nur knapp eingehalten, die übrigen Wohnungen weisen je nach Lage eine Besonnungsdauer von 1 Stunde und 15 Minuten bis zu 2 Stunden und 45 Minuten auf.

Bei der Darstellung der Besonnungssituation unter Berücksichtigung der aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplanung zeigt sich, dass sich mit Ausnahme der Wohnungen an der südöstlichen Gebäudeecke die Besonnungsdauer bei allen Wohnungen verringert. Allerdings kann der Zielwert der einstündigen Besonnung bei der überwiegenden Anzahl der Wohnungen weiterhin eingehalten werden. Insgesamt kommt es bei 11 Wohnungen zu Unterschreitungen des Zielwerts. Bei den betroffenen Wohnungen handelt es sich um Wohnungen, die bereits bei Zugrundelegung einer Bebauung nach geltendem Planrecht mit einer Besonnungsdauer von 1 Std. bis 1 Std. und 15 Min. den Zielwert nur knapp einhalten. Bei 3 übereinanderliegenden Wohnungen (EG, 1.OG, und 2.OG) reduziert sich die Besonnung geringfügig auf 55 Minuten; bei weiteren 6 Wohnungen (EG + 1.OG) wird noch eine etwa 45-minütige Besonnung erreicht. Für 2 Wohnungen im Erdgeschoss ergibt sich eine Besonnung von 35 Minuten. Die Unterschreitung der Zielwerte am 17. Januar wird hauptsächlich durch das südlichste Gebäude der straßenbegleitenden Bebauung am Wentzelpfad sowie durch das Staffelgeschoss dieser Blockrandbebauung ausgelöst.

Für den 21. März zeigt das Ergebnis der Verschattungsstudie bei einer Bebauung nach geltendem Planrecht, dass der Zielwert einer vierstündigen Besonnung gemäß DIN 5034-1 bei insgesamt 24 Wohnungen nicht erreicht werden kann. Lediglich 10 Wohnungen im 3. OG sowie 3 weitere Wohnungen an der nördlichen Gebäudeecke im 1. OG und 2. OG weisen eine Besonnung von 4 Stunden und mehr auf (4 Stunden und 10 Minuten bis 4 Stunden und 30 Minuten). 18 Wohnungen der 24 Wohnungen mit Unterschreitungen erreichen eine Besonnung zwischen 3 und 4 Stunden. Die größten Unterschreitungen weisen die Wohnungen im EG auf. Insgesamt ergibt sich dort für 6 Wohnungen eine Besonnungsdauer von 3 Stunden und weniger (zwischen 2 Stunden und 30 Minuten und 3 Stunden).

Bei der Darstellung der Besonnungssituation unter Berücksichtigung der aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplanung erhöht sich die Anzahl an betroffenen Wohnungen, die eine vierstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 am 21. März nicht erreichen, um fünf Wohnungen auf insgesamt 29 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen, die den Zielwert der vierstündigen Besonnung einhalten können, reduziert sich auf insgesamt 8 Wohnungen. Für 13 Wohnungen der 29 Wohnungen mit Unterschreitungen kann eine Besonnungsdauer zwischen 3 und 4 Stunden erreicht werden. Insgesamt 16 Wohnungen weisen eine Besonnung von 3 Stunden und weniger auf (zwischen 2 Stunden und 15 Minuten und 3 Stunden). Die Mehrverschattungen, durch die bereits bestehenden Unterschreitungen der Zielwerte am 21. März vergrößert werden, entstehen hauptsächlich durch das Staffelgeschoss sowie das 4. Vollgeschoss des freistehenden Baukörpers im rückwärtigen Bereich des Wohngebiets sowie durch das Staffelgeschoss der straßenbegleitenden Bebauung am Wentzelplatz. Die Mehrverschattungen der 5 Wohnungen, bei denen erstmalig Unterschreitungen der Zielwerte zu erwarten sind, werden ebenfalls durch das Staffelgeschoss des freistehenden Baukörpers im rückwärtigen Bereich sowie das südlichste Gebäude der straßenbegleitenden Bebauung am Wentzelplatz und durch das Staffelgeschoss dieser Blockrandbebauung ausgelöst.

#### Kritenbarq 5-9

Sowohl am 17. Januar als auch am 21. März entsteht bei den Wohnungen in dem Gebäude Kritenbarq 5-9 keine nennenswerte Mehrverschattung durch die geplante Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet im Vergleich zu einer möglichen Bebauung nach aktuellem Planrecht. Sowohl im Bestand als auch in der Planung kommt es im Januar im Erdgeschoss zu einer Unterschreitung der einstündigen Besonnung, die jedoch nicht durch die Bebauung auf dem Vorhabengrundstück, sondern durch den Gebäudeschatten des Bestandsgebäudes Grotenbleken Nr. 2 verursacht wird.

#### Kritenbarq 3

Da sich in den betrachteten Bereichen des Erdgeschosses auf der dem Vorhaben zugewandten Gebäudeseite keine Wohnungen, sondern lediglich Abstellräume befinden, wurde im Rahmen der Verschattungsstudie nur die Besonnungsdauer der Obergeschosse untersucht.

Eine einstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 wird am 17. Januar in der Darstellung der Besonnungssituation bei einer Bebauung nach geltendem Planrecht für alle Wohnungen eingehalten.

Die Betrachtung der Besonnungssituation unter Berücksichtigung der aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplanung zeigt, dass sich die Besonnungsdauer im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke (1. OG – 3. OG) sowie für eine Wohnung im 1. OG im Vergleich zur Situation nach geltendem Planrecht verringert. Der Zielwert der einstündigen Besonnung kann jedoch mit Ausnahme einer Wohnung für alle Wohnungen eingehalten werden. Die von der Unterschreitung betroffene Wohnung liegt an der nordöstlichen Gebäudeecke im 1. OG und weist eine Besonnung von unter 15 Minuten auf. Die Mehrverschattung dieser betroffenen Wohnung wird durch das Staffelgeschoss der südlich / südöstlich neu geplanten Wohnbebauung ausgelöst. Diese Verschattung tritt jedoch nur an wenigen Tagen im Jahr auf, an denen die Sonne besonders tief steht. Bereits am 1. Februar ergibt sich wieder eine fast uneingeschränkte Besonnung der Wohnung.

Die Darstellung der Besonnungssituation bei Zugrundelegung einer Bebauung nach geltendem Planrecht zeigt, dass der Zielwert einer vierstündigen Besonnung gemäß DIN 5034-1 am 21. März für alle Wohnungen eingehalten wird.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplanung zeigt die dargestellte Besonnungssituation eine geringe Mehrverschattung für 3 Wohnungen an der nordöstlichen Gebäudeecke des Wohngebäudes Kritenbarq 3 (1.OG bis 3.OG). Die Besonnung dieser betroffenen Wohnungen beträgt am 21. März 3 Stunden und 45 Minuten und liegt damit knapp unter dem Zielwert einer vierstündigen Besonnung gemäß DIN 5034-1. Die geringe Mehrverschattung am 23. März wird durch das geplante Bürogebäude im Kerngebiet ausgelöst.

Es existieren keine verbindlichen, gesetzlichen Vorgaben oder Richtlinien für eine ausreichende Besonnung von Wohnungen einerseits oder die Zumutbarkeit von Verschattungen andererseits. Daher richtet sich die in einem Bebauungsplanverfahren gebotene Ermittlungstiefe (§ 2 Abs. 3 BauGB) nach den Maßstäben praktischer Vernunft unter Beachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalls. Dies bedeutet, dass von der Gemeinde zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung eine in der konkreten Situation angemessene und aussagekräftige Ermittlung der maßgeblichen Umstände und deren Bewertung verlangt werden. Entscheidend ist, dass die abwägende Gemeinde diejenigen Kriterien erkannt und ihrer Abwägung zugrunde gelegt hat, die dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen.

Nach ständiger Rechtsprechung der Hamburgischen Verwaltungsgerichtsbarkeit können bei Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grund in der Regel unzumutbare Beeinträchtigungen für Nachbarn wegen Beeinträchtigungen der Besonnung ausgeschlossen werden. Dies ist vorliegend der Fall: Sämtliche Abstandsflächen der geplanten Wohngebäude (und des Bürogebäudes) liegen auf dem Vorhabengrundstück selbst oder auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die Abstandsflächen der westlich angrenzenden Nachbarbebauung Grotebleken 2 liegen vollständig auf eigenem Grundstück und überlagern sich dementsprechend nicht mit den Abstandsflächen der geplanten Wohnbebauung. Das Gebäude Kriteburg 3 ist den Festsetzungen des Bebauungsplans Poppenbüttel 24, der auf der östlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze festsetzt, entsprechend grenzständig errichtet worden, jedoch nur im Erdgeschoss. Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes Kriteburg 3 liegen teilweise auf dem Vorhabengrundstück und überlagern sich mit den Abstandsflächen des geplanten Bürogebäudes geringfügig. Die Überlagerung betrifft jedoch nur die Abstandsflächen des grenzständigen Erdgeschosses, welche in einer Breite von etwa 1,6 m auf dem Vorhabengrundstück liegen. Das Erdgeschoss weist gegenüber dem Kerngebietsgrundstück nur fensterlose Abstellräume auf. Die im 1. OG befindlichen Wohnungen sind gegenüber dem EG um 4 m zurückversetzt, weisen also einen 4 m großen Abstand zur Grundstücksgrenze auf. Demnach liegen die Abstandsflächen des Gebäudes, wenn das Erdgeschoss nicht berücksichtigt wird, auf eigenem Grundstück. Die Abstandsflächen, die das neu zu errichtende Bürogebäude auslösen wird, liegen vollständig auf dem Kerngebietsgrundstück.

