

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hummelsbüttel 30

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
	3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
	3.1.1 Flächennutzungsplan	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
	3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
	3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	7
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	7
	3.2.3 Denkmalschutz.....	7
	3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen	8
	3.2.5 Kampfmittelverdacht	8
	3.2.6 Schutzgebiete	8
	3.2.7 Baumschutz	8
	3.2.8 Artenschutz	8
	3.2.9 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag.....	8
	3.2.10 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)	9
	3.2.11 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG)	9
	3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	9
	3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
	3.4 Angaben zum Bestand.....	10
4	Umweltprüfung	12
5	Planinhalt und Abwägung.....	13
	5.1 Allgemeines Wohngebiet	15
	5.1.1 Art der baulichen Nutzung	15
	5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
	5.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	17
	5.2.1 Gemeinbedarfsfläche – Kindertagesstätte.....	17
	5.2.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
	5.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18
	5.2.2 Gemeinbedarfsfläche – Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum.....	18
	5.2.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
	5.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
	5.3 Grünflächen	19
	5.4 Verkehrsflächen	19
	5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19

5.4.2	Verkehrliche Auswirkungen	20
5.4.3	Ruhender Verkehr / Tiefgarage	20
5.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
5.4.5	Versorgungsanlagen	22
5.5	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	23
5.5.1	Lärmschutz	23
5.5.2	Klimaschutz/Klimaanpassung.....	25
5.5.3	Bodengase.....	27
5.6	Wasser	28
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz	31
5.7.1	Baumschutz	31
5.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	32
5.7.3	Besonderer Artenschutz.....	33
5.7.4	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	34
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	37
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	37
8	Flächen- und Kostenangaben.....	37
8.1	Flächenangaben	37
8.2	Kostenangaben.....	37

1 Anlass der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hummelsbüttel 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Schulstandorts Flughafenstraße 89 im Stadtteil Hummelsbüttel im Bezirk Wandsbek, direkt an der Grenze zum Bezirk Hamburg-Nord, zu einem Wohnquartier geschaffen werden. Vorhabenträgerin ist die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg. Primäres Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum unter Anwendung des „SAGA-Systemhauses“ und Wohnfolgeeinrichtungen. Die Realisierung von 174 Wohneinheiten im preisgünstigen Geschosswohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung in der Freien und Hansestadt Hamburg, da für die Hansestadt in den nächsten Jahren mit einem kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung gerechnet wird.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hummelsbüttel 30 ist aufgrund der umliegenden Bestandswohnnutzungen und der Nähe zur U-Bahnstation ‚Fuhlsbüttel Nord‘ gut als Standort für das Wohnen geeignet. Neben den neuen Wohneinheiten entstehen zudem neue Räumlichkeiten für Betreuungsplätze in einer Kindertagesstätte; die derzeit vorübergehend in einem ehemaligen Schulgebäude angesiedelte Kindertagesstätte soll in einen Neubau für ca. 140 Betreuungsplätzen mit zugehörigen Außenflächen umziehen. Zudem wird mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung der Räumlichkeiten des Jugend- und Freizeitzentrums der Interessengemeinschaft um den Lentersweg e.V. (IGL) ermöglicht.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch einen Grünzug mit dem darin verlaufenden Raakmoorgraben, im Norden durch ein Rückhaltebecken, im Osten durch einen Grünzug mit öffentlichem Spielplatz und im Süden durch die Wohnsiedlung Lentersweg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Flughafenstraße, Westgrenzen der Flurstücke 5117 und 5118, West- und Nordgrenze des Flurstücks 5119, Nordgrenze des Flurstücks 5124, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4536, über das Flurstück 4534, über das Flurstück 4533, Südgrenze des Flurstücks 4533 der Gemarkung Hummelsbüttel.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von etwa 28.850 m² auf. Die Fläche für den Wohnungsbau, der durch die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg als Vorhabenträgerin realisiert wird, umfasst eine Größe von etwa 14.100 m² und beschränkt sich auf die Flurstücke 5119 und 5124. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 5117, 5119, 5124 und 4537 und umfasst eine Fläche von 19.250 m². Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung werden die Grundstücke für die IGL (Flurstücke 5123 und 4536) sowie das zukünftige Grundstück der Kindertagesstätte (Flurstück 5118) und anschließende öffentliche Grün- und Wegeflächen im Süd- und Nordosten des Vorhabengebiets (westlicher Bereich der Flurstücke 4533 und 4534) als Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB (Arrondierungsflächen) in das Plangebiet einbezogen. Es liegen ausreichende städtebauliche Gründe für die Einbeziehung des Kindertagesstätten-Grundstücks sowie des IGL-Grundstücks in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor: Für das Kindertagesstätten-Grundstück ergibt sich die Notwendigkeit des Einbezugs daher, dass die bestehende Kindertagesstätte zurückgebaut

wird und die Fläche für die Wohnbebauung benötigt wird. Für die Kindertagesstätte wird daher eine Fläche im Südwesten festgesetzt. Für das IGL-Grundstück ergeben sich diese Gründe daraus, dass die Erschließung des Grundstücks nur durch den Einbezug des Grundstücks in den Geltungsbereich sichergestellt werden kann. Weiterhin waren das Kita- und das IGL-Grundstück im Bestand funktional und erschließungstechnisch an das Schulgrundstück gekoppelt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und ein Durchführungsvertrag geschlossen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch die Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch den Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek am 17.04.2018 eingeleitet. Der formale Aufstellungsbeschluss erfolgte durch die Bezirksamtsleitung am 21.01.2025 (Amtl. Anz. Nr. 9 S. 227). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 24.04.2018 (Amtl. Anz. 32 S. 635) am 03. Mai 2018 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom 31.01.2025 (Amtl. Anz. Nr. 9 S. 227) in der Zeit vom 10. Februar 2025 bis einschließlich 14. März 2025 stattgefunden.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Weiterhin wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. (siehe Kapitel 4 Umweltbericht).

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. L S. 485) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die südöstliche Ecke und der südliche Bereich des Plangebiets sind als Grünfläche dargestellt. Eine Berichtigung des FNP ist aufgrund der zielkonformen Darstellung des Plangebiets nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. L S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Der südliche und östliche Bereich des Plangebiets ist als Parkanlage dargestellt. Für den nordwestlichen Bereich ist die überlagernde Darstellung „Entwickeln des Landschaftsbildes“ enthalten. Für den südöstlichen Teilbereich ist die milieübergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“ dargestellt.

Fachkarte „Grün Vernetzen“

Die Fachkarte des Landschaftsprogramms „Grün Vernetzen“ stellt für den Großteil des Plangebiets „Bauflächen“ dar. Östlich und nördlich angrenzend verläuft eine „gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung“ und eine „Hauptwegeverbindung des Freiraumverbundsystems“, die die Alster Landschaftsachse mit den westlich gelegenen Grünflächen am Flughafen verbindet. Entlang und in östlicher Verlängerung der Flughafenstraße verläuft eine „sonstige Grünverbindung“ innerhalb des Plangebietes, die sich nach Osten fortsetzt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum 11 „Städtisch geprägte Bereiche“ dar.

Eine Berichtigung des Landschaftsprogramms ist aufgrund der zielkonformen Darstellung des Plangebiets nicht erforderlich.

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

„Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek 2025“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielsetzung von 6.000 Wohnungsgenehmigungen auf stadtweit 10.000 jährlich erhöht. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 35 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Das geplante Vorhaben übererfüllt diese Anforderung mit einem Anteil von rd. 70 % geförderten Wohnungen.

Um die Wohnungsbaupotentiale zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich ein Wohnungsbauprogramm fort. Das Plangebiet ist im aktuellen Wohnungsbauprogramm des Bezirks Wandsbek unter dem Titel „Flughafenstraße 89“ als Fläche mit Wohnungsbaupotential gekennzeichnet.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Bei der Planaufstellung ist die Leitlinie zur lebenswerten kompakten Stadt „Das Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ der Behörde für Stadtentwicklung und

Wohnen zu beachten. Diese sieht eine verträgliche zeitgemäße städtebauliche Dichte sowie Höhe der Bebauung vor, damit die limitierte Ressource Fläche effizient genutzt und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter der Wahrung von Qualitäten ermöglicht wird. Die Orientierungswerte bezüglich der Grund- und Geschossflächen des § 17 BauNVO sind demnach in den Baugebieten unter dem Vorbehalt der Abwägung grundsätzlich möglichst auszunutzen. Das Plangebiet ist in einem dichten Bebauungszusammenhang und lediglich ca. 350 Meter von der Schnellbahnhaltestelle Fuhlsbüttel Nord der Linie U1 entfernt gelegen. Außerdem handelt es sich bei der Leitlinie um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das in der Abwägung als öffentlicher Belang zu berücksichtigen ist.

Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO). Mit der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (HmbGVBl. 2021, 530) vom 13. Juli 2021 wird diesem darüber hinaus Rechnung getragen.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Die Drucksache 21/16980 hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS)“ zwischen Senat und Bezirksämtern sowie anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) geschlossen. Mit dem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner auf eine eigenverantwortliche und aktive Umsetzung dieses Ziels. Durch den Senatsbeschluss des Vertrags hat dieser den Charakter eines übergeordneten, gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Überplanung von Flächen der geschützten Gebietskulisse erfolgt nicht. Die Erhöhung der Einwohnerzahlen im Quartier wird in der übergeordneten Raumbeobachtung zum Freiraumbedarf berücksichtigt. Insofern lösen die Inhalte des Bebauungsplanes Hummelsbüttel 30 keinen unmittelbaren Handlungsbedarf nach o.g. Vertrag aus.

Dachbegrünungsstrategie

Durch die Dachbegrünungen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Kleintiere wie Insekten und Vögel geschaffen, die geeignet sind, den Eingriff auf bisher unversiegelten Flächen zu mindern. Dachbegrünungen reduzieren die Aufheizeffekte von Dachflächen und wirken sich sowohl positiv auf das Gebäudeklima als auch stabilisierend auf die lokalklimatische Situation aus. Zusätzlich verzögern Dachbegrünungen den Abfluss

anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf den Grundwasserschutz sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur aus. Der Dachbegrünungsstrategie (Senatsdrucksache 20/11432) wird mit einer Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern Rechnung getragen.

Strategie Grüne Fassaden

Die Leitlinie Strategie Grüne Fassaden (Senats-Drs. 22/14976) bildet einen Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum. Die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum sollen ausgeschöpft werden. Eine Fassadenbegrünung wurde geprüft und konnte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden, da diese nicht in das städtebauliche Konzept und die Gebäudeplanung integrierbar ist. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und dessen Sicherung im Bebauungsplan ist aus städtebaulicher Sicht ein Verzicht einer Fassadenbegrünung vertretbar.

Klimaanpassungsstrategie

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Senats-Drs. 22/18165) dient der Bewältigung der Klimafolgen in Hamburg. Ziel der Klimaanpassung in Hamburg ist es, die Stadt klimaresilient zu gestalten. Der Senat hat für diese Strategie Handlungsfelder definiert. Im Rahmen des Handlungsfeldes Stadt- und Landschaftsplanung sollen insbesondere Hitzevorsorge und Stadtklima, Gewässer- Hochwasser- und Überflutungsschutz sowie die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hummelsbüttel 30 wird dem u. a. mit den Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Errichtung der Gebäude mindestens im Energiestandard Effizienzhaus EH 55 Rechnung getragen.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hummelsbüttel 7 vom 19.05.1976, der das Plangebiet überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesheim“ festsetzt. Die Flughafenstraße sowie die südliche Wegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan Hummelsbüttel 7 die Flächen südwestlich der Straßenverkehrsfläche und die Fläche nördlich der Wegeverbindung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeinbedarf sind durch Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufensters festgesetzt.

3.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der FHH, sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens müssen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder eine von ihnen bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage abschließend klären. Hierzu kann ein erneuter Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

3.2.6 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 9. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4 S. 1, 5) (bzw. § 27 des Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680)) und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des WHG (bzw. § 34 HWaG) sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. Weiterhin befinden sich im Plangebiet und in der näheren Umgebung kein Überschwemmungsgebiet sowie keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

3.2.7 Baumschutz

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

3.2.8 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), zu beachten.

3.2.9 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hummelsbüttel 30 ist ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin geschlossen wird. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und

Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Darüber hinaus wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Erschließungsmaßnahmen geschlossen.

3.2.10 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Es verankert die im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Klimaschutz- und Sektorziele erstmals gesetzlich.

3.2.11 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG)

Im Hamburgischen Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) sind die Klimaziele und die Pflichten für Photovoltaik, Wärmenetze und Ladeinfrastruktur gesetzlich verankert.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzprüfung

Für das Grundstück Flughafenstraße 89 liegt eine Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzprüfung mit Stand Juli 2023 vor. Die Erkenntnisse sind in Kapitel 5.7 dargelegt.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet liegt ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, der auf der Faunistischen Bestandserfassung und Artenschutzprüfung aufbaut, mit Stand von Februar 2024 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.7 dargestellt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Gutachten zum Baumbestand

Für die Bäume im Plangebiet liegt ein Gutachten zum vorhandenen Baumbestand mit Stand von Juli 2024 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.7 dargestellt.

Geotechnischer Bericht

Für das Grundstück Flughafenstraße 89 liegt ein Geotechnischer Bericht, welcher sich in Untersuchungen zu drei Baufeldern gliedert, vor. Dieser wurde im November 2018 fertiggestellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5 zusammengefasst.

Entwässerungsgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur Regen- und Schmutzwasserentwässerung der Privatgrundstücke mit Stand von Juli 2024 angefertigt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6 dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand von November 2024 vor. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.5 aufgezeigt.

Verkehrstechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Stand von Februar 2024 angefertigt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.4 zusammengefasst.

3.4 Angaben zum Bestand

Städtebaulich-räumlicher Bestand / Gebäudebestand und Nutzungen

Bis vor wenigen Jahren befanden sich auf dem Vorhabengebiet zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen genutzte Wohncontainer sowie Gebäude der ehemaligen Grundschule Flughafenstraße 89. Die Schulnutzung der Grundschule Flughafenstraße wurde bereits zum Schuljahr 2005/06 aufgegeben. Zudem werden Teile eines der ehem. Schulgebäude durch eine Kindertagesstätte genutzt, bis ein Ersatzneubau im südöstlichen Bereich des Plangebiets fertiggestellt und bezogen ist. Auf weiteren östlich des Vorhabengebiets liegenden Flächen befinden sich die Räumlichkeiten der IGL innerhalb des Plangebiets. Dieses Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum soll auch zukünftig an dem Standort verbleiben.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes der ehemaligen Grundschule wurde bis auf ein Schulgebäude das noch durch die Kita genutzt wird im Jahr 2020 abgebrochen.

Räumliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird im Westen überwiegend durch die Gartenstadt Siemershöhe mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Straße Moorreye geprägt. Südlich der Flughafenstraße befindet sich Geschosswohnungsbau der Großwohnsiedlung Lentersweg mit vier bis sieben Geschossen. Südlich der Flughafenstraße, westlich der Straße Ohkamp wurde Wohnungsbau für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden mit der Perspektive Wohnen realisiert.

Das Plangebiet ist im nördlichen Umfeld mit dem Rückhaltebecken und Dauerkleingärten sowie im östlichen Umfeld mit dem öffentlichen Spielplatz Lentersweg von unterschiedlichen Freiraumnutzungen geprägt. Von der Wendekehre der Flughafenstraße führt ein Fußweg durch eine öffentliche Grünanlage weiter Richtung Osten in die nahe gelegene Kleingartenanlage des Vereins „Kleingarten Fuhlsbüttel 501“ mit Verbindung in das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet am Lademannbogen, das von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Der Raakmoorgraben verläuft westlich des Plangebiets vom Rückhaltebecken in Richtung Südwesten und befindet sich hauptsächlich im Bezirk Hamburg-Nord.

Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in 400 m Entfernung im Lentersweg sowie rund um den Langenhorner Markt (Stadtteilzentrum) in ca. 1 km Entfernung. Das Plangebiet liegt zudem im Einzugsbereich der Grundschule mit ganztägigem Bildungs- und

Betreuungsangebot Ohkamp. Die nächstgelegenen Sportplätze befinden sich entlang der Langenhorner Chaussee.

Freiraumstrukturen und Topographie

Das Plangebiet ist in Richtung Westen, Norden und Osten von erhaltenswürdigem Baumbestand umschlossen. Weiterhin befinden sich an der Flughafenstraße und der Erschließung der IGL ortsprägende Baumbestände. Nach dem Rückbau der Bestandsgebäude zeigt sich das Vorhabengebiet aktuell als wenig bewachsene Brachfläche.

Das allgemeine Höhenniveau des Plangebiets liegt bei etwa +15 bis +20 m üNN. Es sind keine deutlichen Topografieverläufe zu erkennen, das Gelände fällt in Richtung Norden leicht ab. Vereinzelt befinden sich kleine Erhebungen, insbesondere ein Höhenrücken aus Aushubresten im Westen des Plangebiets auf dem Schulgelände, welche vermutlich durch Aufschüttungen entstanden sind.

Die bestehende Straßenverkehrsfläche der Flughafenstraße ist mit einer eingemessenen Bestandshöhe von 16,5m NHN gekennzeichnet.

Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über das östliche Ende der Flughafenstraße erschlossen und liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone. Nach Westen mündet die Flughafenstraße an einer signalisierten Kreuzung in die Langenhorner Chaussee. Öffentliche Parkstände sind in Parallelaufstellung auf den Nebenflächen und der Fahrbahn markiert. Das Plangebiet befindet sich in der Bewohnerparkzone N101 „Flughafenstraße“.

Südlich von der bestehenden Wendekehre abgehend verläuft ein Fußweg durch die öffentliche Grünanlage in Richtung Osten. Weiterhin verläuft ein Fußweg, der die Flughafenstraße und die Straße Moorreye entlang des Raakmoorgrabens miteinander verbindet, westlich des Plangebiets. Radfahrende können das Plangebiet über Straßen im Mischverkehr oder Wege in Grünflächen erreichen. Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die Veloroute 4 über die Straße Moorreye, welche die Hamburger Innenstadt über die Stadtteile Winterhude und Fuhlsbüttel mit den Stadtteilen Langenhorn und Ochsenzoll im Norden verbindet. Die nächstgelegenen Stadt-Rad-Stationen befinden sich am Langenhorner Markt sowie am Flughafen.

Die U-Bahnhaltestelle Fuhlsbüttel-Nord ist in einer Entfernung von ca. 350 m in Richtung Westen fußläufig erreichbar. Von hier verkehrt die U-Bahnlinie U1 werktags im 5/10-Minuten-Takt Richtung Norderstedt Mitte sowie über den Hauptbahnhof in Richtung Wandsbek-Gartenstadt bis nach Ohlstedt/Großhansdorf. Der Hamburger Hauptbahnhof wird mit der U-Bahnlinie U1 ohne Umstieg innerhalb von 27 Minuten erreicht. An der Haltestelle Fuhlsbüttel-Nord verkehrt die Stadtbuslinie 172 tagsüber im 20-Minuten-Takt in Richtung Lentersweg sowie U S Barmbek und Mundsburger Brücke. Die Stadtbuslinien 292 und 392 bedienen die Haltestelle Flughafenstraße, die sich in ca. 650 m fußläufig vom Plangebiet entfernt befindet. Die Stadtbuslinie 292 verkehrt im 10-/20-Minuten-Takt und die Stadtbuslinie 392 im 30-Minuten-Takt. Insgesamt ist das Plangebiet mit dem ÖPNV gut erschlossen.

Im Süden des Flurstücks 5124 verläuft eine Gasleitung und befindet sich eine bestehende Gasdruckregelstation, die neben der Versorgung des Plangebiets auch die Versorgung von Teilen der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnsiedlung Lentersweg sicherstellt.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilungsnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilungsnetzbetreibers der Hamburger Energienetze GmbH (ehem. Stromnetz Hamburg GmbH) zur örtlichen Versorgung, die auch weiterhin erforderlich sind.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung liegen nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB vor. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer Fläche, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 5.410 m² weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Fuhlsbüttel 23 / Langenhorn 83 im Bezirk Hamburg-Nord befindet sich in rd. 50 m Entfernung. Die Bebauung wurde bereits teilweise realisiert. Der Bebauungsplan wurde am 18.12.2024 festgestellt; Ein enger sachlichen und räumlichen Zusammenhang im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde zu diesem Verfahren nicht gesehen. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 5) (umliegende Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem zulässig, da keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 6) unterliegen, rechtlich ermöglicht werden.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen und freiraumplanerischen Belange, wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser umfasst insbesondere eine Zustandserfassung und -bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotop und Landschaftsbild, die Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Das Plangebiet ist durch

Bebauung und Verkehrsflächen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbelastet. Die geplanten Bauflächen sind bereits heute tiefgehend anthropogen überprägt und als wenig naturnah zu bezeichnen. Eine höhere Bedeutung im Hinblick auf alle Naturhaushaltsfaktoren kommt den bestehenden randlichen Grünflächen mit den Gehölzbeständen zu. Hervorzuheben ist der Großbaumbestand.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Umsetzung der Planung werden dringend erforderliche preisgünstige Mietwohnungen mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz geschaffen und die innerstädtische Nachverdichtung des auch zuvor bereits bebauten Plangebiets vorbereitet. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg und sichert die Standorte der bestehenden Kita und der IGL. Der Wohnungsbau der SAGA ist zentraler Bestandteil des Vorhabens, die Kita sowie die IGL werden als Arrondierungsflächen in das Plangebiet einbezogen.

In einem Workshop der SAGA im Dezember 2017 unter Beteiligung von Mitgliedern des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek, externen Fachleuten und der Verwaltung wurde ein Entwurfskonzept für das Wohnquartier ausgewählt, das im weiteren Verlauf der Planung zu einem umsetzungsfähigen Bebauungskonzept konkretisiert wurde. Die Wohnbebauung der ausgewählten Variante weist dabei überwiegend zwischen vier und fünf Geschosse auf. Für einen in der Quartiersmitte gelegenen Hochpunkt sind acht Vollgeschosse und für den Neubau der Kindertagesstätte bis zu drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Baukörperstellung bildet einerseits quartiersprägende Hofflächen und andererseits eine die geplante Erschließungsstraße baulich fassende Struktur aus. Im Freiraum zwischen den Gebäuden sind ausreichend große Freiflächen für Kinderspiel vorgesehen. Die im Plangebiet vorhandene Kindertagesstätte soll dann in den Kita-Neubau im Südwesten des Plangebiets ziehen, so dass der zu erwartende Verkehr aus dem Wohngebiet weitgehend herausgehalten werden kann. Das Bestandsgebäude der IGL bleibt bestehen und kann um einen Anbau in Richtung Norden und um ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden.

Die erforderliche Erschließungsstraße (Planstraße) schließt mit einer Wendemöglichkeit ab. Beidseitig der Erschließungsstraße werden Parkstände angeordnet. Zur Unterbringung der privaten Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen, die ihre Zu- und Ausfahrt über die geplante Erschließungsstraße erhält. Östlich angrenzend an die vorgesehene Erschließungsstraße sind drei Flächen mit Mulden zur offenen Oberflächenentwässerung geplant. Im Umfeld der Baukörper, im Hofbereich der offenen Blockstruktur sowie zwischen den Gebäuden sind Kinderspielflächen vorgesehen. Alle Dächer der Neubauten werden extensiv begrünt. Weiterhin ist eine qualitätsvolle Fassadengestaltung vorgesehen, die in Putz und Klinkerriemchen ausgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan setzt die Baugrundstücke im Plangebiet größtenteils als allgemeines Wohngebiet fest, die Kindertagesstätte und das Gelände der IGL werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Mit der Kindertagesstätte werden ca. 140 Betreuungsplätze gesichert und eine wohnortnahe Einrichtung zur

Kinderbetreuung weiterhin ermöglicht, die das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ unterstützt und durch die Nutzung durch Kinder der Neubauwohnungen wie auch aus den angrenzenden Bestandswohnungen die Nachbarschaft verknüpft. Durch den Erhalt und die Erweiterungsmöglichkeiten für die IGL wird ein sozialräumliches Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche im Stadtteil gesichert und erweitert sowie ebenfalls das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ verfolgt. Zudem stärken die Angebote der IGL die Nachbarschaft und tragen zu einer Belebung und damit Attraktivierung des Umfelds bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit baukörperbezogenen Baugrenzen gemäß der Vorhabenplanung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzungen einer Grundflächenzahl bestimmt. Mit dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die Dimension und Ausgestaltung von Straßenverkehrsflächen und Grünflächen an den Bedarfen orientiert neu anzupassen. Die notwendige Erschließungsstraße mit öffentlichen Parkständen und Wendekehre wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Flughafenstraße wird insbesondere für zusätzliche öffentliche Parkstände erweitert. Es werden außerdem Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets und zur Oberflächenentwässerung getroffen.

Der Einbezug des Flurstücks 4533 ist notwendig, da durch die verkehrssichere Herstellung und Neugestaltung der Flughafenstraße ein Anschlusspunkt der Wegefläche an den neuzugestaltenden Bereich erfolgen muss. Für das Flurstück 4534 (Grünfläche) sind ebenfalls die Anschlusspunkte an die umgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Erschließung der IGL zu berücksichtigen. Der westliche Bereich des Flurstücks 4534 soll weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Der nördliche Bereich des Flurstücks 4536 soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Es handelt sich hierbei zwar um eine Fläche im öffentlichen Eigentum, die jedoch einem privaten Nutzerkreis, den Nutzern und Mitgliedern der IGL, zugeordnet ist und somit nicht der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Die private Grünfläche wird vom eingeschränkten Nutzerkreis der IGL als Begegnungs- und Spielfläche im Rahmen ihrer gemeinwohlorientierten Aktivitäten genutzt. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche ermöglicht es der IGL, eine bedarfsgerechte und qualitätvolle Nutzung der Außenanlagen sicherstellen zu können, ausschließlich die IGL ist für Herrichtung, Betrieb und Unterhalt dieser Grünflächen zuständig und verantwortlich. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) werden östlich entlang der Planstraße festgesetzt. Der an den Rändern des Plangebiets sowie entlang der östlichen und südlichen Grenze des Vorhabengebiets vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand wird bestandsgemäß planungsrechtlich gesichert. Eine erhaltenswerte Linde auf dem ehemaligen Schulgelände wird als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

In dem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb

einer bestimmten Frist getroffen. Des Weiteren enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zum Anteil öffentlich geförderter Wohnungen und der Umsetzung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (z. B. gestalterische Regelungen). Der Bebauungsplan setzt fest:

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

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Daher wird der Großteil des Vorhabengebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6) festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung des gesamten Plangebiets bildet, zugleich bietet dieses Baugebiet grundsätzlich auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Nutzungsmischung. Durch die gewählte Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen, da diese Art der Nutzung an das überwiegend durch Wohnnutzung und untergeordnete kleinere, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägte Umfeld südlich und westlich der Flughafenstraße anknüpft.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vollständig ausgeschlossen, um die Nutzung vorrangig für dringend benötigten Wohnungsbau zu sichern und den ggf. zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen. Das Vorhabengebiet selbst sowie die angrenzenden Wohnstraßen sind für gewerbliche Verkehre nicht geeignet oder vorgesehen, sodass diese möglichst aus dem Plangebiet und der überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Nachbarschaft herauszuhalten sind. Der überwiegend auf Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen ausgerichtete Charakter des Plangebiets fügt sich hingegen in die Umgebung ein. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 14.100 m². Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt (vgl. Planzeichnung). Dieser Wert entspricht dem städtebaulichen Konzept und wird für den Standort als angemessen gewertet. Er ermöglicht zudem die Umsetzung der im Plangebiet erforderlichen Nebenanlagen und Unterbauungen. Die GRZ von 0,4 entspricht zudem dem Orientierungswert nach §17 BauNVO. Die Festsetzung trägt damit auch der Leitlinie zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß Rechnung, die aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit bebaubarer Flächen im Stadtstaat eine Ausnutzung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO empfiehlt.

Geschossflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Geschossfläche in den Gebäuden von insgesamt rd. 16.090 m² und damit eine rechnerische Geschossflächenzahl von 1,14. Damit schöpft die rechnerische GFZ im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, welche auf die Innenentwicklung und einen sparsamen Umgang mit dem Boden abzielt, den Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 ebenfalls nahezu vollständig aus.

Ein Erfordernis zur förmlichen Festsetzung einer GFZ besteht nicht, da die Festsetzung über die GRZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die städtebauliche Ordnung ausreicht.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans für die beiden westlichen Gebäuderiegel fünf Vollgeschosse und für die Gebäude im Osten vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein Hochpunkt als städtebaulicher Akzent und Identifikationspunkt, für den ein Höchstmaß von acht Vollgeschossen festgesetzt ist. Die Geschossigkeiten sind im Hinblick auf eine gute Belichtung und Besonnung sowie die umgebende Bebauung angepasst. Um die städtebaulich angestrebten Kubaturen zu sichern, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe der Gebäude:

„Im Plangebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nr. 3 der Verordnung)

Zusätzlich wird die Höhe und Anordnung von Dachaufbauten begrenzt, damit diese aus der Fußgängerperspektive nicht wahrgenommen werden können und eine zusätzliche Verschattung durch solche Aufbauten vermieden wird. Der Bebauungsplan setzt fest:

„Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten wie Treppenträume sind oberhalb der Oberkante der Attika des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Aufbauten, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, deren

Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen, ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten.“ (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen entsprechend des städtebaulichen Konzepts festgesetzt. An der in Richtung Westen gewandten Gebäudekante des offenen Innenhofs über der Tiefgarage wurde die Baugrenze in Richtung Westen um die Breite der auskragenden Treppenhäuser und Balkone erweitert, die hier bauordnungsrechtlich erforderlich sind, um das angestrebte Brandschutzkonzept umzusetzen. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese als Gebäudeteil anzusehen sind. Während die Erdgeschosswohnungen Terrassen erhalten sollen, sind für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone geplant. Das Konzept sieht einen größeren Anteil an Balkonen vor, die von der Geringfügigkeit nicht mehr gedeckt sind. Um in diesen Bereichen die Schaffung von Balkonen in ausreichender Nutzbarkeit planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und für Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m ermöglicht. Um städtebaulich nachteilig wirkende übermäßige Balkontiefen zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung das städtebaulich vertretbare Maß festgesetzt. Die Tiefe der jeweiligen Terrasse wird ebenfalls begrenzt, damit die Außenanlagen städtebaulich nicht von diesen privat genutzten Anlagen dominiert werden. Die festgesetzten Höchstmaße stellen somit ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen her. Gleichzeitig werden für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe ermöglicht. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden. Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen können um bis zu 3 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

5.2.1 Gemeinbedarfsfläche – Kindertagesstätte

5.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Plangebiet und als Ersatz für die entfallende Kindertagesstätte ergibt sich ein Bedarf an Angeboten der Kindertagesbetreuung. Innerhalb des Plangebiets, aber außerhalb des Vorhabengebiets, wird daher eine Teilfläche von rund 2.350 m² als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festgesetzt, um an dieser Stelle den Bau einer Kindertagesstätte für ca. 140 Kinder zu ermöglichen. Eine Vorentwurfsplanung wurde bereits mit dem Bezirksamt abgestimmt.

5.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GFZ entspricht der vorgesehenen Bebauung inklusive aller befestigten Flächen und wird für den Standort als angemessen bewertet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 enthält in der Gemeinbedarfsfläche neben den Hauptanlagen auch bereits die zulässigen Nebenanlagen. Ein Anteil von mind. 40 % der Grundstücksfläche wird entsprechend als nicht überbaubare, grundsätzlich zu begrünende Fläche gesichert.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Für das Hauptgebäude der Kindertagesstätte werden drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, für den Vorbau ein Vollgeschoss. Dadurch wird eine flächensparsame Bauweise ermöglicht, die hinreichende unversiegelte Außenspielflächen auf dem Grundstück der Kindertagesstätte erlaubt.

Weil eine größere Höhenentwicklung Auswirkungen auf die Quartiersgestalt haben und auch Verschattungen auslösen könnte, gilt auch für diese Fläche § 2 Nr. 3 und 4 der Verordnung.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze mit einer baukörperähnlichen Ausweisung festgesetzt. Diese ermöglicht die Realisierung der aktuellen Planung durch den Betreiber der Kindertagesstätte.

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da diese zur städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich ist.

5.2.2 Gemeinbedarfsfläche – Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum

5.2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bereits vorhandene Gemeinbedarfsnutzung des östlichen Bestandsgebäudes als IGL wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum“ mit einer Größe von rund 3.000 m² festgesetzt.

Das Stadtteil-, Kultur und Jugendzentrum der IGL besteht bereits seit längerer Zeit am Standort, die vielfältigen Freizeitangebote werden in der Nachbarschaft geschätzt und positiv angenommen. Innerhalb des Plangebiets, aber außerhalb des Vorhabengebiets, wird daher eine Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um an dieser Stelle den Erhalt und die bauliche Erweiterung der Gebäude der IGL planungsrechtlich zu sichern.

5.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Grundstück der IGL wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese GFZ entspricht der Bestandsbebauung und der geplanten baulichen Erweiterung in Richtung Norden inklusive aller befestigten Flächen, sie wird für den Standort als städtebaulich angemessen bewertet.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Für die Gemeinbedarfsfläche „Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum“ werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um ein Entwicklungspotenzial für das Bestandsgebäude offen zu halten. Auch für diese Flächen gelten § 2 Nr. 3 und 4 der Verordnung, um die Maßstäblichkeit und Einfügung in den vorhandenen Stadt- und Grünraum sicherzustellen.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen entsprechend des bestehenden Gebäudes der IGL sowie der geplanten Erweiterung in Richtung Norden festgesetzt. Durch die mögliche bauliche Erweiterung erhält die IGL die Chance, ihr sozialräumliches Angebot großzügiger zu gestalten. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da diese aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.

5.3 Grünflächen

Der westliche Bereich des Flurstücks 4534 ist wie im Bestand weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für diese öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ festgesetzt. Der nördliche Bereich des Flurstücks 4536 ist als „Private Grünfläche (Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum)“ festgesetzt. Es handelt sich zwar um eine bestehende Fläche im öffentlichen Eigentum, sie ist jedoch durch einen Pachtvertrag einem privaten Nutzerkreis der IGL zugeordnet. Die private Grünfläche wird vom eingeschränkten Nutzerkreis der IGL als Begegnungs- und Spielfläche im Rahmen ihrer gemeinwohlorientierten Aktivitäten genutzt. Zur Aufrechterhaltung der Außenanlagen wird im Rahmen ihres Betriebs die IGL Nutzung und Zugang zu diesen Flächen organisieren.

5.4 Verkehrsflächen

In einer verkehrstechnischen Untersuchung im Februar 2024 wurden auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs die Erschließung des Vorhabens sowie die verkehrliche Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz geprüft. Dabei wurde auch für die angrenzenden Knotenpunkte eine hinreichende Leistungsfähigkeit bestätigt.

5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden über eine neu geplante Straße, die von der bestehenden Flughafenstraße in Richtung Norden führt. Die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche schließt an die bestehende Straßenverkehrsfläche an und verläuft mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m parallel zu der westlichen Bestandsbebauung in Richtung Norden bis zur nördlichsten Bebauung. Dort ist die Herstellung einer Wendeanlage vorgesehen. Die Wendeanlage ist ausreichend für die Befahrung durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge dimensioniert.

Zur Erweiterung der Nebenflächen in der Flughafenstraße wird das Flurstück 5117 sowie ein kleiner Teil des Flurstücks 5118 als Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt. Die Flughafenstraße wird um eine Breite zwischen 3,10 m bis 3,30 m in Richtung Norden erweitert.

5.4.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Auswertung von zwei Pegelzählstellen auf der Langenhorner Chaussee sowie einer Zählstelle innerhalb des Wohngebiets (Ohkamp) zeigt, dass die durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung (DTV) im übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz in den letzten zehn Jahren tendenziell ein gleichbleibendes Niveau aufweist oder sogar abgenommen hat. Die vorhandenen Planungen führen zu einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden für jede der geplanten Flächennutzungen auf Basis nutzungsspezifischer Kennwerte und gebietsspezifischer Mobilitätsparameter der zusätzlich generierte Tagesverkehr ermittelt. Durch die Überlagerung des Bewohner-, Beschäftigten-, Besucher- und Wirtschaftsverkehrs ergibt sich ein zusätzlicher Gesamtverkehr von rechnerisch etwa 562 Kfz-Fahrten pro Tag. Zur Bestimmung der Prognoseverkehrsstärken wurden die Analysebelastung und die auf das Straßennetz umgelegten Neuverkehre an den zu prüfenden Knotenpunkten K1 Moorreye / Flughafenstraße Ost / Ohkamp / Flughafenstraße West und K2 Langenhorner Chaussee Nord / Flughafenstraße Mitte / Langenhorner Chaussee Süd / Flughafenstraße West überlagert. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung des K1 zeigt, dass die bisher sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A, sowohl in der Hauptverkehrszeit morgens als auch nachmittags, auch nach Realisierung des Neubauvorhabens erhalten bleibt. Auf einen Nachweis der Leistungsfähigkeit des K2 wurde verzichtet, da die dem Lichtsignalprogramm zugrunde liegenden Verkehrsströme auf älteren Datenquellen mit höheren Verkehrsstärken basieren. Die von dem Gutachter ermittelten Ganglinien der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke gemäß HSVV und FGSV zeigen, dass die Querschnittsbelastungen auf der Langenhorner Chaussee in den letzten Jahren rückläufig sind. Dieser Effekt wird nach Einschätzung des Gutachters dadurch noch verstärkt, dass das Wohngebiet an der Flughafenstraße im Jahr 2019 als Bewohnerparkgebiet ausgewiesen wurde. In der Konsequenz kann davon ausgegangen werden, dass damit vor 2019 ein Teil der über den Knotenpunkt laufende Ziel- und Quellverkehre weggefallen sind, die bislang durch Langzeitparker des Flughafens generiert wurden. Die gemäß der oben beschriebenen Verkehrsentwicklung zu verzeichnenden Verkehrsabnahmen sind mutmaßlich ausgeprägter als die durch das Vorhaben zusätzlich generierten Verkehre, so dass die tatsächlichen Spitzenstundenbelastungen geringer sind und somit Leistungsfähigkeitsreserven bestehen, um die zusätzlich generierten Verkehre leistungsgerecht abzuwickeln.

5.4.3 Ruhender Verkehr / Tiefgarage

Im Plangebiet entstehen oberirdische Parkstände in Form von straßenbegleitenden öffentlichen Parkständen sowie unterirdische, private Stellplätze in einer Tiefgarage im Inneren der östlichen, offenen Blockstruktur. Die Tiefgarage bietet Platz für ca. 39 private Stellplätze.

Im Zuge des Planverfahrens wurden verschiedene Varianten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs untersucht. Entlang der Planstraße sind auf der Ostseite 18 Senkrechtparkstände und auf der Westseite 17 Parkstände in Senkrecht- und Längsaufstellung angeordnet, also in Summe 35 Parkstände. Die Parkstände an der neu herzustellenden Erschließungsstraße werden durch insgesamt 14 Baumpflanzungen gegliedert. Die bestehende Wendeanlage im Süden des Plangebiets wird zugunsten von zusätzlichen Parkständen und Nebenflächen umgebaut. Das Kehren von Lastkraftwagen und größeren Fahrzeugen wird nach dem Entfall dieser Wendeanlage zukünftig am nördlichen Ende der neuen Erschließung ermöglicht. In der bestehenden Flughafenstraße umfasst das Angebot zukünftig dann 20 (statt bisher 13) Parkstände auf der Nordseite und 11 (statt bisher 10) Parkstände auf der Südseite, in Summe insgesamt 31 Parkstände. In der Summe ergeben sich somit in der Flughafenstraße und in der neuen Planstraße insgesamt 66 Parkstände.

Die neue Plan-/Erschließungsstraße sieht beidseitig einen Gehweg vor. In einzelnen Bereichen sollen vereinzelt öffentliche Fahrradabstellmöglichkeiten entstehen. Zudem werden im Plangebiet drei private Fahrradabstellanlagen verortet, ergänzt um Fahrradständer in der Nähe der Eingänge.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sollen Stellplätze nach § 12 Abs. 4 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nur in Tiefgaragen zulässig sein. Die Festsetzung sichert eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers und nimmt zudem direkt Bezug auf die Leitlinie Hamburger Maß, die bei einem Ausschöpfen der Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne von § 17 BauNVO die Vorhaltung attraktiver Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität empfiehlt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem Bebauungsplan zeigt, dass in dem Projekt eine hohe gestalterische Qualität mit attraktiv gestalteten Spiel- und Freizeitflächen angestrebt wird. Dies ist nur möglich, weil innerhalb der Wohnbauflächen keine ebenerdigen Stellplätze vorgesehen sind. Die klare Differenzierung in private Stellplätze in der Tiefgarage und öffentliche Parkstände am Fahrbahnrand unterstützt zudem das Parken in verdichteten städtischen Bereichen und verbessert die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Bezüglich der Verortung der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten sowie der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“ (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)

Die Stellplatzbedarfe der Kita können auf der Grundstücksfläche abgebildet werden. Ebenso können die Stellplatzbedarfe des Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum auf der privaten Fläche abgebildet werden. Der Hol- und Bringverkehr für die Kindertagesstätte kann an der Überfahrt, der Wendekurve und den umliegenden Parkständen abgewickelt werden, sodass sich keine Engpässe ergeben.

Für die Anzahl von 174 Wohneinheiten sind insgesamt 360 Fahrradstellplätze erforderlich, von denen 10% als Besucher-Fahrradplätze herzurichten sind. Die Fahrradhäuser bieten Platz für Lastenfahrräder sowie weitere Fahrräder.

Die Vorhabenplanung sieht offene Fahrradstellplätze unmittelbar vor den Eingängen zu den Wohngebäuden vor. Darüber hinaus sind qualitativ besonders hochwertige wettergeschützte und abgeschlossene Fahrradabstellplätze in Fahrradhäusern westlich von Haus 1, östlich von Haus 3 und südlich von Haus 8 vorgesehen. Hinzu kommen weitere mögliche wettergeschützte Fahrradstellplätze in den Untergeschossen der Mehrfamilienhäuser.

Die Fahrradabstellbedarfe für die Kindertagesstätte und das Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum können auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

5.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In dem Vorhabengebiet besteht derzeit eine übergeordnete Gasleitung und Gasdruckregelstation, die für die südlich angrenzende Wohnanlage versorgungsnotwendig ist. Aufgrund des vorhandenen Baumbestands kann die Station nicht über das Flurstück 5124 angefahren werden, sondern ist nur über die Zufahrt zu der IGL über Teile der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche anfahrbar. Hierfür wird eine bereits bestehende Zuwegung genutzt. Der Bebauungsplan setzt entsprechend ein Fahr- und Leitungsrecht über die Gemeinbedarfsfläche fest, um die Erreichbarkeit zu Wartungszwecken zu ermöglichen und den Bestand und die Unterhaltung der vorhandenen Leitung zu sichern.

Im Norden des Vorhabengebiets wird ein weiteres Geh- und Fahrrecht von der neu entstehenden Wendekurve in Richtung des nördlich liegenden Rückhaltebeckens als Anbindung einer bestehenden Wegeverbindung festgesetzt, um die Durchlässigkeit des Quartiers und die Erreichbarkeit des Freiraumes im Bereich des Rückhaltebeckens für die angrenzenden Wohnquartiere im Sinne einer übergeordneten Vernetzung für Freizeit- und Erholungszwecke zu sichern. Durch eine Öffnungsklausel können geringe Abweichungen von den festgesetzten Rechten zugelassen werden, wodurch konkrete örtliche Gegebenheiten wie Baumstandorte oder Erschließungsanlagen berücksichtigt werden können. Bei einer geringen Abweichung ist sicherzustellen, dass die Durchlässigkeit des Quartiers in Nord-Süd-Richtung bestehen bleibt.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend die folgende Festsetzung:

„Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Rechten können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)

5.4.5 Versorgungsanlagen

Im Süden des Flurstücks 5124 verläuft eine Gasleitung und befindet sich eine bestehende Gasdruckregelstation, die neben der bisherigen Versorgung des Plangebiets auch die

Versorgung von Teilen der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnsiedlung Lentersweg sicherstellt. Für diese Gasdruckregelstation wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gasregelstation“ zugunsten der Hamburger Energienetze festgesetzt. Aufgrund der Größe und lokalen Bedeutung der Anlage wird für das vorhandene Gebäude eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gasregelstation“ festgesetzt.

An der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 5124 angrenzend an die bestehende Wendeanlage der Flughafenstraße ist die Errichtung einer Kompaktnetzstation der Hamburger Energienetze GmbH (ehem. Stromnetz Hamburg GmbH), die für die Mittel- und Niederspannungsversorgung erforderlich ist, vorgesehen. Auch für diese Fläche wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Netzstation“ zu Gunsten von Hamburger Energienetze GmbH (ehem. Stromnetz Hamburg GmbH) festgesetzt. Nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger ist voraussichtlich eine Doppelkompaktstation erforderlich. Aufgrund der begrenzten Abmessungen dieser Anlage ist keine Baugrenze erforderlich. Der genaue Standort der neuen Doppelkompaktnetzstation ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan verzeichnet.

5.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.5.1 Lärmschutz

Zur Ermittlung der Geräuschbelastungen im Plangebiet wurde 2018 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und 2024 aktualisiert. Das schalltechnische Gutachten untersucht und beurteilt den Schalleintrag des Straßenverkehrs und des Gewerbegebiets am Lademannbogen einschließlich der geplanten Tiefgarage. Weiterhin gibt es Empfehlungen zum Umgang mit dem Schalleintrag des Flugverkehrs.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass kein schalltechnischer Konflikt zwischen den einwirkenden Schallquellen (Straßenverkehr, Gewerbe) und der Festsetzung des Vorhabengebiets als allgemeines Wohngebiet besteht.

Verkehrslärm

Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags für straßenverkehrsbedingte Lärmbelastungen sowie der Zielwert des Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung von <65 dB(A) wird im Geltungsbereich an keinem Ort erreicht oder überschritten. Weiterhin liegen die Schallpegel tags deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) am geplanten Gebäudekörper der Kindertagesstätte, im Außenbereich der Kindertagesstätte, an allen geplanten Wohngebäuden und an den Fassaden der IGL. Außerdem zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB (A) nachts im Geltungsbereich sicher unterschritten wird.

Gewerbelärm

Für private Tiefgaragen, die der Nutzung Wohnen zugeordnet werden, liegt keine rechtsverbindliche Grundlage zur Bewertung der Schallemissionen vor. Gemäß § 12 Abs. 2

BauNVO sind Tiefgaragen in allgemeinen Wohngebieten zulässig, solange nur eine Nutzung der Garage erfolgt, die dem Bedarf der zugelassenen Nutzung entspricht. Das heißt, solange nur die Anwohnenden die Tiefgarage benutzen, ist diese grundsätzlich zulässig. Für eine Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen der Tiefgarage hat der Gutachter dennoch deren Auswirkungen in Ermangelung konkreter Vorgaben nach der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) für Gewerbelärm werden an den Fassaden aller Gebäude tags eingehalten. Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 40 dB(A) an fast allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm um bis zu 1 dB(A) ergibt sich im 2. Obergeschoss an der nächstgelegenen Fassade zur Tiefgaragenzufahrt aufgrund der Pkw-Fahrten auf der Tiefgaragenrampe. Pegelüberschreitungen in dieser Größenordnung bewegen sich gemäß TA Lärm nach der zu Grunde liegenden Berechnungsvorschrift der Tabelle 5 E DIN ISO 9613-2 in dem Bereich der Schwankungen der Genauigkeit entsprechender Berechnungen zur Schallausbreitung. Die Spitzenpegel von bis zu 64 dB(A) am Tag werden an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Nachts werden vereinzelt Überschreitungen an einem Immissionsort an der zur Tiefgaragenrampe nächstgelegenen Fassade prognostiziert, was nach TA Lärm Kapitel 3.2.1 bei der ermittelten Größenordnung von 1 dB unter Berücksichtigung der oben genannten Grenzen der rechnerischen Genauigkeit grundsätzlich als unerheblich einzustufen ist. Für Tiefgaragen, die ausschließlich für Wohnzwecke der Anwohnenden genutzt werden, wird das Türeinschlagen oder das Anfahren von Pkw als sozialadäquat angesehen und gilt daher nicht als beurteilungsrelevant (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 20.07.1995 - 3 S 3538/94). Aufgrund der festgestellten Geringfügigkeit sind im vorliegenden Fall keine Festsetzungen zum Schallschutz im Sinne des Hamburger Leitfadens „Lärm in der Bauleitplanung“ erforderlich.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbeschränkungsbereich 2, in dem eine Neuausweisung von Wohngebieten gemäß Senatsbeschluss von 1996 in der Regel nicht zulässig ist. Deshalb wurden im Vorgriff auf das Planverfahren Untersuchungen über mögliche Nutzungsalternativen vorgenommen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet an große Bereiche mit einer Bestandswohnbauung angrenzt sowie eine besondere Lagegunst und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besitzt. Aufgrund der benachbarten Wohnbauung ist die Fläche insbesondere nicht für eine Gewerbe- oder Industriegebietsausweisung geeignet. Ebenso wurde festgestellt, dass die mit der Senatsdrucksache aus dem Jahre 1996 festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereiche auf Grundlage der Erkenntnisse damaliger Lärmwirkungsforschung und Lärmberechnungsmethoden ermittelt wurden. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist deshalb zu der Auffassung gelangt, dass es sich um besondere Umstände eines außergewöhnlich gelagerten Einzelfalles im Sinne der Senatsdrucksache zur Siedlungsbeschränkung von 1996 handelt, die abweichend von der Regelvorgabe die planungsrechtliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes rechtfertigt.

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat in ihrer 40. Sitzung am 28. September 2016 aufgrund der entsprechend vorgetragenen Sachlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des überwiegenden Teils des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet durch das Bezirksamt Wandsbek entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf Hummelsbüttel 30 zugestimmt und das Bezirksamt Wandsbek beauftragt, die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

Die ebenfalls in dem Plangebiet vorgesehene Errichtung einer Kindertagesstätte und die Sicherung des Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrums (Festsetzung Flächen für den Gemeinbedarf) ist in diesem Kontext als genehmigungsfähig zu bewerten, da für diese Nutzungen keine höheren Vorsorgewerte als für den Wohnungsbau bestehen. Kindertagesstätten sind als soziale Einrichtungen zudem gemäß § Abs. 2 Satz 3 BauNVO regelhaft in allgemeinen Wohngebieten zulässig und genießen keinen höheren Schutzanspruch als der Wohnungsbau. Ähnliches gilt für das bestehende Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum der IGL, das mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.

Im Plangebiet werden ausgehend vom Fluglärm energieäquivalente Dauerschallpegel von etwas weniger als 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet prognostiziert. Nach der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV)“ /11/ ist für Aufenthaltsräume bei energieäquivalenten Dauerschallpegeln von unter 60/50 dB(A) Tag/Nacht ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von 30 dB(A) erforderlich. Da die Schallimmissionsprognose für den Fluglärm mit Unsicherheiten verbunden ist, in den Folgejahren das Flugaufkommen ggf. weiter ansteigen kann und die Beurteilungspegel nur geringfügig unter den Schwellen liegen, wird als Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von mindestens 35 dB(A) empfohlen.

Zum Schutz der von Fluglärm Betroffenen und zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) mindestens mit einem resultierenden, bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 35$ dB auszuführen.“ (§ 2 Nr. 17 der Verordnung)

Nach der Hamburger Fluglärmschutzverordnung 2012 befindet sich die für Bebauung vorgesehene Fläche knapp außerhalb der maßgebenden Fluglärmschutzzone.

5.5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung

Klimaschutz

Bei städtebaulichen Planungen und Konzepten gilt es, u.a. Prinzipien der klimagerechten Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hummelsbüttel 30 wird den Erfordernissen der Klimaanpassung insbesondere durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 1a Absatz 2 BauGB. Die Planung sieht eine Umstrukturierung und Inwertsetzung vormals bereits bebauter, derzeit weitgehend brach liegender Flächen im Innenbereich vor. Es erfolgt keine Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Die Bereitstellung von Wohnraum auf bereits vormals genutzten Flächen im Innenbereich ist grundsätzlich einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich auch aus Gründen des Klima- und Naturschutzes vorzuziehen.
- Die Nähe der neuen Wohnbebauung zur Schnellbahnhalttestelle der Linie U1 leistet einen Beitrag zur Verminderung des Verkehrsaufkommens. Zusätzlich kann die grundsätzliche Möglichkeit, nach Maßgabe des Durchführungsvertrages, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Vorhabengebiet anzusiedeln, das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ unterstützen.
- Energetisch optimierte städtebauliche Strukturen (z. B. städtebauliche Dichte verknüpft mit kompakten Baukörpern) sowie ein hoher Energiestandard der Gebäude schaffen die Voraussetzungen, bauliche und versorgungstechnische Strategien zur Minderung des CO₂-Ausstoßes effektiv und kostengünstig umzusetzen. Kompakte Baukörper verringern zudem den Versiegelungsgrad des Baugebiets.

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

Das erarbeitete Energiekonzept sieht für die Neubauten den energetischen Standard Effizienzhaus EH 55 sowie eine voraussichtliche Beheizung durch Wärmepumpen vor. Die Trinkwasserbereitung ist zentral und ebenfalls durch den Einsatz von Wärmepumpen geplant. Zudem sind Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Eine Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347 S. 1, 55) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 9. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4 S. 1, 5) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Klimaanpassung

Die über den Bebauungsplan abgesicherte extensive Begrünung der Dächer von Gebäuden sowie der Begrünung der Tiefgarage bietet positive kleinklimatische Effekte durch Verdunstung und kann Aufheizungseffekte in diesem hochverdichteten Bereich wirkungsvoll vermeiden. Zudem wird durch Dachbegrünungen in Kombination mit weiteren Retentionsmaßnahmen eine Reduzierung des Oberflächenabflusses abgesichert und der Wasserhaushalt gestärkt. Mit einem qualifizierten Entwässerungskonzept wird den Anforderungen von RegenwasserInfraStrukturAnpassung (RISA) Rechnung getragen und eine schonende Rückhaltung und Bewirtschaftung von Regenwasser umgesetzt.

5.5.3 Bodengase

Das Plangebiet ist bereichsweise durch organische Weichschichten unterlagert, die so genannte Sumpfgase freisetzen können. Sumpfgas entsteht durch anaerobe Gärung in Sümpfen und Seen. Bodenverhältnisse, welche eine Entstehung von Sumpfgas bewirken können, stehen im Baubereich in mehreren Bereichen nach Einschätzung des Baugrundgutachters in Form von ausgeprägten Muddeschichten an. Infolge von Zersetzungsprozessen, die für die anstehenden organischen Weichschichten charakteristisch sind, können auf natürliche Weise Bodengase wie Methan und Kohlenstoffdioxid entstehen. Diese Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten oder bebauten Flächen anreichern. Aus der Bildung von Methan und Kohlenstoffdioxid können sich schädliche und / oder explosive Gas-Luft-Gemische entwickeln.

Ab einer Mächtigkeit von $d \geq 2,0$ m werden für Neubauvorhaben vorsorglich Gassicherungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der hohen erkundeten Weichschicht-Mächtigkeiten im gesamten Baufeld wird empfohlen, grundsätzlich Gassicherungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Quantifizierung der aufsteigenden Gase kann zudem eine Bodenluftmessung durchgeführt werden um anhand der Ergebnisse die konkret erforderlichen Gassicherungsmaßnahmen festzulegen.

Weil sich das im Boden entstehende Gasgemisch in Hohlräumen und unter versiegelten oder bebauten Flächen ansammeln kann, sollten die darauf errichteten Gebäude vorsorglich mit baulichen Maßnahmen ausgestattet werden, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen beziehungsweise Bodengaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern:

„Im allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.“ (§ 2 Nr. 20 der Verordnung).

Die Maßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen unter Gebäuden und von Gaseintritten in Gebäude bestehen im Wesentlichen aus einer Sand-/ Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes sowie einer bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht außen entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Ableitung von eventuell anstehenden Gasen, gasdichten Abdichtungen aller unterirdischen Leitungsdurchführungen

sowie dem Ausschluss von gefangenen Räumen unterhalb der Sohlen zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit.

5.6 Wasser

Allgemein haben die Bodenuntersuchungen ergeben, dass der Boden hauptsächlich als schwach wasserdurchlässig, aber generell versickerungsfähig eingestuft wird, sodass eine Versickerung im Plangebiet eingeschränkt möglich ist. Dabei wurden unter den sandigen Auffüllungen mitteldichte grobkörnige Auesande bis in eine Tiefe von 5,5 bis 6,5 m angetroffen. Unterhalb der Sandschichten wurde Mudde mit einer weichen Konsistenz erkundet. Im Norden des Bebauungsgebietes wurden ab einer Tiefe von ca. 1,2 m Muddeschichten festgestellt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde zusätzlich zur Mudde auch Geschiebelehm unterhalb der Sandschichten angetroffen. Grundwasserstände wurden innerhalb der anstehenden oberen Sande in einer Tiefe zwischen 1,5 m und 2,5 m unter GOK angetroffen. Zudem ist bei starken Niederschlägen mit Stauwasser zu rechnen. Auf der Grundlage der festgestellten Grundwasserstände soll gemäß dem Baugrundgutachten ein Grundwasserstand bis GOK -1,2 m (15 mNN) angenommen werden. Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich drei Grundwassermessstellen der FHH (Nr. 951, 955, 956), die dem gewässerkundlichen Messnetz zuzuordnen sind. Diese befinden sich im Süden des allgemeinen Wohngebiets und liegen innerhalb eines Bereichs mit Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestands, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auf Basis der in der geotechnischen Untersuchung ermittelten Versickerungsmöglichkeiten und Grundwasserflurabstände kann der Mindest-Sickerraum von 1,0 m in dem Plangebiet nur bereichsweise eingehalten werden. Weiterhin ist bei starken Niederschlägen mit Stauwasser zu rechnen, entsprechend wird neben der Rückhaltung und Versickerung eine teilweise Einleitung des Oberflächenwassers erforderlich werden.

Entwässerungsgutachten zur Vorplanung der Regen- und Schmutzwasserentwässerung der Privatgrundstücke

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hummelsbüttel 30 ist ein Entwässerungsgutachten zur Vorplanung der Regen- und Schmutzwasserentwässerung der Privatgrundstücke erstellt worden. Dieses befasst sich ausschließlich mit der Entwässerung der Privatgrundstücke im Vorhabengebiet.

Die geplanten Entwässerungsleitungen werden parallel zu den Gebäuden in den privaten befestigten Zuwegungen bis zu den jeweiligen Rückhalteeinrichtungen geführt. In die unterirdische Rückhaltung kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser des Bemessungsfalls zurückgehalten werden. Die Rückhaltung ist in der weiterführenden Objektplanung mit dem Vorliegen aktualisierter Planungsstände der Außenanlagen und Hochbauplanung zu konkretisieren. Eine offene Rückhaltung kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht in Betracht gezogen werden, da die Umsetzung des SAGA-Systemhauses sowie der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes wesentliche städtebauliche Planungsziele sind. Daher erfolgt eine unterirdische Zurückhaltung anstelle einer naturnahen

Oberflächenentwässerung. Eine Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb der Rückhalteeinrichtungen ist aufgrund der Bemessungswasserstände nicht möglich. Das erforderliche Rückhaltevolumen für den Überflutungsfall (30-jähriges Regenereignis) ist für alle Einzugsgebietsflächen ausreichend bemessen. Dabei wird oberflächlich in Geländesenken, Grün- und Spielplatzflächen sowie ggf. unterirdisch in den geplanten Rückhalteräumen eine Überflutungsfläche zur Verfügung gestellt.

Das Oberflächenwasser der geplanten Privatgrundstücke wird in zwei getrennte Systeme abgeleitet. Die westlich der vorgesehenen Planstraße und dem nach Norden führenden Gehrecht liegenden Privatgrundstücke entwässern in den vorhandenen Raakmoorgraben. Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Dach-, und privaten Wegeflächen über Fallrohre, Entwässerungsrinnen und Abläufe gefasst, unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Raakmoorgraben eingeleitet. Die Privatgrundstücke im östlichen Bereich der Planstraße erhalten einen Anschluss an das geplante öffentliche Regenwassersiel in der Erschließungsstraße. Hier wird, analog zu den westlichen Grundstücken, das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt in das Regenwassersiel eingeleitet. Für die Ableitung von Oberflächenwasser in das öffentliche Bestandsnetz soll eine Einleitmenge von $q_{Dr} = 17 \text{ l/(s*ha)}$ eingehalten werden. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend fest:

„Im allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte kann das anfallende Niederschlagswasser in den Raakmoorgraben eingeleitet werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum ist das Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt und genutzt wird.“ (§ 2 Nr. 15 der Verordnung)

Zudem ermöglicht die Festsetzung von Flachdächern die Umsetzung einer ökologisch günstigen Dachbegrünung im Plangebiet, die wesentlich dazu geeignet ist, eine Reduzierung des Abflussbeiwerts des Niederschlagswassers zu gewährleisten, was sich auch auf die Abwassergebühren vorteilhaft auswirkt. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest:

„Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu maximal 15 Grad zu errichten. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder erforderliche technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)

Um die Standortbedingungen für die örtliche Flora, insbesondere für die Großbäume, und Fauna sowie das hydraulische System mit dem Oberflächengewässer des Raakmoorgrabens weiterhin sicherzustellen, ist die Erhaltung des bisherigen Schichtenwasserstandes erforderlich. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest:

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Schichtenwassers führen, sind unzulässig“ (§ 2 Nr. 16 der Verordnung)

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Fahrradstellplätze, Geh- und Fahrwege mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)

Als wasser- und luftdurchlässigen Wegeaufbau können z.B. Pflastersteine mit einem hohen Fugenanteil und als vegetationsfähiger Aufbau können zum Beispiel Schotterrasen oder Rasengittersteine verwendet werden.

Entwässerung der Gemeinbedarfsflächen außerhalb des Vorhabengebiets

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum“ ist überwiegend auf Grund der Rahmenbedingungen und bereits bestehender Flächenkonkurrenzen keine vollständige offene Rückhaltung oder oberflächennahe Versickerung möglich. Zum einen steht auf beiden Flächen der erhaltenswerte Baumbestand einer entsprechenden oberflächennahen Entwässerung entgegen, zum anderen ergeben sich auf Grund der Nutzung erhebliche Anforderungen an den Außenbereich beispielsweise für Kinderspielflächen, die nicht mit einer oberflächennahen Entwässerung in Einklang zu bringen sind. