

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 69

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	Bezirkliches Wohnungsbauprogramm	5
3.3.2	Überarbeitung Rahmenplan Ortskern Bramfeld.....	5
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand	7
4	Planinhalt und Abwägung	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	9
4.1.2	Mischgebiet	9
4.1.3	Kerngebiet.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
4.4	Verkehrsflächen	16
4.5	Technischer Umweltschutz	17
4.5.1	Altlasten.....	17
4.5.2	Lärmschutz.....	17
4.5.3	Verkehrs- und Geruchsimmissionen.....	20
4.6	Oberflächenentwässerung	20
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
4.7.1	Begrünungsmaßnahmen.....	21
4.7.2	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts.....	23
4.7.3	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	23
4.8	Kennzeichnungen	25
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	25
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	26
7	Flächen- und Kostenangaben	26
7.1	Flächenangaben	26
7.2	Kostenangaben	26

1 Anlass der Planung

Um den Bereich zwischen Bramfelder Chaussee, Bramfelder Dorfplatz, der Straße Heukoppel, dem Bramfelder Marktplatz und der Herthastraße als zentralen Ort von Bramfeld weiter zu stärken und dem aktuellen Wohnungsbedarf zu begegnen, sollen im bisherigen Bebauungsplan Bramfeld 51 als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen südlich des Bramfelder Dorfplatzes für den Wohnungsbau und ergänzende, publikumswirksame gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Bramfelder Dorfplatz 8 und 16 sowie südlich angrenzende, überwiegende unbebaute Grundstücksflächen bis zur Herthastraße.

Die Eigentümerin des Grundstücks Bramfelder Dorfplatz 8 hat die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt, im Folgenden konnte auch das Grundstück Bramfelder Dorfplatz 16 in das Vorhaben einbezogen werden. Die Vorhabenplanung sieht auf den beiden Grundstücken beiderseits einer neuen öffentlichen Wegeverbindung zwischen Bramfelder Dorfplatz und Herthastraße – der Bramfelder „Dorfpassage“ – eine Bebauung mit insgesamt 136 Wohnungen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen vor. Der heute auf der Fläche befindliche, von der Grundeigentümerin bisher betriebene Kfz-Handel inklusive Werkstatt soll aufgegeben werden.

Nach der Umsetzung mehrerer bedeutender Planungen (Umgestaltung des Marktplatzes, Neubau des Einkaufszentrums, Revitalisierung des ehemaligen Warenhauses) kann durch die städtebauliche Neuordnung der bisher privaten Flächen zwischen Dorf- und Marktplatz der öffentliche Raum durch die „Dorfpassage“ erweitert und der zentrale Bereich Bramfelds stärker als ein zusammenhängendes Quartier wahrgenommen werden. Der Bramfelder Dorfplatz kann durch die Umsetzung des Vorhabens auf kürzerem Wege vom Marktplatz erreicht werden. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept einer „Dorfpassage“ als öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Bramfelder Dorfplatz und dem Bramfelder Marktplatz wurde in dem Rahmenplan „Ortskern Bramfeld“ 2002 entwickelt und in der Rahmenplanüberarbeitung 2012 als wichtige Maßnahme zur Stärkung des Bramfelder Zentrums bestätigt.

Durch den vorgesehenen Wohnungsbau wird das Zentrum von Bramfeld auch als Wohnstandort gestärkt. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 30. Juli 2013 festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Drucksache 20/8777) hat der Senat außerdem ausgeführt, dass ein Entfall der Gefährdung in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist. Mit den mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Wohnungen kann ein bedeutsamer Beitrag zum Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Vorgesehen ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen

Da die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhabengebiet umfasst die Grundstücke Bramfelder Dorfplatz 8 und Bramfelder Dorfplatz 16. Mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden einzelne Flächen außerhalb des Vorhabengebiets in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Im Süden des Plangebietes werden Teilflä-

chen der Flurstücke 6785 und 10281 der Gemarkung Bramfeld in das Plangebiet einbezogen, um die planungsrechtliche Grundlage zur Herstellung einer bis zur HerthasträÙe fñhrenden öffentlichen Wegeverbindung schaffen zu können. Eine Teilfläche des Flurstücks 10279 (Anlieferzone Einkaufszentrum) wird in das Plangebiet einbezogen, da in diesem Bereich sonst eine kleine Restfläche des im Bebauungsplan Bramfeld 51 festgesetzten Gewerbegebietes verbleiben würden, die mit der im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Entwicklung nicht vereinbar wäre. Die Teilfläche des Flurstücks 6674 (Bramfelder Chaussee 252) wird in das Plangebiet mit einbezogen, um die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene und städtebaulich gewünschte geschlossene Blockrandbebauung zum Bramfelder Dorfplatz planungsrechtlich zu ermöglichen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nutzung einer bereits bisher baulich genutzten Fläche im Innenbereich dient. Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) liegt bei etwa 3.700 m² und damit unter dem in § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Für das im oben beschriebenen Umgriff vorgesehene Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2015 (Amtl. Anz. Nr. 44 S. 974), eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die Öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 03.04.2012, und 09.06.2015 (Amtl. Anz. Nr. 27 S. 619 und Amtl. Anz. Nr. 44. S. 975) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

Aufgrund der geringen Größe der im Bebauungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete im Verhältnis zu den angrenzenden und im Bebauungsplan festgesetzten Kern- und Mischgebieten, kann der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet „Verdichteter Stadtraum“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume „städtisch geprägte Bereiche mit teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis sehr geringem Grünanteil“ dar.

Der Bebauungsplan ist mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem Landschaftsprogramm entwickelbar. Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bramfeld 51 vom 6. Juni 1986 (HmbGVBl. S. 121 und 122). In dem Bebauungsplan ist das Plangebiet mit Ausnahme der südlichen Anbindung an die Herthastraße und der Teilfläche des Flurstücks 6674 als Gewerbegebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen. Der übrige Teil des Plangebiets ist im Bebauungsplan Bramfeld 51 als Kerngebiet mit einer maximal zulässigen zwei- und an der Herthastraße zwingend viergeschossigen Bebauung, am Bramfelder Dorfplatz im Bereich der Teilfläche des Flurstücks 6674 mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die im Bebauungsplan Bramfeld 51 für alle im Plangebiet Bramfeld 69 gelegenen Baugebiete festgesetzte GRZ beträgt 0,8.

Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind zwei Tankstellenflächen vermerkt: 1. Herthastraße 31 – Eigenverbrauchstankstelle, 2. Bramfelder Dorfplatz 8 – Tankstelle. Beide Tankstellen existieren nicht mehr. Die Verdachtsmomente für den ersten Standort konnten ausgeräumt werden.

Für das Grundstück Bramfelder Dorfplatz 8 wurden aufgrund der Information aus dem Flächeninformationssystem und der langjährigen gewerblichen Nutzung historische Erkundungen und orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund vorgefundener Bodenbelastungen sind beim Rück- sowie Neubau im Vorhabengebiet Ge-

fährdungen für das Grundwasser und für den Menschen über die Bodenluft durch verpflichtende Auflagen im Durchführungsvertrag zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen auszuschließen.

Kampfmittelverdacht

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der Grundeigentümer oder eine andere von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr Abtl. GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

Baumschutz

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonders geschützten Biotope entsprechend § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), vorhanden.

Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Seitens des Artenschutzes stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG entgegen.

Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 69 wurde am 27.10.2015 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

Im „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ vom 04.07.2011 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Im Wandsbeker Wohnungsbauprogramm 2014 wird u.a. die Fläche Bramfelder Dorfplatz 8 als Potenzialfläche für den Geschosswohnungsbau benannt.

3.3.2 Überarbeitung Rahmenplan Ortskern Bramfeld

Das Plangebiet liegt in dem Untersuchungsgebiet der Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Ortskern Bramfeld (2011/2012). In dem städtebaulichen Gutachten wird der Bereich zwischen Herthastraße, Bramfelder Chaussee, Bramfelder Dorfplatz

und Heukoppel mit den dort befindlichen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen konzeptionell zusammengefasst. Dort soll ein lebendiges, von Fußwegen durchzogenes Quartier, das sogenannte „Bramfelder Dreieck“ entstehen. Durch eine möglichst einheitliche Freiflächengestaltung soll das Quartier eine eigene Identität entwickeln, die das Image des Ortskerns neu prägt. Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan projektierte „Dorfpassage“ als neue Wegeverbindung mit beidseitiger Bebauung ist ein wesentliches Element der Rahmenplanüberarbeitung und ein Beitrag zur Weiterentwicklung und Stärkung des Bramfelder Zentrums. Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen das in der Rahmenplanüberarbeitung entwickelten Strukturkonzept auf.

3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Pläne liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

Untersuchung der Verkehrs- und Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet wurden im September 2012 die Verkehrs- und Geruchsimmission ermittelt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.5.3 der Begründung dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom Dezember 2012 vor. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.5.2 der Begründung dargestellt.

Artenschutzfachliche Untersuchung

Im Dezember 2012 wurde im Rahmen einer faunistischen Potenzialabschätzung das Vorhabengebiet auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie weiteren besonders oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie überprüft. Auf dieser Grundlage wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung der Planung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.7.3 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Orientierende Altlastenuntersuchung

Für das Grundstück Bramfelder Dorfplatz 8 erfolgt im März 2013 eine orientierende Altlastenuntersuchung. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.5.1 der Begründung dargestellt.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet liegen ein Voruntersuchung der Oberflächenentwässerung vom März 2013 sowie eine ergänzende Konkretisierung aus 2015 vor. Diesen werden in Ziffer 4.6 der Begründung dargestellt.

Baumgutachten

Für zwei erhaltenswerte Bäume an der westlichen Plangebietsgrenze wurde im Februar 2015 ein Baumgutachten erstellt, um insbesondere die vor baulichen Eingriffen zu schützende Wurzelbereiche zu ermitteln. Bei den Bäumen handelt es sich um eine im Plangebiet stehende Esche und eine Eiche die auf dem westlichen, außerhalb des Plangebiets liegenden Nachbargrundstück (Flurstück 6674) steht. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.7.1 der Begründung zusammengefasst.

Funktionsplan

Für das Vorhabengebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vor, der die Lage und Ausrichtung der Gebäude, die Erschließung sowie die konzeptionelle Freiraumgestaltung darstellt.

Freiflächenplanung

Für das Vorhabengebiet und den weiteren Verlauf der „Dorfpassage“ liegt eine qualifizierte Freiflächenplanung vor, die die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Freiflächen und der „Dorfpassage“ konkretisiert.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des Bramfelder Dorfplatzes und umfasst die Flurstücke 8573, 3832, 10279 (teilweise), 10281 (teilweise), 6785 (teilweise) und 6674 (teilweise) der Gemarkung Bramfeld. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 1,06 ha.

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Erschließung über die Straße Bramfelder Dorfplatz gesichert. Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Bramfelder Dorfplatz (Buslinien 118, 173, 37) sowie die Haltestelle Herthastraße (Buslinien 118, 173, 277, 37, 8) gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die U- und S-Bahn-Haltestelle Barmbek liegt in ca. 4.500 m Entfernung (ca. 15 min mit Bus). Die U-Bahn-Haltestelle Wandsbek-Gartenstadt liegt in ca. 4.300 m Entfernung (ca. 11 min mit Bus).

Das Grundstück Bramfelder Dorfplatz 8 wird gegenwärtig hauptsächlich gewerblich genutzt. Bei dem vorhandenen Gebäudebestand handelt sich um eine Autowerkstatt, eine Lackiererei, Verkaufsräume sowie ein Wohnhaus im südwestlichen Grundstücksteil. Es ist vorgesehen, alle Baulichkeiten abzubauen.

Die Flächen sind überwiegend überbaut und versiegelt. Lediglich im Bereich des Wohnhauses im Südwesten und vor dem Kauflandgebäude im Südosten des Flurstückes 8573 sind unversiegelte und begrünte Flächen mit Gehölzstrukturen vorhanden. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich im Vorhabengebiet eine größere Esche und auf dem Nachbargrundstück 6674 eine größere Eiche.

Das Grundstück Bramfelder Dorfplatz 16 ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Teile des Grundstücks sind gärtnerisch gestaltet, der übrige Teil ist ebenfalls versiegelt und wird von dem Kfz-Handel- und Reparaturbetrieb genutzt.

Die von dem Grundstück Bramfelder Chaussee 252 in das Plangebiet mit einbezogene Fläche dient als Zufahrt zum rückwärtigen Hof sowie zu einer Tiefgarage und wird zusätzlich als Anlieferungszone für die in dem Gebäude Bramfelder Chaussee 252 befindliche Postfiliale genutzt.

Südlich und östlich grenzen mit dem SB-Warenhaus „Kaufland“ und dem Einkaufszentrum „Marktplatz Galerie Bramfeld“ zwei größere Einzelhandelseinrichtungen an das Vorhabengebiet an. Bei den in das Plangebiet einbezogenen Teilflächen dieser Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um Flächen einer Anlieferungszone (Teilfläche Flurstück 10279) sowie um teilweise versiegelte Freiflächen (Flurstücke 10281 und 6785). Auf dem Flurstück 6785 befindet sich auch ein Eingangsbauwerk von Kaufland, das auf Grundlage einer widerruflichen Genehmigung errichtet wurde. Das Flurstück 10281 ist teilweise durch ein privates Regenrückhaltebecken mit Leitungen und Kassementen unterbaut.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich nördlich der Straße Bramfelder Dorfplatz eine kleinteilige Mischung aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen sowie eine Stadtteilschule. Nach Westen schließt die rückwärtige Hofbebauung der an der Bramfelder Chaussee gelegenen Grundstücke an. In den gewerblich genutzten Gebäuden befindet sich unter anderem eine Großküche. Im Süden wird das Plangebiet durch die zwei Einzelhandelseinrichtungen sowie die Herthastraße begrenzt.

4 Planinhalt und Abwägung

Der Bebauungsplan setzt das in der Rahmenplanung zum Ortskern Bramfeld entwickelte und mit dem Baukonzept „Dorfpassage“ weiter konkretisierte städtebauliche Konzept um. Die „Dorfpassage“ stellt eine direkte Verbindung zwischen den beiden wichtigen Plätzen des Zentrums von Bramfeld, dem Bramfelder Marktplatz, u.a. Standort des Wochenmarktes, und dem historischen Bramfelder Dorfplatz her. Durch eine zu beiden Seiten die Wegeverbindung begleitende mehrgeschossige Bebauung, die sich zum Bramfelder Dorfplatz öffnet und hier in eine Blockrandbebauung überleitet sowie publikumswirksame Nutzungen in allen Erdgeschossen soll ein stadträumlich und funktional attraktiver neuer öffentlicher Raum entstehen und sollen neue Bauflächen für Wohnungsbau mit ergänzenden Nutzungen bereitgestellt werden.

Die auf den Bramfelder Dorfplatz ausgerichteten Gebäude werden mit sechs Vollgeschossen, wovon das oberste als zurückgestaffeltes Geschoss ausgebildet ist, vorgesehen. Zum Nachbargrundstück Bramfelder Dorfplatz 18 reduziert sich die Geschossigkeit auf fünf Vollgeschosse. Auch hier ist das oberste Geschoss als zurückgestaffeltes Geschoss vorgesehen. Entlang der „Dorfpassage“ weisen die Gebäude ebenfalls fünf Vollgeschosse inklusive eines zurückgestaffeltes oberstes Geschoss auf. Am südlichen Ende der auf der westlichen Teilfläche angeordneten Bebauung bildet ein achtgeschossiges Gebäude für Büro- und andere gewerbliche Nutzungen einen städtebaulichen Umlenkpunkt in der Passage, die ab dort in leicht geänderter Richtung zur Herthastraße zwischen den bestehenden Einzelhandelseinrichtung weitergeführt wird.

Die neue eingeschränkt befahrbare „Dorfpassage“ wird an den Bramfelder Dorfplatz im Norden und die Herthastraße im Süden angebunden. Die Unterbringung der privaten und gewerblichen Stellplätze erfolgt in zwei Tiefgaragen.

Die privaten Freiräume in den Hofbereichen der Bebauung dienen einer zum Teil rückwärtigen Erschließung der Wohngebäude und der Unterbringung der Kinderspielflächen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Vorhabengebiet gekennzeichnet. In diesem Bereich soll ein konkretes Vorhaben von einem Investor umgesetzt und mit einem Durchführungsvertrag gesichert werden.

Die im Vorhabengebiet vorgesehenen Nutzungen sind mit den Baugebieten der BauNVO beschreibbar. Um die Realisierung des zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des §12 Absatz 3a gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

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

Vorhaben, 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 Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, soweit diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Insofern korrespondieren vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Wohnnutzung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Bereiches des Vorhabengebiets gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Durch diese Gebietsfestsetzung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnungsbau mit ergänzenden, dem zentralen Standort angemessenen Nutzungen (z.B. kleinmaßstäblicher Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, soziale Einrichtungen) geschaffen. Somit wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich bietet dieses Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Nutzungsmischung. Im Durchführungsvertrag werden hierzu weitere Regelungen getroffen, die eine lebendige Erdgeschosszone befördern und sicherstellen, dass auf den zum Bramfelder Dorfplatz und zur „Dorfpassage“ ausgerichteten Erdgeschossflächen eine publikumswirksame Nutzungen erfolgt

„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Die Ansiedlung einer Tankstelle stünde der gewünschten hochwertigen Wohnbebauung des Vorhabengebiets entgegen. Ebenfalls würde für das Umfeld eine Beeinträchtigung der ruhigen Wohnlage durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfolgen. Insbesondere der heute übliche 24-Stunden-Betrieb moderner Tankstellen ist mit einer Wohnnachbarschaft nicht verträglich. Zudem könnten auf Grund der geringen Grundfläche des Vorhabengebiets neben einer Tankstelle dort kaum weitere Nutzungen im Vorhabengebiet realisiert werden. Gleichermaßen verhält es sich mit Gartenbaubetrieben, die an diesem zentral gelegenen gut erschlossenem Standort städtebaulich deplatziert wären und mit ihrem heute üblichen Flächenbedarf der Schaffung von Wohnraum entgegenstünden. Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden daher ausgeschlossen.

4.1.2 Mischgebiet

Auf dem Grundstück Bramfelder Dorfplatz 16 und östlichen Teilflächen des Grundstücks Bramfelder Dorfplatz 8 wird gemäß § 6 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die von den Flurstücksgrenzen abweichende Abgrenzung zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet vollzieht die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Gliederung in unterschiedlich genutzte Gebäude nach. Durch die Festsetzung wird ein städtebaulich angemessener Übergang von dem allgemeinen Wohngebiet zu der im Osten an das Plangebiet angrenzenden großflächigen Kerngebietsnutzung SB-Warenhaus mit Anlieferzone (Kaufland) geschaffen. Das Mischgebiet ist aufgrund seiner Lage direkt an der Straße Bramfelder Dorfplatz besonders geeignet, auch über die Erdgeschosszone hinausgehende gewerbliche Nutzflächen anzubieten.

„Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Um in dem relativ kleinen Mischgebiet die Ansiedlung von zur umgebenden Nachbarschaft unpassenden Nutzungen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier unzulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben heute einen hohen Flächenbedarf und sind verkehrs- und emissionserzeugend. Sie stehen der vorhandenen bzw. angestrebten kleinteiligen Nutzungsmischung auf dem relativ kleinen, als Mischgebiet festgesetzten Grundstücksteil entgegen und würden darüber hinaus die sowohl in dem Mischgebiet als auch in dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet vorgesehene Wohnnutzung durch ihre Emissionen beeinträchtigen. Gartenbaubetriebe sind

auch in diesem Mischgebiet aufgrund ihrer im Wesentlichen nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen in einer solchen zentralen Lage städtebaulich nicht vertretbar und sollen deshalb ebenfalls unzulässig sein. Auch würden Gartenbaubetriebe sich nicht in das verfolgte, durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnete städtebauliche Konzept einfügen.

„Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Wohnnutzungen in den Erdgeschossen könnten in den Mischgebieten von der Öffentlichkeit abgewandte, verschlossen wirkende Bereiche mit sich bringen, welche dem gewünschten öffentlichen, zentralen Charakter einer Bebauung am Bramfelder Dorfplatzes entgegenstehen. Dem wird mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entgegengewirkt. Eine Ansiedlung von gewerblichen, publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen wird mit der Festsetzung gezielt befördert.

Allgemein ist im Mischgebiet ein gewerblicher Nutzungsanteil erforderlich. § 2 Nummer 4 der Verordnung bewirkt folglich, dass dieser allgemein erforderliche Anteil mindestens im Bereich der Erdgeschosse anzusiedeln ist. Für das im Vorhabengebiet gelegene Mischgebiet erfolgen im Durchführungsvertrag weitergehende Regelungen zur Sicherung des gewerblichen Anteils.

„In gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebiets werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten, auf die Wohnfunktion bezogenen Gewerbe- und Wohnnutzungen durch z.B. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Sex-Video-Kinos und ähnliches entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass Betreiber von Vergnügungsstätten regelhaft in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe und Wohnungsmieter. Dies bedeutet, dass eher kerngebietstypische, den Bodenpreis steigernde Nutzungen wie Vergnügungsstätten konventionelle Gewerbebetriebe und Wohnungen verdrängen können, da diese Betriebe in der Regel sensibel auf Bodenpreissteigerungen reagieren. Dieses Risiko ist in dem festgesetzten Mischgebiet insbesondere auf Grund der zentralen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit gegeben. Die Festsetzung umfasst auch den Ausschluss der nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

4.1.3 Kerngebiet

Für den südwestlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie für Teilflächen der Flurstücke 10279 (Anlieferzone Einkaufszentrum) und 6674 (Bramfelder Chaussee 252) erfolgt gemäß § 7 BauNVO die Festsetzung eines Kerngebietes (MK).

Im Vorhabengebiet wird durch die Festsetzung eines Kerngebietes ein städtebaulich angemessener Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zu dem südlich angrenzenden Einkaufszentrum „Marktplatz Galerie Bramfeld“ mit Anlieferzone geschaffen. Die Festsetzung entspricht der geplanten rein gewerblichen Nutzung des dort vorgesehenen achtgeschossigen Baukörpers.

Die im Bebauungsplan Bramfeld 51 bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 10279 bildet durch die Festsetzung als Kerngebiet ein einheitliches zusammenhängendes Baugebiet mit der restlichen und überwiegenden Fläche des Einkaufszentrums.

Für die als Kerngebiet festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 6674 (nordwestliches Plangebiet) entspricht die festgesetzte Art der Nutzung der des Bebauungsplans Bramfeld 51; und bleibt somit unverändert.

Die Kerngebietsfestsetzungen dienen der Absicherung und Ergänzung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen, die räumlich an das Plangebiet anschließen und mit den fraglichen Teilflächen in funktionaler Verbindung stehen. Abweichende Entwicklungen durch Vergnügungsstätten, die u.a. Konflikte mit den vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen durch zum Beispiel Trading-Down-Effekte und Verdrängungsmechanismen oder Konflikte mit den im Rahmen des Vorhabens beabsichtigten, benachbarten Wohnnutzungen sowie darauf bezogenen gewerblichen Angeboten erwarten lassen, sind städtebaulich ausdrücklich nicht erwünscht. Daher erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten auch für die Kerngebiete.

„In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhalengesetzes, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche als Höchstmaß oder einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse innerhalb der durch Baugrenzen abgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Im dem südlich des Vorhabengebiets gelegenen Kerngebiet erfolgt in Teilbereichen anstatt der Festsetzung einer maximalen Anzahl von Geschossen die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe.

Zahl der Vollgeschosse

Die im Vorhabengebiet geplanten Gebäude werden mit einer differenzierten Höhenentwicklung in die gebaute Nachbarschaft, die durch mehrgeschossige Bauten und einzelne hohe Solitärbauten geprägt ist, räumlich eingebunden; gleichzeitig wird die gewünschte Innenentwicklung und Nachverdichtung in zentraler Lage ermöglicht.

Am Bramfelder Dorfplatz sowie beiderseits der „Dorfpassage“ wird eine mehrgeschossige Bebauung festgesetzt, bei der mit Ausnahme des städtebaulichen Umlenkpunktes das letzte zulässige Vollgeschoss nur zurückgestaffelt umgesetzt werden kann. Zur Betonung des Eingangsbereichs zur „Dorfpassage“ wird am Bramfelder Dorfplatz eine abgestaffelte sechsgeschossige Blockrandbebauung festgesetzt. Diese umfasst auch die Teilfläche des Flurstückes 6674, um hier außerhalb des Vorhabengebietes einen geschossgleichen Anschluss an die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen.

Im Nordöstlichen Teil des Vorhabengebiets wird im Anschluss an den Eingangsbereich zur Passage entlang der Straße Bramfelder Dorfplatz bis zur östlichen Plangebietsgrenze eine abgestaffelte fünfgeschossige Bebauung festgesetzt; ebenso wie südlich des Eingangsbereichs beiderseits der „Dorfpassage“

Durch die zum Hauptbaukörper versetzten Baugrenzen der zurückgestaffelten obersten Geschosse treten diese deutlich zurück. Besonders zu den öffentlichen Räumen

Bramfelder Dorfplatz und „Dorfpassage“ sollen die obersten Geschosse stadträumlich nicht übermäßig in Erscheinung treten, damit sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld maßstäblich einfügt. Für die auf diese öffentlichen Räume ausgerichteten Fassaden wird daher eine um 2,0 m zurückspringende Baugrenze festgesetzt. An den Rückseiten der Gebäude springt die Baugrenze um 1,5 m zurück. Angesichts großer Abstände zu benachbarten Bauten ist dieses Maß dort ausreichend.

Gemäß § 23 BauNVO kann die Baugrenze der zurückgestaffelten obersten Geschosse für die beispielsweise gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen rückwärtigen Treppenhäuser im geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Im Bereich des zum Bramfelder Dorfplatz ausgerichteten und 2,0 m vorspringenden Treppenhauses des östlichen Baukörpers folgt die Baugrenze zur planungsrechtlichen Absicherung des an dieser Stelle vorgesehen Treppenhauses den erforderlichen Außenabmessungen des geplanten Treppenhauses; ebenso für ein weiteres Treppenhaus im auf der Innenhofseite im Winkel dieses Baukörpers.

Westlich des Umlenkpunkts der „Dorfpassage“ wird ein Baukörper mit acht Vollgeschossen festgesetzt. Dieser markiert den Umlenkpunkt der „Dorfpassage“ und tritt als städtebauliche Dominante in Erscheinung. Diese Höhenentwicklung entspricht den Aussagen der Rahmenplanüberarbeitung, welche an dieser Stelle ein neues städtebaulich markantes Gebäude vorsieht.

Außerhalb des Vorhabengebiets wird für den in das Plangebiet hineinragenden und vor wenigen Jahren errichteten Gebäudebestand des Einkaufszentrums „Marktplatz Galerie Bramfeld“ bestandsgemäß ein absolute Gebäudehöhe von 40 m über Normalhöhen null festgesetzt. Die östlich des vorhandenen Baukörpers des Einkaufszentrums festgesetzte zulässige zweigeschossige Bebauung ermöglicht im Zusammenwirken mit den Festsetzungen des südöstlich des Plangebiets weiterhin geltenden Bebauungsplans Bramfeld 51 eine eventuell spätere bauliche Erweiterung der „Marktplatz Galerie Bramfeld“ zur „Dorfpassage“. Eine Anordnung weiterer begleitender Verkaufsflächen auch im Süden der „Dorfpassage“ würde ihre Funktion als attraktive Fußwegeverbindung weiter unterstützen. Weiterhin wird durch diese Festsetzung eine vorhandene eingeschossige Kellerabgangseinhausung planungsrechtlich gesichert.

„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Geschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Durch den Ausschluss weiterer nicht als Vollgeschosse ausgebildeter Staffel- oder Dachgeschosse oberhalb der festgesetzten maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird die Erscheinung und Wahrnehmbarkeit der zurückgestaffelten obersten Geschosse gezielt begrenzt; dies gewährleistet eine dem Standort und Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Bebauung.

Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl

Im Vorhabengebiet wird zur Realisierung des konkreten Vorhabens eine zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß festgesetzt. Für das westliche und östliche allgemeine Wohngebiet liegt diese jeweils bei 1.400 m², für das Kerngebiet bei 300 m² und das Mischgebiet bei 400 m².

Die im Bereich der allgemeinen Wohngebiete festgesetzte zulässige Grundfläche entspricht für das westliche Gebiet einer GRZ von ca. 0,6 und für das östliche einer GRZ von ca. 0,5. Die zulässige Grundfläche liegt damit über der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Regelobergrenze von 0,4. Aufgrund der zentralen Lage mit einer hohen Erschließungs- und Versorgungsqualität ist das vorgesehene Dichtemaß auch unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraums und dem das

Zentrum ergänzenden Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze ist städtebaulich erforderlich, um

- die Umsetzung des mit der Rahmenplanung abgestimmten städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,
- dem Ziel der Schaffung von Wohnungsbaupotenzialen in gut erschlossenen Lagen zu dienen,
- dazu eine städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung in zentraler, verkehrlich gut erschlossener Lage Bramfelds zu konzentrieren und
- das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermieden werden kann.

Trotz Überschreitungen der Regelobergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet im Zusammenhang mit den festgesetzten Baugrenzen Besonnung, Belichtung und Belüftung und ausreichende Freiflächen gewährleistet, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, insbesondere, da das Plangebiet bisher schon zum überwiegenden Teil versiegelt war. Für oberirdisch nicht überbaubare Flächen werden zur Schaffung von Freiräumen im Blockinnenbereich angemessene Begrünungsmaßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan abgesichert (vgl. Ziff. 4.9). Weitere ökologisch wirksame Begrünung wird in Form von Dachbegrünungen geschaffen. Des Weiteren wird durch § 2 Nummer 8 der Verordnung der Bau von Tiefgaragen auferlegt und damit eine Versiegelung der Freiräume durch offene Stellplätze vermieden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann, die gute Verkehrsanbindung des Plangebiets stellen sicher, dass auch die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Die im Vorhabengebiet für das Mischgebiet und das Kerngebiet festgesetzten Grundflächen entsprechen einer GRZ von 0,4 (MI) bzw. 0,3 (MK) und liegen somit im Rahmen der Regelobergrenzen nach § 17 BauNVO. Deren Unterschreitung folgt im Wesentlichen aus den Grundstückszuschnitten, dem verfolgten Vorhaben sowie den kleinräumigen funktionalen Zusammenhängen.

Für die südlich und nördlich außerhalb des Vorhabengebietes gelegenen Kerngebiete wird jeweils eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den im Bebauungsplan Bramfeld 51 für diese Bereiche bisher geltenden Festsetzungen und liegt im Rahmen der für diesen Baugebietstyp gemäß § 17 BauNVO festgelegten Regelobergrenzen. Damit wird für diese Kerngebietsflächen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden Kerngebietsflächen des Bebauungsplans Bramfeld 51 stehen, dasselbe Dichtemaß festgesetzt, dass hier nach bisherigem Planrecht bereits zulässig war.

Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte und zur Sicherung der für die geplante Wohnnutzung wichtigen Freiraumqualitäten im Vorhabengebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden dürfen.

Dieses entspricht dem konkret geplanten Vorhaben. Dabei sind zwei voneinander getrennte Tiefgaragen vorgesehen, die über Ein- und Ausfahrten von der Straße Bramfelder Dorfplatz erschlossen werden. Gemäß Vorhabenplanung sind in beiden Tiefgaragen insgesamt 107 Stellplätze vorgesehen. Dieses stellt für den Standort und zukünftige Mobilitätsansprüche eine angemessene Versorgung dar.

„Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich des Vorhabengebiets sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Für Tiefgaragen und deren Zufahrten kann die in den allgemeinen Wohngebieten jeweils festgesetzte Grundfläche von 1.400 m² im westlichen allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Grundfläche von 2.000 m² und im östlichen allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Grundfläche von 2.300 m², im Mischgebiet die festgesetzte Grundfläche von 400 m² bis zu einer Grundfläche von 1.000 m² und im Kerngebiet die festgesetzte Grundfläche von 300 m², bis zu einer Grundfläche von 785 m² überschritten werden. In jedem Fall ist je Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,9 einzuhalten.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Durch die Festsetzung, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird sichergestellt, dass die erforderliche Größe der Tiefgaragen mit den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen vereinbar ist.

Aufgrund des mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die festgesetzten Grundflächen für den Bau von überschritten werden dürfen. Die sich mit den Überschreitungsmöglichkeiten ergebende Grundflächenzahl entspricht jeweils einer GRZ von 0,9. Durch die Begrenzung der Unterbauung wird ein Mindestanteil an nicht versiegeltem und nicht unterbautem Boden gesichert. Durch § 2 Nummer 16 der Verordnung wird eine Tiefgaragenbegrünung festgesetzt, die eine Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation ermöglicht sowie das Potenzial für die Wasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken erhöht.

Die im gesamten Plangebiet zu realisierende Geschossfläche beträgt insgesamt rund 19.000 m²; im Vorhabengebiet sind es rund 18.000 m². Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GR bzw. GRZ außerhalb des Vorhabengebietes und die Anzahl der zulässigen Geschosse, bzw. die maximale Gebäudehöhe ausreichend festgelegt ist. Die rechnerische Geschossflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete, das Mischgebiet und das nördliche Kerngebiet überschreiten die Regelobergrenzen nach § 17 BauNVO. Die Überschreitung ist aus den im vorangegangenen Abschnitt erläuterten städtebaulichen Gründen erforderlich und vertretbar.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen für das Vorhabengebiet dem geplanten Vorhaben und setzen auf dem Grundstück Bramfelder Chaussee 252 das für den Bereich südlich des Bramfelder Dorfplatzes verfolgte städtebauliche Konzept um. Die Tiefe der überbaubaren Flächen von 14,0 m ermöglicht ausreichend Spielräume bei der Grundrissgestaltung.

„Terrassen können bis zu einer Tiefe von 2,0 m, Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m über die Baugrenzen hinaus zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Mit der Festsetzung soll den heutigen Ansprüchen an private Außenwohnbereiche entsprochen werden. Die Festsetzung ist erforderlich, da der Bebauungsplan baukörperbezogene Festsetzungen trifft.

Um eine städtebauliche Verknüpfung und Öffnung der „Dorfpassage“ zum Bramfelder Dorfplatz zu erzielen, weitet sich die geplante „Dorfpassage“ zum Bramfelder Dorfplatz hin trichterförmig auf; sie wird durch die beiderseits entsprechend festgesetzten baukörperbezogenen Baugrenzen, im folgenden Baustangen genannt, begrenzt. Um die Verbindung und Sichtbeziehung zwischen dem Bramfelder Dorfplatz und der „Dorfpassage“ zu stärken, wird für das westliche Kopfgebäude eine dreieckförmige Auskragung festgesetzt. Die im südlichen Abschnitt der westlichen Baustange festgesetzte Auskragung ergibt sich aus dem konkreten Vorhaben; sie trägt zur stadträumlichen Betonung des hier geplanten, achtgeschossigen städtebaulichen Umlenkpunktes der „Dorfpassage“ bei. Für beide Auskragungen wird eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m festgesetzt, um einen großzügigen städtebaulichen Raum zu gewährleisten und die gesamte Fläche für die Fußgänger attraktiv und gut nutzbar zu gestalten.

Bei der östlichen Bebauung sind die baukörperbezogenen Baugrenzen entlang des Bramfelder Dorfplatzes und der „Dorfpassage“ in einem Winkel von ca. 60 Grad zueinander angeordnet und überdecken sich die Abstandsflächen. Die Anordnung der geplanten Baukörper ist bauordnungsrechtlich zulässig, da die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 6 Abs. 8 HBauO darstellen. Aufgrund der im Durchführungsertrag festgelegten Anordnung eines Treppenhauses und einer Laubengängerschließung im Zentrum des entstehenden Gebäudewinkels, erfolgt durch die festgesetzten Baugrenzen keine Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen. Die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt.

Im Bereich des achtgeschossigen „Umlenkpunktes“ werden die nach § 6 Abs. 5 HBauO erforderlichen Abstandsflächen nach Süden unterschritten. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung bleibt im Vorhabengebiet und auf dem südlich angrenzenden Grundstück gewährleistet, da dort eine nicht überbaute Anlieferzone für das Einkaufszentrum liegt, die im Bebauungsplan bestandsorientiert festgesetzt wird. Die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt.

Für das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Bramfelder Dorfplatz 18 besteht im Bebauungsplan Bramfeld 51 ein großflächiges Baufenster ohne Festsetzung einer Bauweise. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise auf dem Grundstück Bramfelder Dorfplatz 16 und einer auf der Grundstücksgrenze liegenden Baugrenze kann nach § 7 Abs. 2 HBauO verlangt werden, dass auf dem Grundstück Bramfelder Dorfplatz 18 an die Grenzbebauung des Grundstücks Bramfelder Dorfplatz 16 angebaut wird. Damit wird auch an dieser Stelle die Ausformung einer geschlossenen Blockrandbebauung befördert und ist die Berücksichtigung seitlicher Abstandsflächen zum Grundstück Bramfelder Dorfplatz 18 nicht erforderlich. Auf den angrenzenden Flächen des Grundstücks Bramfelder Dorfplatz 18 befinden sich zurzeit Mitarbeiterstellplätze und der Anlieferungsbereich des angrenzenden SB-Warenhauses, so dass keine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen bewirkt wird. Die im Vorhabengebiet vorgesehene Grenzbebauung zum Grundstück Bramfelder Chaussee 252 hält ausreichend Abstand zu dem auf diesem Grundstück zurzeit befindlichen sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Die gewerblichen Nutzungen in dem in einem geringeren Abstand angeordneten eingeschossigen Gebäudeteil werden durch die neue Grenzbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Festsetzung der Baugrenze für unterirdische Anlagen im südlichen Kerngebiet ent-

spricht der vorhandenen Unterbauung des Flurstückes 10279 unterhalb der Anlieferzone des Einkaufszentrums (insb. Lager- und Nebenflächen).

Für das gesamte Plangebiet wird, mit Ausnahme des südlichen Kerngebietes, geschlossene Bauweise festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Umsetzung der städtebaulich gewünschten geschlossenen Blockrandbebauung zum Bramfelder Dorfplatz hin und entlang der „Dorfpassage“. Weiterhin werden durch die geschlossene Bauweise Lärmquellen abgeschirmt, so dass beruhigte Freiräume entstehen. Trotz der dichten Bebauung wird eine Intimität in den rückwärtigen Hofbereichen erzeugt, die insbesondere für das Wohnen in zentralen Lagen von großer Bedeutung ist.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr im Norden über den Bramfelder Dorfplatz an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte im Umfeld des Plangebiets sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln.

Der Straßenraum am Bramfelder Dorfplatz ist bereits weitgehend mit Nebenflächen, insbesondere bestehender Bushaltestellen und öffentlichen Parkständen ausgebaut. Südlich des Bramfelder Dorfplatzes ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche für eine zusätzliche Bushaltestelle möglich. Die dafür benötigten Flächen werden an der nördlichen Grenze der Flurstücke 8573 und 6674 als zusätzliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Bau zusätzlicher öffentlicher Besucherparkstände im nördlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenraum ist daher nicht möglich. Zusätzliche öffentliche Fahrradabstellplätze werden in die Gestaltung der „Dorfpassage“ integriert.

Die geplante, als „Dorfpassage“ bezeichnete Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bramfelder Dorfplatz und der Herthastraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie kann mit einer Breite von 15,0 m im nördlichen Abschnitt und etwa 11,4 m im südlichen Abschnitt so gestaltet werden, dass auch Aufenthaltsbereiche entstehen, insbesondere die Aufweitung im mittleren Bereich ist hierfür geeignet. Die „Dorfpassage“ stellt als Verbindung zwischen dem Bramfelder Dorf- und Marktplatz einen bedeutsamen öffentlichen Raum für die weitere Entwicklung des Bramfelder Zentrums dar. Durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird die beabsichtigte Funktion als dauerhaft öffentlicher Raum sichergestellt. Die vorhandenen privaten Unterbauungen im südlichen Abschnitt der „Dorfpassage“ sind im Rahmen von Sondernutzungsverträgen abzusichern. Neben dem Fuß- und Radverkehr ist es vorgesehen, über die „Dorfpassage“ die Anlieferung und Müllabfuhr, Rettungs- und Umzugsverkehre sowie Leitungen (einschließlich Wartungsfahrzeuge) zu führen. Durch Anordnungen gemäß der Straßenverkehrsordnung und entsprechende Beschilderung soll eine generelle Durchfahrung für den motorisierten Individualverkehr ausgeschlossen werden, damit die beabsichtigte Aufenthaltsqualität erreicht wird.

„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt werden.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Die schon im Rahmenplan Ortskern Bramfeld vorgesehene fußläufige Wegeverbindung von der „Dorfpassage“ nach Westen zur Bramfelder Chaussee wird für den Bereich des Plangebietes durch die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts gesichert. Um eine spätere Realisierbarkeit in ausreichender Breite für Fußgänger und ggf. Rad-

fahrer sicherzustellen, wird diese Wegeverbindung in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

Unterhalb des an der nordwestlichen Randbebauung der „Dorfpassage“ auskragenden Gebäudeteils (lichten Höhe mindestens 4,0 m) wird ein Gehrecht festgesetzt, um auch diesen Bereich als Teil der „Dorfpassage“ öffentlich zugänglich zu erhalten.

4.5 Technischer Umweltschutz

4.5.1 Altlasten

Die historische Erkundung für das Grundstück Bramfelder Dorfplatz 8 hat ergeben, dass sich auf dem Grundstück seit 1953 eine Kfz-Werkstatt mit Werkstattbereich und Waschhalle befindet. Seit 1963 wird auch eine Lackiererei betrieben. Zwischen 1953 und 1981 befand sich weiterhin eine ESSO-Tankstelle und zwischen 1981 und 2009 zusätzlich eine Betriebstankstelle auf dem Grundstück. Auf dem Grundstück wurden am 04.03.2013 insgesamt neun Kleinrammbohrungen bis 3,5 bzw. 4 m Tiefe durchgeführt, Bodenproben entnommen und auf nutzungsspezifische Schadstoffe untersucht. Für einen der Bohrpunkte erfolgte eine zusätzliche Nachuntersuchung. Bei der Analytik der Bodenproben wurden in vier der Bohrungen teilweise erhöhte KW-, BTEX-, Schwermetall- bzw. PAK-Gehalte im Boden ermittelt. Abschließende Erkenntnisse über die flächige Ausbreitung der erhöhten Schadstoffe im Boden liegen nicht vor.

Bei der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Entfernung der zurzeit vorhandenen großflächigen Versiegelung und Bebauung ist eine Gefährdung für das Grundwasser und für den Menschen über die Bodenluft durch die lokal erhöhten Schadstoffgehalte des Bodens nicht auszuschließen. Die erforderlichen weiteren Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen können baubegleitend erfolgen und umgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind mit den Ergebnissen der orientierenden Bodenuntersuchungen vereinbar. Durch verpflichtende Auflagen im Durchführungs- und Erschließungsvertrag wird die Durchführung der erforderlichen Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen gesichert.

Im Bebauungsplan erfolgt keine Kennzeichnung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, da die flächige Ausbreitung der Belastungen erst im Rahmen der Bauausführungen ermittelt wird und über Regelungen im Durchführungsvertrag eine vollständige Beseitigung der Belastungen gewährleistet ist.

4.5.2 Lärmschutz

Im September 2012 wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war die durch den Straßenverkehr und die bestehenden benachbarten gewerblichen Nutzungen verursachte Geräuschauswirkung auf das Plangebiet und die dort geplante Wohnbebauung.

Verkehrslärm

Direkt angrenzend an das Bauvorhaben verläuft im Norden die Straße Bramfelder Dorfplatz, die im Osten an die Heukoppel und im Westen an die Bramfelder Chaussee anschließt. Weiterhin wurden zur Berechnung der Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr auch die südlich gelegene Steilshooper Allee und die Herthastraße mit berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Berechnungen der Verkehrsgeräusche ergaben, dass an den der Straße Bramfelder Dorfplatz zugewandten Fassadenseiten Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts erreicht werden. Hier werden die Schwellen für poten-

zielle Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts tagsüber verein- zelt erreicht und nachts fast durchgängig überschritten. An den übrigen Fassaden wer- den die Grenzwerte der 16. BImSchV /10/ für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts größtenteils eingehalten.

„An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist für den Außenbereich einer Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen ins- gesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Wohnungen Außenbereiche erhalten, deren Nutzung vom Verkehrslärm geschützt ist.

Der in der Schalltechnischen Untersuchung empfohlene zusätzliche Ausschluss von Schlafräumen an den auf den Bramfelder Dorfplatz ausgerichteten Nordfassaden (Blockrandklausel) ist nicht erforderlich, da aufgrund des Gewerbelärms für das ge- samte Plangebiet der Lärmstandard „Innenraumpegel“ (HafenCity-Klausel) festgesetzt wird und dadurch nachts ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. Die Anwendung des Innenraumpegels und die dadurch mögliche Anordnung von Schlafräumen nach Norden ermöglicht es bei der nördlichen Bebauung, Wohnräume und Außenwohnbereiche nach Süden zu orientieren.

Für das am Bramfelder Dorfplatz gelegene Kerngebiet erfolgt weiterhin eine Festset- zung zum Schutz von Aufenthaltsräumen, da die Tag-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete überschritten werden.

„In dem am Bramfelder Dorfplatz gelegenen Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude durch bauliche Maßnahmen getroffen werden.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Gewerbelärm

Das geplante Bauvorhaben ist auch durch die angrenzenden Gewerbebetriebe schall- technisch belastet. Die höchsten schalltechnischen Belastungen sind im Südosten des Plangebiets im Nahbereich der Anlieferung des SB-Warenhauses, im Süden des Plan- gebiets im Nahbereich der Anlieferung und der Parkplätze des Einkaufszentrums und des SB-Warenhauses sowie im Nordwesten des Plangebiets im Nahbereich der Post- anlieferung zu verzeichnen. Hier ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) tags (im Südosten) und 60 dB(A) nachts (im Nordwesten). Bei den Berechnungen wurde ei- ne aus lärmtechnischen Gründen erforderliche zukünftige Einhausung der Postanliefe- rung auf dem Grundstück Bramfelder Chaussee 252 bereits berücksichtigt. Die Umset- zung dieser Einhausung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich ge- regelt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohn- gebiete tags bis auf einzelne Ausnahmen eingehalten und in weitergehenden Berei- chen der Außenfassaden der geplanten Gebäudekörper nachts überschritten. An die- sen Stellen wird auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm bei Spitzenpegeln von bis zu 89 dB(A) teilweise überschritten. Die geplante Einhausung der Postanlieferung ist geeignet, diese Spitzenpegel deutlich zu senken. Verbleibende Spitzenpegelüber- schreitungen nachts sind durch die für Schlafräume vorgesehene HafenCity-Fenster

mit abzubauen. Somit kann sichergestellt werden, dass auch bei einzelnen Geräuschspitzen Innenraumpegel von ca. 45 bis maximal 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. An den lärmabgewandten Fassaden können die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete größtenteils eingehalten werden.

Im Mischgebiet und dem im Vorhabengebiet liegenden Kerngebiet werden die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Kerngebiete (60 dB) für den Tag eingehalten, der Richtwert für die Nacht (45 dB) wird im Bereich des Kerngebietes stellenweise überschritten.

„Durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist 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 13 der Verordnung)

Die Festsetzung des Innenraumpegels ist aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich und gilt für das gesamte Plangebiet. Durch sie ist gewährleistet, dass das Schutzziel eines gesunden Schlafes bei teilgeöffnetem Fenster/Bauteil erreicht wird. In den am Bramfelder Dorfplatz gelegenen Baufeldern ermöglicht die Festsetzung darüber hinaus eine optimale Grundrissgestaltung mit Anordnung der Schlafräume auf der Nordseite und der Aufenthaltsräume auf der Südseite der Gebäude.

„An der mit „(B)“ gekennzeichneten Gebäudeseite sind entweder

- 1. vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder*
- 2. Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder*
- 3. in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB (A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.*

Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) und einseitig nach Süden ausgerichtete Wohnungen sind an der Gebäudeseite nach Satz 1 unzulässig.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Diese Festsetzung ist erforderlich, da an der Fassade am Süden der östlichen Baustange in einzelnen Geschossen durch die Anlieferung und Parkplätze des SB-Warenhauses Überschreitungen der Tagwerte der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete (55 dB) auftreten. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden an dieser Fassade zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weiteren baulichen Schallschutz ausgeschlossen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der nordwestlichen Giebelwand des westlichen Baukörpers werden auch bei einer Einhausung der Postanlieferung Pegelüberschreitungen der Tagwerte der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete (55 dB) verursacht. Da hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt und eine

geschlossene Brandwand auszubilden ist, ist hier eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich.

4.5.3 Verkehrs- und Geruchsimmissionen

Anhand eines Gutachtens wurde eine Prognose und Bewertung der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung mit Stickoxiden (NO₂) und Feinstäuben (PM₁₀ und PM_{2,5}) für den Prognosehorizont 2015 erstellt. Neben den Verkehrsimmissionen wurden die Geruchsimmissionen aus einer westlich an das Plangebiet angrenzenden Großküche im Plangebiet untersucht und eine Abschätzung der Häufigkeit von Geruchsstunden im Plangebiet und deren Bewertung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung vorgenommen.

Verkehr

Im Bezugsjahr 2015 ist in Plangebiet auf Grund der Modellrechnungen mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und die beiden Feinstaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2,5} innerhalb von nutzungssensiblen Bereichen zu rechnen.

Die höchsten prognostizierten Immissionswerte treten vor den Fassaden der neuen Wohngebäude am Bramfelder Dorfplatz auf. Sie liegen bei 32 µg/m³ für NO₂ und bei 24 µg/m³ für Feinstaub PM₁₀ im Jahresmittel. Bei der Feinstaubfraktion PM_{2,5} werden maximal 16 µg/m³ im Jahresmittel erreicht. In den von den Verkehrswegen entfernter gelegenen Bereichen des Plangebietes ist die Immissionsbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe noch einmal deutlich geringer.

Die Umsetzung des Vorhabens wird gemäß der Untersuchung zu keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe führen.

Die Lüftungsschächte der Tiefgaragen sind so anzuordnen, dass weder die Kinderspielflächen, noch die umliegenden Wohnungen beeinträchtigt werden.

Geruch

Durch Geruchsimmissionen aus der westlich des Plangebiets liegenden Großküche (Gebäude Bramfelder Dorfplatz 2a) kann es prognostisch an Abschnitten der der Großküche zugewandten Fassaden der westlichen Wohnbebauung zu einer Geruchstundenhäufigkeit von 6 % bis 11 % kommen. Die Immissionswerte können damit teilweise geringfügig über dem in der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL für Wohn- und Mischgebiete für die Gesamtbelastung festgelegten Immissionswert von 10 % liegen. Durch den Vorhabenträger werden in Abstimmung mit dem Großküchenbetreiber Maßnahmen veranlasst und durchgeführt, die erforderlich sind, um die Geruchsimmissionen im Plangebiet auf ein mit der geplanten Nutzungen vereinbares Maß zu reduzieren. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt.

4.6 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Dieses legt dar, dass aufgrund des im Plangebiet anstehenden Bodens (Geschiebelehm) eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist. Geplant ist daher die gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Siel der Hamburger Stadtentwässerung (HSE). In der Straße Bramfelder Dorfplatz und der Herthastraße ist je ein Regenwassersiel (DN 500) vorhanden.

Für die Bauflächen ist auf den Flächen selbst ein ausreichendes Rückstauvolumen vorzusehen, welches gewährleistet, dass bei einem 30-jährlichen Regenereignis die

festgelegte Einleitmenge insgesamt nicht überschritten wird. Dabei bewirken bereits die festgesetzte extensive Dachbegrünung und der Substrataufbau für die Tiefgaragenbegrünung (siehe Ziffer 4.7.1) eine zeitlich verzögerte und reduzierte Regenabflussmenge. Für die Rückhaltung bieten sich Retentionsmulden, Rigolen oder unterirdische Staukanäle an. Sollten sich bei der weiteren Konkretisierung des Vorhabens Möglichkeiten für eine Versickerung eines Teiles des anfallenden Oberflächenwassers ergeben, kann das erforderliche Rückhaltevolumen entsprechend reduziert werden.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.7.1 Baumerhalt und Begrünungsmaßnahmen

Um die Belange des Naturhaushaltes und Landschaftspflege angemessen an einem solch zentralen, von Bebauung geprägten Bereich angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan für die Baugebiete Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Flächen, von Tiefgaragen und zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen.

Erhaltungsgebote für Bäume

Nahe der westlichen Vorhabengebietsgrenze wird auf dem Baugrundstück eine ortsbildprägende Esche mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Um diesen Baum zu erhalten, muss im Rahmen der Vorhabenplanung an der ansonsten durchlaufenden westlichen Außenkante der Tiefgarage eine Aussparung vorgesehen werden. Gegenüber der künftig östlich benachbarten Gebäudefassade sind gemäß fachlicher Begutachtung des Baumes nur geringfügige Schnittmaßnahmen an der Baumkrone erforderlich. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, diesen Baum dauerhaft und ohne den Habitus beeinträchtigende Kronenrückschnitte zu erhalten.

Weitere erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände bestehen im Plangebiet nicht.

Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen

„Im Vorhabengebiet sind die Dachflächen als Flachdach mit einer Neigung von höchstens 10 Grad auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ausnahmen von der Begrünung können für wohnungsbezogene Terrassen und Wege sowie technische Anlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

„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. Die Tiefgarage muss einschließlich 0,5 m Substratauftrag vollständig unter Erdgleiche liegen. Für anzupflanzende Bäume auf der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Diese Festsetzungen tragen zur Kompensierung der Flächenversiegelungen bei. Die Dachflächen der Gebäude werden extensiv, die nicht überbauten Tiefgaragenflächen intensiv begrünt. Teilfunktionen des Bodens werden so teilweise wieder hergestellt.

Mit den Versiegelungen des Bodens geht auch ein Eingriff in den Wasserhaushalt einher, der insbesondere in der verringerten Versickerungsfähigkeit auf den Bauflächen besteht. Entlastend bzw. eingriffsminimierend wirken die Maßnahmen, die das Niederschlagswasser länger auf den Baugrundstücken zurückhalten, d.h. die Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Die Begrünung von Dachflächen mit einem Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelbaren Substrataufbaus schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. In Verbindung mit umgebenden Biotopstrukturen wird ein Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen geschaffen. Auch bei einem geringen, durchwurzelbaren Aufbau, der durch entsprechende Drainagevolumen vergrößert wird, ist eine Speicherkapazität für Niederschlagswasser gegeben, das teilweise verdunstet und teilweise verzögert abgeleitet wird. Somit wird die Vorflut entlastet.

Bei dem Substrataufbau auf den Tiefgaragen ist gegenüber der Dachbegrünung ein wesentlich stärkerer Schichtaufbau möglich. Die Schichtstärke von mindestens 50 cm durchwurzelbaren Substrataufbaus sichert in Verbindung mit einer eingebauten Drainageschicht auch über eine längere Trockenperiode die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung. Hierdurch wird eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation ermöglicht.

Die Überdeckung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau schafft Ersatzlebensräume und trägt zur Kompensation für den Verlust offenen Bodens durch die Bebauung bei. Die Andeckung von Tiefgaragen mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Die Begrünung auf den Tiefgaragen und die Wasserrückhaltung in den Bodensubstraten haben durch Verdunstung positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Die Festsetzung der Bodenschichtstärke ermöglicht eine Begrünung mit höher wachsenden Sträuchern, um eine dauerhafte und gärtnerisch gestaltete Einbindung der mit einer Tiefgarage unterbauten Grundstücksflächen in den Freiraum zu gewährleisten.

Um der Zielsetzung des Landschaftsprogramms („Entwicklungsbereich Naturhaushalt“) gerecht zu werden, sind außerdem angemessene Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Um eine städtebaulich wirksame Begrünung durch Gehölze zu gewährleisten und die Ausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Grünstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten, zu verbessern wird folgende Festsetzung aufgenommen.

Anpflanzen von Bäumen

„Für je 400 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen, auch solcher, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen; Ausnahmen können zugelassen werden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Die Baumanpflanzungen erhöhen die Attraktivität des Baugebietes und tragen zur Einbindung der Bebauung in die Umgebung bei. Die Wohnumfeldqualität wird verbessert. Die vorgegebene Anzahl der Anpflanzungen je 400 m² sowie die Vorgabe einer Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen.

Die Verwendung standortgerechter heimischer Laubbaumarten wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzung mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungs-

grundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Die Festsetzung schafft weiterhin die Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt der festgesetzten Anpflanzungen; sowie des mit einem Erhaltungsgebot festgesetztes Baumstandortes an der westlichen Grundstücksgrenze. Zur Förderung der Vitalität und Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen, sowie aus freiraumgestalterischen Gründen kann im Einzelfall als Ausnahme auch die Pflanzung nichtheimischer Laubbäume zugelassen werden.

Über die Begrünungsmaßnahmen hinaus wird aufgrund der vergleichsweise hohen Dichte des Bauvorhabens im Vorhabengebiet eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen vorgesehen. Die gemäß § 10 HBauO pro Wohneinheit erforderlichen 10 m² Spielfläche können in den beiden Innenhöfen realisiert werden. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe der in den beiden Hofbereichen zur Verfügung stehenden Flächen kommt innerhalb des Vorhabengebiets eine gebäude- und parzellenübergreifende Nutzung der Kinderspielflächen zur Ausführung.

4.7.2 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Die Festsetzung dient dem Erhalt des Grundwasserstandes und dem Schutz der auf den und an das Plangebiet angrenzenden Flächen vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen; ebenso der Sicherung geeigneter Standortbedingungen für neu anzupflanzenden Bäume.

4.7.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a 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. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation folglich nicht. Die erforderlichen Rahmenbedingungen zum Erhalt der beiden Großbäume an der westlichen Plangebietsgrenze wurden gutachterlich untersucht und bei der Planung berücksichtigt.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, verbessern die lokalklimatische Situation und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

Bodenfunktion

Aufgrund der bestehenden großflächigen Bebauung und Versiegelung sowie der gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend überformt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt, sondern durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beseitigt.

Wasser-/Grundwasserhaushalt

Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Bestand und durch die gewerbliche Vornutzung des Plangebietes ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Wasser auszugehen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sowie den Dachflächen werden erstmals Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Maßnahmen fördern die Wasserverdunstung. Der damit einhergehende verringerte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut.

Klima/Lufthygiene

Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Bestand und der vorhandenen Gewerbenutzungen und wegen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Das Lokalklima wird durch die mögliche Neuplanung gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinflusst. Auf die Lufthygiene und das Lokalklima wirken sich die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen positiv aus. Die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Baumaßnahmen wird zu keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe führen.

Tier- und Pflanzenwelt und Artenschutz

Der Großteil des Plangebietes ist bereits heute versiegelt. Ein größerer, zusammenhängender Gehölzbestand ist nicht vorhanden, so dass im Rahmen der Neuplanung ein Verlust von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt durch Neupflanzungen und Dachbegrünungen kompensiert und darüber hinaus neu geschaffen werden kann. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen einhergehend mit Baumpflanzungen wirken sich positiv auf die Belange der Tier- und Pflanzenwelt aus. Die westlich des Plangebiets auf dem Flurstück 6674 vorhandene Eiche und die im Vorhabengebiet an der westlichen Grenze befindliche Esche werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gefährdet.

In Folge der Planung werden zeitnah die Gebäude- und sonstigen Vegetationsstrukturen entfernt. Die Auswirkungen des Baubetriebes werden jedoch im Rahmen des im Hochbau üblichen und innerhalb eines Wohnumfelds zulässigen Rahmens liegen. Die potenziell im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen Brutvogelarten gelten als störungsunempfindlich, so dass es nicht zu nennenswerten Störungen, auch nicht über das Plangebiet hinaus, kommen wird. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März beseitigt.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse und europäische Vogelarten]) geschützt sind, wurde auf Grundlage einer faunistischen Untersuchung eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Demnach besitzt das Untersuchungsgebiet mit dem traditionellen Dachstuhl im alten Wohngebäude am Ostrand des Plangebietes (Bramfelder Dorfplatz 16) ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere. Die übrigen Gebäude und Bäume haben keine besonderen Nischen und Höhlungen, die als Quartier in Frage kommen, bzw. wurden durch Untersuchung als nicht genutzt ermittelt. Die Gehölze des Untersuchungsgebietes sind als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell ohne Bedeutung.

Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von 16 Brutvogelarten. Das Untersuchungsgebiet ist für alle Arten potenziell vorhandener Brutvögel zu klein bzw. der für Vögel nutzbare Teil (nur die Gehölze und Rasenflächen – der Privatgarten als größte zusammenhängende „Grünfläche“ umfasst ca. 1400 m²) ist so klein, dass diese

Arten das Untersuchungsgebiet nur als Teilrevier nutzen können. Das bedeutet, dass die Arten zwar im Untersuchungsgebiet brüten können, das Untersuchungsgebiet aber viel zu klein für ein ganzes Revier ist. Die Vögel müssen weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen. Das Plangebiet ist mit seinen Gewerbeflächen ein eher grünflächenarmes und im Vergleich mit der Umgebung naturfernes Gebiet. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten wird keine vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein.

Auch Fledermäuse verlieren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Sollten im östlichen Wohnhaus potenzielle Fledermaus-Quartiere verloren gehen, können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, nämlich die Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere im Plangebiet vor Abriss des Gebäudes die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass es bei der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu einem Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen wird, so dass keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird. Durch den Abriss des Wohnhauses Bramfelder Dorfplatz 16 kann es zur Zerstörung eines Fledermausquartiers kommen. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG wird bei dem Abriss des Gebäudes nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird der Grünflächenanteil im Plangebiet höher sein als zurzeit; dieser kann zukünftig als Nahrungsraum für Vögel dienen.

Fazit

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt ist auf Grund der bisherigen geringen Strukturvielfalt und intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebiets relativ gering. Der Umfang der Versiegelung des Geländes bleibt etwa gleich, durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert sich jedoch die Situation im Plangebiet gegenüber dem Bestand. Somit ergeben sich keine Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere und des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Situation. Mit den ökologischen Wirkungen der Dachbegrünung und der Tiefgaragenbegrünung sowie den damit einhergehenden Baumpflanzungen können insgesamt aber positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter generiert werden.

Unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen werden die Auswirkungen der städtebaulichen Nutzungsverdichtung auf den städtischen Naturhaushalt gegenüber dem Bestand gemindert und das Stadtbild aufgewertet.

4.8 Kennzeichnungen

Die Abgrenzung des Vorhabengebietes ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen

worden. Dieser Vertrag enthält ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger.

6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Pläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Bramfeld 51 vom 6. Juni 1986.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 10.600 m². Davon werden etwa 2.900 m² als Straßenverkehrsflächen neu festgesetzt.

7.2 Kostenangaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag alle Maßnahmen im Bereich des Vorhabengebietes auf eigene Kosten durchzuführen. Ausgenommen sind die Kosten für Anpassungsmaßnahmen in der Straße Bramfelder Dorfplatz im Nordwesten des Plangebietes, die von der Freien und Hansestadt Hamburg zu tragen sind.

Für den außerhalb des Bereiches des Vorhabengebiets liegenden südlichen Abschnitt der „Dorfpassage“ entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg in Abhängigkeit der Regelungen im Durchführungsvertrag Kosten für den Grunderwerb.