Die durch die Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu erwartende, zusätzliche Verschattung der Bestandsbebauung, führt zwar dazu, dass einige Wohnungen die Besonnungswerte der DIN 5034-1 nicht mehr oder weiterhin nicht erreichen. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Vorhabens mit der unmittelbaren Nähe zum AEZ sowie zum ZOB Poppenbüttel und der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel und im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg, können diese Einschränkungen jedoch in Kauf genommen werden. Eine zunehmende Nachverdichtung in eben solchen zentralen Bereichen der Großstadt Hamburg ist erforderlich, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Verschattung erreicht nicht ein Maß, das eine unzumutbare Beeinträchtigung für die betroffenen Wohnungen ergeben würde. Gesunde Wohnverhältnisse sind weiterhin sichergestellt.

Eine Reduzierung des Vorhabens, zur Vermeidung oder Verringerung der zusätzlichen Verschattung der Bestandsbebauung würde eine erhebliche Verringerung der Wohnungsanzahl bedeuten. Um die durch das Vorhaben erzeugte Mehrverschattung auf die Bestandsgebäude auf das Maß zu begrenzen, welches den Anforderungen der DIN 5034-1 entspricht oder zumindest nicht weiter geht, als nach bestehendem Planrecht zulässig ist, müsste die Vorhabenplanung erheblich reduziert werden. Sowohl der straßenseitige Baukörper als auch die rückwärtige geplante Wohnbebauung müssten um zwei Geschosse reduziert werden. Die wohnungspolitische Zielsetzung, an diesem verkehrlich und infrastrukturell sehr gut erschlossenen Standort möglichst viele Wohnungen zu realisieren, könnte nicht umgesetzt werden. Statt der vorgesehenen 136 Wohneinheiten könnten nur ca. 90 Wohneinheiten umgesetzt werden.

### Dachaufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht der Oberkante der Attika gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf im Bereich des

allgemeinen Wohngebiets durch technische Aufbauten um bis zu einem Meter und im Kerngebiet um bis zu zwei Meter überschritten werden. Indem eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe aber erst mit einem Abstand von mindestens zwei Metern von der Gebäudekante zulässig ist, ergibt sich durch diesen Rücksprung aufgrund des 45-Grad-Winkels ein verminderter Schattenwurf dieser Aufbauten.

Die vorliegende Verschattungsuntersuchung von Oktober 2019 wurde um eine Detailbetrachtung der Verschattungsauswirkung der Gebäudehöhenüberschreitung durch technische Aufbauten ergänzt (Verschattungsstudie Teil A.2 - Ergänzende Überprüfung Dachaufbauten und Kritenbarg 3, von Oktober 2020). Von der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhenüberschreitung um bis zu 2 m beim Bürogebäude können nur die Gebäude Kritenbarg 3 bis 9 betroffen sein. Im Ergebnis der Detailbetrachtung zeigt sich, dass durch einen die festgesetzte Gebäudehöhe um zwei Meter überschreitenden Dachaufbau auf dem Bürogebäude keinerlei zusätzliche Verschattungen für die Gebäude Kritenbarg 3 bis 9 entstehen, da sich durch die Gesamtgebäudehöhe und den Rücksprung des Dachaufbaus von der Gebäudekante der Schattenwurf des Dachaufbaus mit dem Schattenwurf des Hauptbaukörpers überlagert.

Die vorgesehene zulässige Überschreitung der Gebäudehöhen beim Wohnungsbau um bis zu einem Meter führt ebenso nicht zu Veränderungen der Besonnungszeiten für die Gebäude Kritenbarg 3 bis 9 und Grotenbleken 2, da sich auch hier eine Überlagerung der Schattenwürfe der Hauptgebäude und der Dachaufbauten ergibt.

#### Besonnungssituation der Neubauten

Im Rahmen der Verschattungsuntersuchung wurde im Oktober 2018 auch die Besonnung der geplanten Neubebauung selbst simuliert („Eigenverschattung“). Grundlage der Untersuchung bildete der Vorhaben- und Erschließungsplan vom August 2018, der eine sechsgeschossige Blockrandbebauung entlang des Wentzelplatzes vorsieht.

Für den 17. Januar kommt die Verschattungsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass 41 Wohneinheiten die Vorgaben einer einstündigen Besonnung unterschreiten. Hiervon liegt die Mehrzahl in den unteren beiden Geschossen.

Für den 21. März kommt die Verschattungsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass 87 Wohneinheiten mindestens oder länger als 240 Minuten besonnt sind und damit den Zielvorgaben der DIN 5034-1 entsprechen. Für 34 Wohneinheiten wird eine Besonnung zwischen zwei und knapp unter vier Stunden erreicht, für 15 Wohnungen beträgt die Besonnungsdauer weniger als zwei Stunden.

Am 21. Juli erhalten alle Wohnungen eine direkte Besonnung. Die minimale Besonnungsdauer liegt am 21. Juni bei 2,5 Stunden.

In der Überarbeitung des Entwurfs wurden bereits Grundrissoptimierungen vorgenommen, um die Anzahl der betroffenen Wohnungen zu reduzieren. Beispielsweise wurden Grundrisszuschnitte geändert und Wohnungen vergrößert. Eine Zusammenlegung weiterer Wohnungen zur Minderung der Besonnungsdefizite wäre grundsätzlich denkbar, ist aufgrund des zu realisierenden Wohnungsschlüssels jedoch problematisch. Ziel der Planung ist es, zu einem wesentlichen Anteil auch kleinere Wohnungen zu realisieren.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden insgesamt als unwesentlich nachteilig eingestuft. Die verminderten Besonnungszeiten, denen einige der ausschließlich zum Innenhof ausgerichteten Wohnungen unterliegen, sind mit den Vorteilen abzuwägen, die sich aufgrund der verkehrslärmabgewandten Orientierung dieser Wohnungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- verschiedene Bebauungsalternativen geprüft worden sind,

- Optimierungen des Entwurfs erfolgt sind,
- eine verringerte Verschattung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand bzw. einem größeren Verlust der städtebaulichen Intention zu erreichen wäre und
- die wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg zu berücksichtigen sind,

kann die Nichteinhaltung der DIN 5034-1 für die betreffenden Wohnungen als hinnehmbar angesehen werden.

Im Ergebnis ergibt sich nach Prüfung, dass durch die im Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die GFZ im Ergebnis keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder wesentlich nachteiligen Auswirkungen in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten entstehen.

*b) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten beeinträchtigt werden?*

Die Gebäude werden im Neubaustandard errichtet, sodass sie allen aktuellen Anforderungen an die bauliche Beschaffenheit und Ausstattung genügen werden. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Gebäude mit weniger Geschossfläche oder auf einer geringeren Grundfläche errichtet werden. Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

*c) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Zugänglichkeit der Grundstücke beeinträchtigt werden?*

Die Zugänglichkeit zu den Wohngebäuden über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und über weitere private Erschließungswege gegeben. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Gebäude mit weniger Geschossfläche oder auf einer geringeren Grundfläche errichtet werden. Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Zugänglichkeit der Grundstücke bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

*d) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer (vorhandenen) Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten beeinträchtigt werden?*

In der Neuplanung soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets überwiegend eine Wohnnutzung ermöglicht werden, wobei über die Regelungen des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO eine gewisse Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten zulässig sein soll, soweit die Wohnnutzung hierdurch nicht gestört wird. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Gebäude mit weniger Geschossfläche oder auf einer geringeren Grundfläche errichtet werden. Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

Die wohnungsnahе Versorgung ist durch die Lage am Rande des zentralen Versorgungsbereichs Poppenbüttel (u.a. Alstertal-Einkaufszentrum) gesichert. Wohnfolgeeinrichtungen bestehen in ausreichendem Maße in der Umgebung des Plangebiets (vgl. Kap. 3.4).

e) *Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand beeinträchtigt werden?*

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zielt darauf ab, ein vom Wohnen als Hauptnutzung geprägtes Quartier zu entwickeln, in dem in einem untergeordneten Maße auch kulturelle oder soziale Nutzungen und Läden angesiedelt werden können.

Das Baugebiet wird vollständig neu entwickelt, sodass die Gebäude und Freiflächen allen aktuellen Anforderungen an Beschaffenheit und Ausstattung genügen werden.

Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen könnten sich in der Theorie daraus ergeben, dass der Bebauungsplan eine Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die GRZ und die GFZ ermöglicht. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall. Wie unter a) bereits beschrieben, sind Beeinträchtigungen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten durch die erhöhte bauliche Dichte nicht zu befürchten. Die Sicherheit ist gewährleistet, da die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden und in den Bereichen, in denen durch die baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ein abweichend geringeres Maß der Abstandsflächen ermöglicht werden soll, ist entweder ein Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden als Schutz vor Brandüberschlag gewährleistet oder der Schutz vor Brandüberschlag wird im Planvollzug durch entsprechende Auflagen (Ausbildung von Brandwänden) gesichert.

Die gegenüber der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze höhere bauliche Dichte in den beiden allgemeinen Wohngebieten führt in Hinblick auf die Nutzung der bebauten Flächen zu keinen Beeinträchtigungen, da die Gebäude nach den aktuellen Bauvorschriften und –standards errichtet werden. Die zugehörigen Freiflächen in den Innenhöfen und Vorgärten sind für die Bedürfnisse der Bewohner ausreichend groß dimensioniert. Es sind im Rahmen des Vorhabens ca. 136 Wohnungen geplant.

Gemäß § 10 HBauO sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten ausreichend große Spielflächen mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen. Dabei sind je Wohneinheit 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche nachzuweisen, mindestens aber 100 m<sup>2</sup>. Bei dem vorliegenden Vorhaben mit 136 Wohneinheiten beläuft sich die Größe der nachzuweisenden Spielflächen auf 1.360 m<sup>2</sup>.

Im Innenbereich der Wohnanlage entsteht für die Bewohner ein begrünter, lärmgeschützter und von Kfz-Verkehren freier Innenhof, der gemeinschaftlich nutzbare und hochwertig gestaltete Freiräume mit Sitz- und Spielmöglichkeiten für alle Bewohner und damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der zur Vorhaben- und Erschließungsplanung vorliegende qualifizierte Freiflächenplan sieht in diesem Bereich drei begrünte, topographisch gestaltete „Spielinseln“ mit einem differenzierten Angebot an Spielelementen sowie Sandbereichen vor. Die drei „Spielinseln“ werden so ausgestattet, dass sie verschiedene Altersklassen ansprechen. Die Einfassungen der Spielinseln dienen außerdem in Teilen als Sitzelemente. Insgesamt können mit den „Spielinseln“ ca. 365 m<sup>2</sup> als reine Spielflächen im Sinne des § 10 HBauO nachgewiesen werden. Durch die multifunktionale und hochwertige Gestaltung der rückwärtigen Freiraumbereiche des Plangebiets können weitere ca. 1.247 m<sup>2</sup> anderweitig beispielbare Flächen direkt angrenzend zu den reinen Spielflächen angeboten werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um halböffentliche, überwiegend befestigte Freiräume, die sich als Bewegungsflächen z.B. für Rollerfahren oder Kreidemalen für Kinderspiel eignen, die aber von ihrem Nutzungszweck nicht ausschließlich hierfür vorgesehen sind. Die Flächen erfüllen z.B. zusätzliche Funktionen als Wegeflächen und Flächen für die Feuerwehr, die jedoch im Sinne einer „Multicodierung“ mit dem Kinderspiel vereinbar sind. Ein Teil der genannten Flächen liegt auf dem Grundstück des nördlich angrenzenden Kerngebiets. Insgesamt stehen im Plangebiet somit rund 1.585 m<sup>2</sup> als beispielbare Freiflächen oder als Kinderspielflächen ausgestattete Flächen zur Verfügung.

Zusätzlich zu diesen halböffentlichen, gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen sind entlang der hofseitigen Fassaden den Wohnungen im Erdgeschoss bzw. Hochparterre private Terrassen vorgelagert, die mittels Heckenpflanzungen untereinander und zum Innenhof hin abgegrenzt sind. Diese privaten wohnungsnahen Freiräume umfassen eine Fläche von ca. 960 m<sup>2</sup> und bieten zusammen mit den vorgesehenen Loggien und Balkonen weitere private Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung für die Bewohner.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass in fußläufiger Entfernung weitere Möglichkeiten zur Naherholung in öffentlichen Grünanlagen bestehen. Das Alstertal mit dem Alsterwanderweg sowie einen öffentlichen Kinderspielplatz liegt in ca. 400 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet.

Um die in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze der GFZ von 1,2 einzuhalten, müsste die zulässige Geschossfläche auf 7.000 m<sup>2</sup> reduziert werden. Entsprechend könnten ca. 75 Wohneinheiten im Baugebiet weniger errichtet werden, also mehr als die Hälfte der vorliegend geplanten Wohneinheiten. Die für das Kinderspiel erforderliche Fläche würde sich entsprechend reduzieren. Da aber, nach Prüfung, auch bei der über die Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegend ermöglichten höheren Anzahl an Wohnungen eine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht, die für das Kinderspiel, die wohnungsnaher Erholung und die Freizeit der Bewohner genutzt werden kann, ist eine Reduzierung der möglichen Anzahl der Wohnungen über eine Beschränkung der zulässigen Geschossfläche nicht erforderlich.

Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

*f) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen beeinträchtigt werden?*

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte sechsgeschossige, zur Straße Wentzelplatz und dem dortigen ZOB durchgehend geschlossene Bebauung führt zu einer effektiven Abschirmung der Wohnanlage vor Verkehrslärmimmissionen und schützt den Innenhofbereich mit den dortigen wohnungsbezogenen Freiräumen vor Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Für die lärmexponierten Wohnungen werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz über die Verordnung zum Bebauungsplan gesichert. Indem die Stellplätze der Wohnanlage ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, wird die Wohnruhe im Innenhofbereich gefördert.

Auswirkungen, die sich durch planinduzierte Mehrverkehre ergeben können, wurden in Hinblick auf Schallimmissionen überprüft. Im Ergebnis sind die planinduzierten Mehrverkehre so gering, dass sich aus dem Tiefgaragenbetrieb kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen ergibt (vgl. Kapitel 4.5.1). Hieraus kann abgeleitet werden, dass auch keine spürbaren Auswirkungen durch Luftschadstoffemissionen oder Erschütterungen entstehen. Durch die Lage am ZOB/ Schnellbahnhaltepunkt Poppenbüttel wird vielmehr der Verzicht auf eine Nutzung des eigenen Kfz gefördert.

Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

*g) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die vorhandene Erschließung beeinträchtigt werden?*

Die Erschließung der Wohnanlage ist für Kfz über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und für Fußgänger und Radfahrer über weitere private Erschließungswege gegeben. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Gebäude mit weniger Geschossfläche oder auf einer geringeren Grundfläche errichtet werden. Die unmittelbare Lage am ZOB und der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel führt zu einer hervorragenden ÖPNV-Anbindung, die einen Verzicht auf die Nutzung des eigenen Kfz ermöglicht.

Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die vorhandene Erschließung bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

*h) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der (vorhandenen) Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung beeinträchtigt werden?*

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

Über den Durchführungsvertrag zum Vorhaben wird gesichert, dass die Wohngebäude im KfW 55-Standard realisiert werden. Zusätzlich werden Maßnahmen umgesetzt, mit denen sichergestellt wird, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht höher als bei einem KfW 40-Standard sein werden. Die Dächer der Gebäude sollen mit Photovoltaik-Anlagen belegt werden. Dadurch wird eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht.

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

#### *Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen*

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

In Bezug auf Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima wird auf die vorstehenden Ausführungen zur zulässigen Grundflächenzahl verwiesen. Darüber hinausgehende Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

Das Schutzgut Luft könnte nachteilig dadurch berührt sein, dass eine hohe straßenbegleitende Bebauung zu einer schlechteren Durchlüftung führt. Eine ausreichende Durchlüftung für die Wohnungen im Plangebiet ist dadurch gegeben, dass ein Großteil der Wohnungen im Grundriss so organisiert werden kann, dass über sie Fenster zu beiden Fassaden (Hoffassade und Straßenfassade) verfügen. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Hof und auf den Dächern

der Wohngebäude werden dazu führen, dass Wärmeinseln vermieden werden, da diese Begrünungen kleinklimatisch ausgleichend wirken.

Aus städtebaulicher Sicht wird davon ausgegangen, dass das Stadt- und Landschaftsbild durch die Neubebauung positiv beeinflusst wird.

Auswirkungen auf die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ergeben sich durch die erhöhte Bebauungsdichte nicht.

### 4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Bebauungsstruktur. Dementsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen in enger Anlehnung an die vorgesehenen Gebäude baukörperbezogen festgesetzt.

An einigen Fassaden sind Balkone bzw. Terrassen vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Balkone und Terrassen überschritten werden dürfen.

*„Im allgemeinen Wohngebiet ist, mit Ausnahme der zur Straße Wentzelplatz gerichteten Baugrenzen, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig. (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Die zulässigen Gebäudelängen und die Abstände zwischen den Gebäuden werden durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig definiert.

Die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), werden zur westlichen Grundstücksgrenze sowie zum Wentzelplatz eingehalten. Die Abstandsflächen des Nachbargebäudes Grotenbleken 2 im Westen liegen vollständig auf eigenem Grundstück.

Aus der Vorhabenplanung ergeben sich an zwei Stellen des Plangebiets Unterschreitungen der Abstandsflächen der Neubauten untereinander, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Im Bereich der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets liegen die Abstandsflächen des neu zu errichtenden Wohngebäudes teilweise auf dem Kerngebietsgrundstück und überlagern sich mit den Abstandsflächen des dort neu zu errichtenden Bürogebäudes. Aus städtebaulichen Gründen ist es an dieser Stelle erforderlich, dass die nach § 6 HBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. Die hier festgesetzten überbaubaren Flächen stellen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Höchstmaß der Vollgeschosse zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) dar. Ein Abstand von mindestens 8,5 m zwischen den Gebäuden wird eingehalten, der Schutz vor Brandüberschlag kann sichergestellt werden. In dem betroffenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind ausweislich der Vorhabenplanung bei den Wohnungen keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen. Beeinträchtigungen der Belichtung des neu zu errichtenden Wohngebäudes sind daher nicht zu erwarten.

Eine weitere Unterschreitung ergibt sich innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auf eigenem Grundstück zwischen dem im Innenhof vorgesehenen Wohngebäude und dem nördlich davon vorgesehenen Wohngebäude. Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg ist es an dieser Stelle erforderlich, dass die nach § 6 Absatz 8 HBauO vorgesehenen Abstandsflächen in diesem Bereich geringfügig unterschritten werden. Die hier festgesetzten überbaubaren Flächen stellen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Höchstmaß der Vollgeschosse zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) dar. Ein Abstand von mindestens 11,3 m zwischen den Gebäuden wird eingehalten, der Schutz vor Brandüberschlag kann sichergestellt werden. Beeinträchtigungen der neu zu errichtenden Wohngebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude konnte im Rahmen der Verschattungsstudie nachgewiesen werden.

Zur Errichtung ausreichend großer Flächen für Neben- und Abstellräume für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist es erforderlich, dass diese in einem untergeordneten Maß auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Es ist eine nahezu vollständige Unterbauung des Plangebiets durch eine Tiefgarage geplant, welche inkl. der durch Hochbauten überbauten Bereiche eine Fläche von etwa 6.050 m<sup>2</sup> umfassen wird. Innerhalb der entsprechend zeichnerisch umgrenzten Fläche werden neben der Hauptnutzung als Tiefgarage etwa 200 m<sup>2</sup> Fläche für Neben- und Abstellräume benötigt, davon entfallen etwa 70 m<sup>2</sup> auf das allgemeine Wohngebiet und etwa 125 m<sup>2</sup> auf das Kerngebiet. Um die Zulässigkeit dieser Neben- und Abstellräume innerhalb des unterirdischen Garagengeschosses sicherzustellen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Innerhalb der umgrenzten Fläche für Tiefgarage und ihre Zufahrt sind neben der Hauptnutzung als Tiefgarage auch Neben- und Abstellräume bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 250 m<sup>2</sup>, entsprechend 125 m<sup>2</sup> je Baugebiet, zulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

## 4.3 Kerngebiet

### 4.3.1 Art der Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht im nördlichen Teil des Vorhabengebiets die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes vor. Die Bauflächen werden daher als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Kerngebiets eröffnet die Möglichkeit, neben der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zuzulassen.

Die Lage des Plangebiets mit guter Anbindung an die Innenstadt und die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr kann den Wunsch nach Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, mit sich bringen. Neben nachteiligen gestalterischen Auswirkungen geht mit den genannten Nutzungstypen häufig ein Verdrängungseffekt für andere gewerbliche Betriebe und Einrichtungen einher, da sie erfahrungsgemäß vergleichsweise höhere Flächenumsätze erwirtschaften können. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen besteht für das Kerngebiet die Gefahr, dass Nutzungen verdrängt werden bzw. die Ansiedlung neuer Nutzungen gehemmt wird. Das Planungsziel, mit den Festsetzungen zu einer Stärkung des Büro- und Verwaltungsstandorts im zentralen Bereich von Poppenbüttel beizutragen, könnte hierdurch gefährdet werden.

Eine allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben würde dem Ziel der Stärkung des Büro- und Verwaltungsstandorts ebenfalls entgegenstehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe werden ausgeschlossen, da derartige Angebote in direkter Nachbarschaft (Alstertal-Einkaufszentrum) in ausreichender Größenordnung vorhanden sind.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden ausgeschlossen, da diese insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung Konflikte mit der geplanten benachbarten Wohnnutzung hervorrufen könnten.

*„Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen*

*unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Der Ausschluss der Ausnahme für eigenständige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung von Tankstellen auftreten können.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

##### Geschossigkeiten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines Büroturms mit sieben Vollgeschossen vor. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht vor, dass die oberen Geschosse teilweise gestalterisch leicht zurückversetzt errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden somit geschossweise baukörperbezogen festgesetzt. Oberhalb dieser Geschosse werden weitere Geschosse ausgeschlossen. Der Ausschluss weiterer Geschosse ist erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Vorhaben- und Erschließungsplanung abzusichern.

*„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Moderne, energieeffiziente Gebäude erfordern heute umfangreiche Anlagen der Klima-, Lüftungs- und sonstigen Gebäudetechnik, die auf den Dächern untergebracht werden müssen. Für das Plangebiet ist zudem vorgesehen, die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern zu fördern. Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser gehen regelhaft über das Gebäudedach hinaus. Zur Sicherung der Unterbringung dieser notwendigen technischen Anlagen und der Anlagen zur Solarenergienutzung wird festgesetzt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe, die der Oberkante der Attika entspricht, im Kerngebiet bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden darf. Für das Kerngebiet ist es erforderlich, im Vergleich zur Wohnbebauung eine größere Höhe der technischen Aufbauten zuzulassen, da Büro- und Geschäftsgebäude im Gegensatz zu Wohngebäuden regelhaft umfangreichere Anlagen der Haustechnik benötigen.

Um die Einsehbarkeit dieser technischen Anlagen vom Straßenniveau zu minimieren und um nachteilige Auswirkungen derartiger Anlagen durch Verschattungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass sie bei einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um mindestens 2,0 m von der Innenkante der Attika zurückgesetzt errichtet werden müssen.

*„Im Kerngebiet sind Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden. (§ 2 Nummer 6 Satz 1 der Verordnung)*

##### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Durch das geplante Gebäude werden etwa 42 Prozent der Flächen im Baugebiet durch den geplanten Hauptgebäudekörper überbaut. Zur Errichtung einer ausreichend großen Tiefgarage und Abstellräumen ist es erforderlich, das Grundstück auch außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu unterbauen. Durch Wege und die Vorplatzflächen werden weitere, zum Teil nicht unterbaute Bereiche versiegelt werden. Insgesamt entsteht eine Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche von ca. 99 Prozent. Es wird daher eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete definierten Obergrenze.

Die überbaubaren Flächen der geplanten Gebäude ergeben eine Geschossfläche von rund 4.210 m<sup>2</sup>. Damit wird rechnerisch eine GFZ von 2,86 erreicht. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 3,0 für Kerngebiete wird damit eingehalten.

### 4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Bebauungsstruktur. Dementsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche in enger Anlehnung an die vorgesehenen Gebäude baukörperbezogen festgesetzt. Dabei werden die Baugrenzen des obersten Geschosses den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend nach Westen und Süden etwas zurückgestaffelt festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach HBauO werden zur Straße Wentzelplatz und zum westlichen Nachbargrundstück eingehalten. Zum nördlich angrenzenden Straßenflurstück Kritenbarg reichen die Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus. Belange des Abstandsflächenrechtes sind hierdurch nicht beeinträchtigt, da im Bebauungsplan Poppenbüttel 38 nördlich der Straße Kritenbarg (gegenüber des Kerngebiets) keine Baufelder, sondern nur weitere Verkehrsflächen vorgesehen sind. Das nördlich des Kerngebiets nächstgelegene Gebäude ist mehr als 50 m entfernt.

Im Bereich der südlichen Grenze des Kerngebiets liegen die Abstandsflächen des neu zu errichtenden Bürogebäudes teilweise auf dem Wohnbaugrundstück und überlagern sich mit den Abstandsflächen des dort neu zu errichtenden Wohngebäudes. Aus städtebaulichen Gründen ist es an dieser Stelle erforderlich, dass die nach § 6 HBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. Die hier festgesetzten überbaubaren Flächen stellen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Höchstmaß der Vollgeschosse zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) dar. Ein Abstand von mindestens 8,5 m zwischen den Gebäuden wird eingehalten, der Schutz vor Brandüberschlag kann sichergestellt werden. In dem betroffenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind ausweislich der Vorhabenplanung bei den Wohnungen keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen. Beeinträchtigungen der Belichtung des neu zu errichtenden Wohngebäudes sind daher nicht zu erwarten.

Das Gebäude Kritenbarg 3 ist den Festsetzungen des Bebauungsplans Poppenbüttel 24 entsprechend, der auf der östlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze festsetzt, grenzständig errichtet worden, jedoch nur im Erdgeschoss. Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes Kritenbarg 3 liegen teilweise auf dem Vorhabengrundstück und überlagern sich mit den Abstandsflächen des geplanten Bürogebäudes geringfügig. Die Überlagerung betrifft jedoch nur die Abstandsflächen des grenzständigen Erdgeschosses, welche in einer Breite von etwa 1,6 m auf dem Vorhabengrundstück liegen. Das Erdgeschoss weist gegenüber dem Kerngebietsgrundstück nur fensterlose Abstellräume auf. Die im 1. OG befindlichen Wohnungen sind gegenüber dem EG um 4 m zurückversetzt, weisen also einen 4 m großen Abstand zur Grundstücksgrenze auf. Die Abstandsflächen, die das neu zu errichtende Bürogebäude auslösen wird, liegen vollständig auf dem Kerngebietsgrundstück. Auch hier ergeben sich demnach keine Beeinträchtigungen des Abstandsflächenrechtes, der Belichtung oder des Brandschutzes.

Zur Errichtung ausreichend großer Flächen für Neben- und Abstellräume für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist es erforderlich, dass diese in einem untergeordneten Maß auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Es ist eine nahezu vollständige Unterbauung des Plangebiets durch eine Tiefgarage geplant, welche inkl. der durch Hochbauten überbauten Bereiche eine Fläche von etwa 6.050 m<sup>2</sup> umfassen wird. Innerhalb der entsprechend zeichnerisch umgrenzten Fläche werden neben der Hauptnutzung als Tiefgarage etwa 200 m<sup>2</sup> Fläche für Neben- und Abstellräume benötigt, davon entfallen etwa 70 m<sup>2</sup> auf das allgemeine Wohngebiet und etwa 125 m<sup>2</sup> auf das Kerngebiet. Um die Zulässigkeit dieser Neben- und Abstellräume innerhalb des unterirdischen Garagengeschosses sicherzustellen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Innerhalb der umgrenzten Fläche für Tiefgarage und ihre Zufahrt sind neben der Hauptnutzung als Tiefgarage auch Neben- und Abstellräume bis zu einer Geschossfläche von*

*insgesamt 250 m<sup>2</sup>, entsprechend 125 m<sup>2</sup> je Baugebiet, zulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

## **4.4 Verkehrsflächen**

### **4.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist für Kfz von der Straße Wentzelplatz aus zu erschließen.

Im übergeordneten Straßennetz wird das Plangebiet im Norden über die Straße Saseler Damm (Ring 3), im Westen über die Poppenbüttler Landstraße und im Osten über die Stadtbahnstraße sowie Saseler Chaussee erschlossen. Die Poppenbüttler Landstraße sowie die Saseler Chaussee führen in südlicher Richtung in die Hamburger Innenstadt, während die Straße Saseler Damm in Richtung Norden nach Norderstedt und zur Bundesautobahn BAB A7 führt. Die kleinräumige verkehrliche Erschließung ist durch die nordöstlich liegende Straße Heegborg und die südwestlich liegende Straße Grotenbleken gegeben, die das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz anbinden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die umgebenden Straßen überprüft. Für das Vorhaben wird ein zusätzliches, planinduziertes Verkehrsaufkommen von bis zu 550 Fahrten (zur sicheren Seite wurden abweichend von der aktuellen Tiefgaragenplanung 130 Stellplätze berücksichtigt) täglich prognostiziert. Während der Großteil der prognostizierten Verkehrsmengen über die Poppenbüttler Landstraße und die Alte Landstraße in Richtung der Hamburger Innenstadt abfließt, ist zu erwarten, dass sich auch Verkehre in Richtung Norderstedt und der Saseler Chaussee verteilen. Die prognostizierten Neuverkehrsmengen liegen in der Höhe der tageszeitlichen Schwankungsbreiten der Knotenpunkte Saseler Damm/ Heegborg und Poppenbüttler Landstraße/ Grotenbleken. Daher ist eine leistungsfähige Abwicklung der Prognoseverkehre möglich, ohne maßgebliche Auswirkungen auf die Kapazitätsreserven der Knotenpunkte zu haben.

Die im Plangebiet liegenden Flächen der Straßen Wentzelplatz und Krittenburg sowie des Karl-Lippert-Stiegs werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich werden zum Ausbau der Nebenflächen Teile der privaten Flurstücke 6647 und 6649 in die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einbezogen. Dadurch kann der Gehweg an der Straße Wentzelplatz im Zuge der Umsetzung des Neubauvorhabens verbreitert werden. Um einen normgerechten Ausbau zu ermöglichen, wird ein ca. 0,9 bis 2,0 m tiefer Streifen als zusätzliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierbei wird ein größtmöglicher Erhalt des Straßenbaumbestands berücksichtigt.

Zur Bereinigung des Planrechts wird der Bereich, für den im Bebauungsplan Poppenbüttel 24 eine Brückenanlage festgesetzt wurde, vollständig in das Plangebiet mit einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **4.4.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage**

Zur Sicherung eines ruhigen, kinderfreundlichen Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität sollen sämtliche Stellplätze der Neubebauung in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Tiefgarage mit insgesamt ca. 115 Stellplätzen wird von der Straße Wentzelplatz erschlossen, die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist zwischen der Wohnbebauung und dem Bürogebäude festgesetzt. Die Tiefgarage kann nur im Rechts-Rein-Rechts-Raus-Prinzip von der Straße Heegborg/ Wentzelplatz aus erschlossen werden. Für das geplante Bürogebäude sind 46 Stellplätze vorgesehen, hiervon sind 10 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Es werden zwei barrierefreie Stellplätze für das Bürogebäude vorgesehen. Die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze für die Büronutzung wird angesichts der zentralen Lage und sehr guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets, unmittelbar am ZOB Poppenbüttel und an der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel, als ausreichend bewertet. Daher ist nicht davon auszugehen, dass durch die Kerngebietsfestsetzung eine erhebliche Belastung der Nachbarschaft durch Parksuchverkehre entsteht.

In Hamburg besteht seit der Novellierung der HBauO (vgl. § 48 Abs. 1a HBauO) keine Pflicht zur Errichtung von privaten Stellplätzen bei Wohnungsbauvorhaben. Bei Wohnungen entscheiden die Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen. Im vorliegenden Fall plant der Vorhabenträger die Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage mit insgesamt ca. 115 Stellplätzen. Abzüglich der 46 Stellplätze für das Bürogebäude verbleiben etwa 69 Stellplätze für die vorgesehenen 136 Wohneinheiten.

Im Plangebiet ist es unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Straßenbaumbestands nicht möglich, die Straßenverkehrsflächen für die Anlage neuer öffentlicher Parkstände zu verbreitern. Aufgrund der zentralen Lage und sehr guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets, unmittelbar am ZOB Poppenbüttel und an der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel, sowie in Würdigung der ausreichenden Menge an öffentlich zugänglichen Parkmöglichkeiten in der Nachbarschaft (vgl. verkehrstechnische Untersuchung) ist es vertretbar, im Plangebiet auf die Schaffung öffentlicher Besucherparkstände zu verzichten.

Die Tiefgarage soll inklusive Überdeckung unter der festgesetzten, neu herzustellenden Geländeoberfläche liegen, damit die verbleibenden nicht überbauten Flächen zur Begrünung und als Spiel- und Freiflächen genutzt werden können.

*„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen müssen inklusive Überdeckung unter der festgesetzten neuen Geländeoberfläche liegen.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)*

Für die Büronutzung sind gemäß § 48 Abs. 1 HBauO und in Anlehnung an die Fachanweisung FA 1/2013 – ABH insgesamt 46 Fahrradplätze nachzuweisen. Davon sind 10 Fahrradplätze (20 %) als öffentlich zugängliche Fahrradplätze für Besucher zu realisieren. In der Tiefgarage können für das Bürogebäude im Kerngebiet 29 Fahrradplätze und weitere 34 Fahrradplätze im Außenraum auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Zusätzlich werden 14 Fahrradplätze auf öffentlichem Grund im Bereich des Platzes am Antje-Brunnen vorgesehen.

Für die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 48 Abs. 1 HBauO und in Anlehnung an die Fachanweisung FA 1/2013 – ABH insgesamt 353 Fahrradplätze nachzuweisen. Insgesamt 70 Fahrradplätze können im Außenraum auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. In der Tiefgarage können mind. weitere 283 Fahrradplätze nachgewiesen werden. Diese werden teilweise raumsparend als Doppelparker geplant. Zusätzlich werden 22 Fahrradplätze im Straßenraum auf öffentlichem Grund vorgesehen.

Insgesamt wird damit ein bedarfsgerechtes Angebot geschaffen, das dem Standort angemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung und der teilweisen Lage im zentralen Versorgungsgebiet, ein Großteil der Bewohner auf die Nutzung eines privaten Kfz verzichten wird. Ziel des Vorhabens ist die Stärkung der Wohnfunktionen im Zentrum Poppenbüttels sowie der Erhalt der zentralen Büro- und Verwaltungsfunktion. Eine Nachverdichtung des Standorts wird zwangsläufig auch mit einem Zuwachs an Verkehr verbunden sein. Eine gewisse Erhöhung des Parkdrucks kann, sollte sie eintreten, hingenommen werden. Insgesamt wird vor dem Hintergrund geplanter privater (Tiefgaragen und Parkhäuser im Vorhabengebiet und im Umfeld) und öffentlicher Parkplätze (Park+Ride-Anlagen, öffentliche Parkstände) nicht damit gerechnet, dass der Parkdruck im öffentlichen Raum durch das Vorhaben erheblich bzw. unzumutbar zunehmen wird. Hier wird der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Vorrang gegenüber der Schaffung öffentlicher Parkplätze eingeräumt.

#### **4.4.3 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Derzeit besteht keine unmittelbare Wegeverbindung zwischen dem Karl-Lippert-Stieg und dem Platz vor dem Alstertal-Einkaufszentrum bzw. zwischen Krittenbarg, Karl-Lippert-Stieg und Wentzelplatz. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung sollen zwei zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen werden, um die kleinräumige, fußläufige Vernetzung durch das neue Quartier auch für die umgebende Bebauung zu verbessern. Die Wegeverbindung in östlicher Verlängerung des Karl-Lippert-Stiegs kann aufgrund des Höhenunterschieds nicht barrierefrei ausgebildet werden,

sondern wird mittels einer Treppenanlage umgesetzt. Zwischen Karl-Lippert-Stieg und dem Platz am Antje-Brunnen wird ein barrierefreier Gehweg angelegt, der das westlich anschließende Wohnquartier mit dem AEZ, der Fußgängerampel über die Straße Heegborg sowie dem Eingang zu dem geplanten Bürogebäude verbindet. Die Gehwege weisen eine nutzbare Breite von jeweils etwa 3 m auf.

*„Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem Allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Das öffentliche Gehrecht wird dinglich mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der FHH in den Grundbüchern gesichert. Eine Sicherung der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung erfolgen.

## 4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

### 4.5.1 Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm des umgebenden Straßen- und Schienenverkehrs sowie der vom Busbahnhof verursachte Lärm prognostiziert. Ergänzend wurden die Immissionen des Tiefgaragenbetriebs geprüft. Zu berücksichtigen waren zudem mögliche gewerbliche Immissionen durch das angrenzende Alstertal-Einkaufszentrum.

Für die Prognosen wurden geschossgenaue Fassadenpegel in 0,5 m Entfernung vor der Fassade an den untersuchten Gebäuden für den Beurteilungszeitraum Tag/ Nacht berechnet.

Verkehrs- und Gewerbelärm sind dabei aufgrund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften und Grenzwerte grundsätzlich getrennt voneinander zu betrachten.

#### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken besonders die Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs, insbesondere aus nördlicher Richtung der Saseler Damm, unmittelbar westlich der Heegborg und der Wentzelplatz, aus östlicher Richtung die Poppenbüttler Landstraße und aus südlicher Richtung der Tennigkeitweg und die Straße Grotenbleken, ein. Weiterhin wirken auch der Schienen- und Busverkehr auf das Plangebiet ein.

Der Straßenverkehrslärm wurde mit Bezug auf das Jahr 2030 prognostiziert. Für das Prognosejahr 2030 wurde eine tägliche Verkehrsstärke von 47.628 Fahrzeugen auf dem Saseler Damm westlich Heegborg (Schwerlastanteil 5,1 %), 44.604 Fahrzeugen auf dem Saseler Damm östlich Heegborg (Schwerlastanteil 4,2 %), 10.368 Fahrzeugen auf dem Heegborg südlich Saseler Damm (Schwerlastanteil 15,7 %), 19.548 Fahrzeugen auf der Poppenbüttler Landstraße nördlich Grotenbleken (Schwerlastanteil 1,9 %), 19.494 Fahrzeugen auf der Poppenbüttler Landstraße südlich Grotenbleken (Schwerlastanteil 1,8 %), 5.994 Fahrzeugen am Wentzelplatz (Schwerlastanteil 1,6 %), 6.804 Fahrzeugen auf dem Grotenbleken östlich Poppenbüttler Landstraße (Schwerlastanteil 1,6 %), 6.372 Fahrzeugen auf dem Grotenbleken westlich Tennigkeitweg (Schwerlastanteil 1,6 %) und 1.674 Fahrzeuge auf dem Tennigkeitweg (Schwerlastanteil 1,0 %) prognostiziert.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßen sind nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990“ - RLS-90 unter Zugrundelegung der jeweiligen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen erfolgt.

Der Busbahnhof Poppenbüttel befindet sich am Wentzelplatz unmittelbar östlich des Plangebiets. Es verkehren laut Busfahrplan 9 unterschiedliche Buslinien, wodurch an einem Werktag im Tagzeitraum zwischen 6 bis 22 Uhr 675 Busse und im Nachtzeitraum zwischen 22 bis 6 Uhr 80 Busse an dem Busbahnhof halten. Zur Berechnung der Geräuschemissionen durch den Busverkehr wurde der Busbahnhof als Straße mit 100 % Schwerverkehrsanteil modelliert.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Schienenverkehrswege wurden nach dem in der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03“ angegebenen Verfahren für Teilstücke berechnet. Dabei wurden Prognosen zu den Zugzahlen für das Jahr 2025 (S-Bahn) zugrunde gelegt.

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits dazu bei, die Lärmbelastung im Plangebiet zu minimieren, indem zum Wentzelplatz und dem ZOB eine in weiten Teilen geschlossene Bebauung ausgebildet wird. Dies schafft einen Innenbereich im Hof, der vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt ist.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau ist in Hamburg nicht eingeführt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt daher gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr) wird an der Südostfassade der straßenbegleitenden Bebauung um bis zu 8 dB(A) und an der Nordfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die durchgehende Überschreitung der Richtwerte an der Südostfassade ist auf die Nähe zu dem Busbahnhof, der Straße Wentzelplatz sowie dem Schienenverkehr zurückzuführen. An den lärmabgewandten Seiten der straßenbegleitenden Bebauung werden die Grenzwerte eingehalten. An allen Fassaden des freistehenden Solitärbaus im rückwärtigen, westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) mit Beurteilungspegeln von 40 bis 51 dB(A) sicher eingehalten. Der Schwellenwert von 70 dB(A) am Tag, ab dem Gesundheitsgefährdungen durch Lärm nicht mehr auszuschließen sind, wird an allen Fassaden der geplanten Wohngebäude deutlich unterschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Nacht wird bei der straßenbegleitenden Bebauung an der Südostfassade um bis zu 11 dB(A), an der Nordostfassade um bis zu 5 dB(A) und an der Südwestfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. An der lärmabgewandten Innenhofseite werden die Grenzwerte sicher eingehalten. An allen Fassaden des freistehenden Solitärbaus im rückwärtigen, westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets durchgängig der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum eingehalten. Der nächtliche Schwellenwert von 60 dB(A), ab dem Gesundheitsgefährdungen durch Lärm nicht mehr auszuschließen sind, wird an der Ostfassade der straßenbegleitenden Bebauung, die der Zu-/ Ausfahrt des Busbahnhofs gegenüberliegt, erreicht.

Es werden für die geplante Wohnbebauung somit Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schutzwände oder -wälle, scheiden innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Maßnahmen an den bestehenden Schienenwegen kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen. Durch die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zur Anordnung der Gebäude und zur Ausbildung einer weitgehend geschlossenen Bebauung entlang der Straße Wentzelplatz wird bereits auf die Lärmbelastung reagiert und es wird ein lärmarmen, ruhiger Innenhofbereich geschaffen.

Der Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung sieht für Fälle, in denen eine erhöhte Lärmbelastung von weniger als 60 dB(A) nachts auf nur einer Fassadenseite auftritt, die Möglichkeit vor, die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen zu der dem Lärm abgewandten Seite festzusetzen. Generell ist für jedes Wohngebäude der betroffenen Bereiche eine lärmabgewandte Gebäudeseite realisierbar, an der nachts Beurteilungspegel von kleiner 49 dB(A) gewährleistet werden können.

Der städtebauliche Entwurf stellt aus Sicht des Bezirksamts eine städtebaulich überzeugende Lösung für das Plangebiet dar. Aus städtebaulichen Erwägungen, hierzu zählt insbesondere die Himmelsausrichtung des straßenbegleitenden Baukörpers am Wentzelplatz, sieht die vom Vor-

habenträger vorgelegte Planung die ganz überwiegende Ausrichtung der Schlafräume der Wohnungen nach Osten, also zu der lärmzugewandten Seite, und die Anordnung der Wohnräume zur Westseite vor. Aus diesem Grund scheidet eine lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume weitgehend aus.

Der Schutz dieser lärmexponierten Wohn- und Schlafräume muss für die betroffenen Wohnungen daher durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes an Außenwänden, Fenstern, Türen und Dächern (passiver Schallschutz) gewährleistet werden. Derartige Maßnahmen sind technisch möglich und erprobt. Es wird daher für die betroffenen, zeichnerisch mit „(A)“ bezeichneten Fassaden, folgende Festsetzung getroffen:

*„In den mit „(A)“ gekennzeichneten Fassadenbereichen des allgemeinen Wohngebiets ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), 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.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Die schalltechnische Untersuchung hat an der zum Wentzelplatz orientierten Gebäudeseite des allgemeinen Wohngebiets Tagpegel von größer 65 dB(A) prognostiziert, die Spitzenbelastung liegt bei 67 dB(A). Neben dem Schutz der Wohnruhe ist auch die Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität in den privaten Freiräumen sicherzustellen. Die vorgesehenen Balkone sowie Terrassen im Innenhof befinden sich auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, ein Schallschutz ist hier nicht erforderlich. Für die im Entwurf zur Straßenseite vorgesehenen Außenwohnbereiche ist sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) in dem jeweiligen Außenbereich ein Tagpegel von weniger als 65 dB(A) sichergestellt wird.

*„In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Nach dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung wird die überwiegende Zahl der Wohnungen zur Hofseite orientiert sein oder im Grundriss "durchgesteckt" organisiert sein. Die durchgesteckten Wohnungen verfügen alle über einen (zusätzlichen) Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Hofseite. Sofern eine Wohnung über mehrere Außenwohnbereiche, Loggien, Balkone bzw. Terrassen verfügt, und von diesen mindestens ein Außenwohnbereich die o.g. Anforderungen erfüllt, so können für diese Wohnung weitere Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Gebäudeseite errichtet werden, ohne dass für diese die o.g. Maßnahmen erforderlich sind.

Die schalltechnische Untersuchung hat des Weiteren die Lärmbelastung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 dB(A) wird im Tagzeitraum an den West- und Südfassaden eingehalten und an der Nordfassade geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist so geringfügig, dass in der Abwägung zwischen dem baulichen Aufwand und dem schalltechnischen Nutzen für diese Fassade von einer Festsetzung passiver baulicher Schallschutzmaßnahmen abgesehen wird. Für die Ostfassade wurden für den Tagzeitraum Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts um 3 bis 5 dB(A) prognostiziert. Zum Schutz der Aufenthaltsräume an dieser besonders belasteten Ostfassade muss grundsätzlich ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maß-

nahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Sind Lüftungseinrichtungen vorgesehen, sind diese so zu planen, dass sie das Schalldämm-Maß des Außenbauteils (Wand, Fenster, Lüfter) nicht verschlechtern.

*„In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebiets sind für die Aufenthaltsräume geeignete passive bauliche Schallschutzmaßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzusehen.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Da die Nutzung des Gebäudes aller Voraussicht nach vor allem im Tagzeitraum erfolgt, erscheinen die ermittelten Beurteilungspegel in der Abwägung vertretbar, ohne dass weitergehende Festsetzungen zum nächtlichen Schallschutz erforderlich werden.

#### Gewerbelärm, Tiefgaragenbetrieb

Auf das Plangebiet wirken potenziell Lärmimmissionen von dem Einkaufszentrum und den sonstigen Handelsnutzungen nördlich des Plangebiets ein.

Im allgemeinen Wohngebiet werden tags Beurteilungspegel von 28 dB(A) an der südlichsten Fassade und bis zu 50 dB(A) entlang der Nordfassade der Blockrandbebauung erreicht. Der freistehende Solitärbau weist Beurteilungspegel von 32 bis 40 dB(A) auf. Die im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Gebäude halten somit sicher den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags ein.

In der Nacht werden Beurteilungspegel von 33 dB(A) (lärmzugewandte Fassade) bis zu 11 dB(A) (lärmabgewandte Fassade) erreicht. Der freistehende Solitärbau weist Beurteilungspegel von 15 bis 40 dB(A) auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts werden somit eingehalten.

Am Tage wird an der nördlichen Fassade des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Alstertal-Einkaufszentrum mit 56 dB(A) der höchste Beurteilungspegel von prognostiziert. Damit wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) eingehalten.

In der lautesten Nachtstunde kommt es an der Nordfassade des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes zu Beurteilungspegeln von bis zu 41 dB(A). Damit wird auch der zulässige Richtwert für Kerngebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen können die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags um maximal 30 dB und nachts um maximal 20 dB überschreiten. Daraus folgt, dass die beurteilten Spitzenschallpegel an den Gebäudefassaden im allgemeinen Wohngebiet tagsüber maximal 85 dB(A) und nachts maximal 60 dB(A) sowie im Kerngebiet tagsüber maximal 90 dB(A) und nachts maximal 65 dB(A) betragen dürfen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an allen untersuchten Immissionsorten das Spitzenpegelkriterium im Tag- wie auch im Nachtzeitraum sicher eingehalten wird.

Aus gutachterlicher Sicht sind durch den Betrieb der Tiefgarage (Tiefgaragentor, Tiefgaragenzufahrt, Lüftungsöffnungen der Tiefgarage) keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Es werden an allen untersuchten Immissionsorten die zulässigen Richtwerte sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch für Kerngebiete nach TA Lärm eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärm und vor den Immissionen des Tiefgaragenbetriebs sind im Ergebnis nicht erforderlich.

#### **4.5.2 Klimaschutz**

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

Die Wohngebäude sollen im KfW 55-Standard realisiert werden. Zusätzlich werden Maßnahmen umgesetzt, mit denen sichergestellt wird, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht höher als bei einem KfW 40-Standard sein werden. Es soll eine Anlagentechnik realisiert werden, mit dem der Anforderung

derungswert des Jahresprimärenergiebedarfs eines KfW 40-Standards eingehalten wird. Geplant wird ein Anlagensystem mit hocheffizienten Blockheizkraftwerken. Ziel ist dabei, einen aus jetziger Sicht für Kraft-Wärme-Kopplung bestmöglichen Primärenergiefaktor von ca. 0,40 umzusetzen.

Die Dächer der Gebäude sollen mit Photovoltaik-Anlagen belegt werden. Dabei sollen 100% der Dachflächen, ausgenommen der Dachflächen für technische Aufbauten, Laufwege und verschattete Bereiche, mit Photovoltaikanlagen und/ oder Solarthermieanlagen im Verhältnis Kollektorfläche zu Dachfläche von 1:3 ausgestattet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 2 Nummer 5 der Verordnung Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind, sofern sie in der Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben oder sie um mindestens 2,0 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden.

Anhand einer ersten Abschätzung auf Grundlage einer Musterberechnung eines bereits realisierten Projekts wird es möglich sein, die Photovoltaik-Anlagen so zu dimensionieren, dass die Differenz der CO<sub>2</sub>-Emissionen zwischen KfW-55-Standard und KfW-40-Standard ausgeglichen werden kann. Der regenerativ erzeugte Strom soll für den Allgemiestrom und technische Anlagen in den Gebäuden eingesetzt werden. Für den Strom aus den Photovoltaik-Anlagen werden ggf. moderne Speichermedien genutzt. Sollte eine Speicherung oder 100 % Eigennutzung des Stroms nicht möglich sein, müsste ein Teil des Stroms eingespeist werden.

Ein KfW 40-Standard ist für Nichtwohngebäude nicht definiert. Das Bürogebäude soll daher im KfW-55-Standard umgesetzt werden. Zusätzlich wird die Vorhabenträgerin eine Gebäudezertifizierung (DGNB oder LEED) durchführen lassen. Im Rahmen dieser Zertifizierung werden Aspekte zu Nachhaltigkeit, Ökobilanz und Lebenszyklus mit betrachtet und berücksichtigt. Es soll eine Zertifizierung der Prägung Gold erreicht werden.

Dadurch wird eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht. Eine genaue Bilanzierung der Einsparung kann erst zusammen mit der energetischen Berechnung sinnvoll durchgeführt werden, wenn ein weiterführendes Nutzungskonzept für das Bürogebäude festgelegt ist.

Ebenso wie die Wohngebäude wird das Bürogebäude über eine Anlagentechnik mit einem hocheffizienten Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt und es werden Photovoltaikanlagen installiert.

## **4.6 Wasser**

### **4.6.1 Oberflächenentwässerung**

Die öffentlichen Regenwassersiele am Krittenbarg und am Wentzelplatz münden in das Überschwemmungsgebiet der Alster. Aufgrund der bereits bestehenden Belastung der Alster ist seitens der Wasserbehörde eine Begrenzung der maximalen Ableitung auf 17,0 l/s\*ha für das Plangebiet vorgegeben. Dies entspricht einer Einleitmenge von ca. 13 l/s für das Plangebiet. In das Regenwassersiel am Heegbarg darf nicht eingeleitet werden.

Baugrundaufschlüsse aus dem Jahr 2017 zeigen, dass der Oberboden bis zu 2,5 m Tiefe aus Auffüllungen aus Oberböden und Sanden besteht, die teilweise Schluff-/ Humusbeimengungen sowie Beton-/ Ziegelreste aufweisen. Die tieferen Bodenschichten sind durch eine Wechsellagerung aus überwiegend Sanden und bindigen Böden aus Geschiebelehm/ -mergel und Beckenschluff gekennzeichnet. Tendenziell nehmen die Sandanteile gegenüber den bindigen Böden aus Geschiebelehm/ -mergel und Beckenschluff zur Tiefe hin zu.

Laut Versickerungspotenzialkarte stellt sich der Untergrund als weitgehend versickerungsfähig dar. Die Bohrungen des Geologischen Landesamtes zeigen jedoch ein heterogenes Bild mit z.T. oberflächennah anstehenden schwer wasserdurchlässigen Schichten. Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 10 m und 20 m. In den Bereichen, in denen stauende Schichten oberflächennah anstehen, kann sich niederschlagsbedingt Stauwasser bilden.

Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten und der begrenzten Einleitungsmöglichkeiten in die vorhandenen Regenwassersiele sieht das Entwässerungskonzept dezentrale Lösungen aus Grün- und Retentionsdächern mit gedrosselter Einleitung vor:

- die Schaffung von extensiv begrünten Dachflächen mit mindestens 12 cm Substrathöhe,
- die Rückhaltung auf der Tiefgaragendecke in Füllkörperrigolen und Wasserretentionsboxen mit gedrosselter Einleitung in die Regenwasserleitung,
- eine kleinflächige Versickerung befestigter Zuwege in den umliegenden Grünflächen.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im Durchführungsvertrag gesichert.

#### 4.6.2 Schmutzwasserentwässerung

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Ein Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung ist gegeben, das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in das öffentliche Siel eingeleitet werden.

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

#### 4.7.1 Begrünungsmaßnahmen

##### Gestaltung des westlichen Randes des Plangebiets

Aufgrund der Topographie im Plangebiet ist ein Herausragen der westlichen Kante der geplanten Tiefgarage um ca. 2,2 m gegenüber dem Nachbargrundstück Grotenbleken 2 nicht zu vermeiden. Zur gestalterischen Kompensation soll der Höhenversatz in zwei Stufen abgetrept werden und auf einem insgesamt 3 m breiten Streifen ausreichend Raum für Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen bieten. Durch den Pflanzstreifen werden die bereits bestehenden, im Bebauungsplan Poppenbüttel 24 festgesetzten Strauchpflanzungen auf dem Nachbargrundstück Grotenbleken 2 (Flurstück 6262) entlang der Grundstücksgrenze ergänzt.

##### Begrünung der Tiefgarage und Kellergeschosse

Die Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Kellergeschossen führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung dieser unterirdischen Anlagen mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zu einem Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

*„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung):*

Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Gleichzeitig sorgt der Substrataufbau für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses.

##### Extensive Dachbegrünung

Die nicht genutzten Dachflächen der Gebäude im Plangebiet sollen vollständig extensiv begrünt werden.

*„Im Plangebiet sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)*

Eine intensive Begrünung der Tiefgarage und eine Extensivdachbegrünung der Gebäude wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasser-

rückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden Ersatzlebensräume für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

### Neupflanzung von Gehölzen

Das Begrünungskonzept sieht neben Strauchpflanzungen zu dem Nachbargrundstück Grotenbleken 2 auch die Neupflanzung von Bäumen vor. Wegen der nahezu vollständigen Unterbauung des Plangebiets und somit auch des Innenhofs kann die für Baumpflanzungen erforderliche Substratstärke nur stellenweise hergestellt werden, weil hierfür Erdaufschüttungen erforderlich sind.

*„Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen.“  
(§ 2 Nummer 16 der Verordnung)*

*„Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)*

Die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Gehölzarten fördert den Bestand heimischer Tierarten deren Nahrungs- und Lebensraum.

Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand wird durch die Neupflanzungen ein grüner Charakter der Wohnanlage langfristig gesichert. Die festgesetzte Pflanzqualität (Größe) bezweckt eine unmittelbare Wirkung und Wertigkeit der Pflanzung im verdichteten Raum. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass für die festgesetzten Bäume bei Abgang ein Ersatz gepflanzt werden muss, der die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernimmt.

Die Freianlagenplanung, die Verortung der Ersatzpflanzungen sowie die Lage der gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt insgesamt 15 Standorte für mögliche Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen dar. Der § 2 Nummer 16 der Verordnung setzt eine faktisch mögliche Ersatzpflanzung von fünf Bäumen fest.

### **4.7.2 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung. Der vorhandene Baumbestand im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und des Kerngebiets kann im Zuge der Neubebauung nicht erhalten werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sollen für den nach der Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatz angerechnet werden.

Die Platanenreihe entlang des Wentzelplatzes soll, abgesehen von den Tiefgaragenzufahrten, dagegen erhalten werden. Für die Straßenbäume ist eine Verbesserung der Baumstandorte vorgesehen.

In einem Baumgutachten wurde der Baumbestand detailliert erfasst und bewertet.

Das Plangebiet ist im Bestand stark versiegelt. Die bestehenden Bäume sind in ihrer Vegetationsfläche daher eingeschränkt. Der Gehölzbestand setzt sich aus insgesamt 45 Bäumen unterschiedlichen Alters und Art zusammen. Von den 45 beurteilten Bäumen sind 2 als sehr erhaltungswürdig, 35 als erhaltungswürdig, 3 als bedingt erhaltungswürdig und 5 als nicht erhaltungswürdig eingestuft worden.

Auf der Straßenverkehrsfläche Richtung Wentzelplatz steht außerhalb des Baugrundstücks eine Straßenbaumreihe aus 12 Platanen und einer Linde, die eine Raum bildende und abschirmende Wirkung aufweist. Die Standortbedingungen dieser Straßenbäume sind als stark eingeschränkt zu beurteilen, da sie in einem nur 1,5 bis 2,0 m breiten Grünstreifen stehen. Der übrige Wurzelraum ist komplett versiegelt. Nördlich und südlich dieser Baumreihe befinden sich noch zwei wei-

tere Bäume auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche. Zwei der genannten Straßenbäume wurden im Baumgutachten als sehr erhaltenswürdig und der Rest als erhaltenswürdig eingestuft.

Weiterhin wurden zwei der sechs Bäume auf öffentlichen Grund (Karl-Lippert-Stieg, Flurstück 6265) als erhaltungswürdig eingestuft.

Die Bäume, die innerhalb des Baugrundstücks stehen, befinden sich ebenfalls größtenteils unter eingeschränkten Standortbedingungen, da die Flächen für Zuwegungen und PKW-Stellplatzanlagen umfangreich versiegelt sind. Davon sind fünf als nicht erhaltungswürdig, zwei als bedingt erhaltungswürdig und der Rest als erhaltungswürdig eingestuft.

Die grenznah auf dem westlichen Nachbargrundstück stehenden, 5 untersuchten Bäume verfügen über bessere Standortbedingungen, da die Bereiche als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt sind. Dabei ist anzumerken, dass die PKW-Stellplatzanlagen auf den Flurstücken 6647 und 6649 bis an die Grundstücksgrenzen heran befestigt sind. Ein Baum wurde als bedingt erhaltungswürdig, der Rest als erhaltungswürdig eingestuft.

#### 4.7.3 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können.

##### Tierwelt

Es liegt für das Plangebiet eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung vor, die sich vorrangig mit den Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse befasst.

Vögel: Alle hier potenziell vorkommenden Arten gehören zu den weit verbreiteten Arten des verdichteten Siedlungsbereichs, die zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden oder im Bestand stabilen Arten gehören. Für diese bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Eine Beeinträchtigung dieser Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten nicht gegeben. Das südliche Gebäude ist lt. Gutachten ein potenzieller Brutplatz des Mauerseglers. Diese Art ist nach der Handreichung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) aufgrund ihres Rote-Liste-Status besonders zu betrachten. Sofern ein Vorkommen des Mauerseglers am südlichen Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann, sind hier Ersatznisthöhlen vorzusehen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Fledermäuse: Alle Fledermausarten sind naturschutzrechtlich streng geschützt. Ein Potenzial für Fledermausquartiere wird zurzeit für den Baumbestand und das nördliche Gebäude ausgeschlossen, das südliche Gebäude könnte in Hohlräumen Fledermäuse beherbergen. Sofern ein Vorkommen von Fledermäusen im südlichen Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann, sind hier künstliche Ersatzquartiere vorzusehen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Sonstige Tierarten oder -gruppen sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

#### 4.7.4 Grundwasserschutz

Im „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ (LaPro) sind Entwicklungsziele u.a. die vordringliche Stützung und Entwicklung noch erhaltener Bodenfunktionen, die Vornahme von Regenerations- und Verbesserungsmaßnahmen zum aktiven Bodenschutz bei Einzelvorhaben. Daher wird festgesetzt:

*„Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)*

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für den vorhandenen und zu erhaltenden Straßenbaumbestand sowie den Baumbestand auf den benachbarten Grundstücken.

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

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

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

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

##### Boden und Bodenfunktionen

Derzeit ist das Plangebiet zu etwa 78 vom Hundert versiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung werden etwa 92 vom Hundert des Plangebiets durch Gebäude, Tiefgaragen und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie die geplante Dachbegrünung mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Ausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

Es werden Ersatzlebensräume geschaffen und so zumindest teilweise der Verlust offener Bodenfläche kompensiert.

##### Wasser und Grundwasserhaushalt

Die im Vergleich zum Bestand höhere Versiegelungsrate (durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage) wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus.

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung durch die bauliche Verdichtung (s.o.) entstehen potentiell negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/ Grundwasser.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in den Wasserhaushalt betreffen die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser.

Das Versickerungspotenzial im Plangebiet ist eingeschränkt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie von Dachflächen und Tiefgaragen mindern negative Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet. Das Entwässerungskonzept sieht u.a. eine Dachbegrünung und ein Retentionsdach auf der Tiefgaragendecke vor, die einen Teil des Niederschlagswassers rückhalten und der Vegetation im Plangebiet wieder zuführen können.

##### Klima und Lufthygiene

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

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

Auch die festgesetzten Extensivdachbegrünungen und die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima.

### Tier- und Pflanzenwelt

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

Die artenschutzfachliche Untersuchung führt aus, dass durch das Vorhaben potenziell Brutplätze vom Mauersegler und Fledermäusen betroffen sein können. Zur Erhaltung der ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 BNatSchG wird die Anbringung von Nistkästen für Vögel sowie von künstlichen Quartieren für Fledermäuse an den neu zu errichtenden Gebäuden im Durchführungsvertrag vorbehaltlich geregelt.

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Im Zuge der Baumaßnahmen müssen alle Bäume im Vorhabengebiet gefällt werden. Die Wiederbegrünung des Vorhabengebiets erfolgt durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Durch die Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter Gehölzarten und standortgerechter, einheimischer Baumarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

### Stadt- und Landschaftsbild

Das Stadtbild wird sich im Bereich des Plangebiets deutlich positiv verändern. Statt zwei dreigeschossigen Gebäuden und einer großflächigen Parkplatzanlage entsteht eine verdichtete Wohnbebauung als geschlossene Blockrandbebauung mit sechs Geschossen, ein viergeschossiger Solitärbau mit Staffelgeschoss im Innenhof und ein siebengeschossiges Bürogebäude im räumlichen Zusammenhang zum südlichen Vorplatz des Alstertal-Einkaufszentrums. Die heutige Bebauung ist gestalterisch unattraktiv, die bestehenden Gebäude haben nur eine geringe prägende Funktion für die Umgebung. Von der neuen Bebauung wird eine prägnantere städtebauliche Wirkung ausgehen. Vom Wentzelplatz aus entsteht ein urbaner Städtebau, der zwischen einem zehngeschossigen Wohnblock im Norden und zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Süden vermittelt und das Stadtbild städtebaulich neu fasst.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Poppenbüttel 24 in seiner Fassung vom 05. Mai 1982 in den überdeckten Bereichen aufgehoben.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 10.970 m<sup>2</sup>. Davon werden etwa 3.680 m<sup>2</sup> als Straßen benötigt, davon etwa 198 m<sup>2</sup> neu.

## **7.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Über das Vorhaben und seine Erschließung wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Über die kosten- und lastenfreie Übertragung der privaten Teilflächen als Verkehrsflächen auf die FHH wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.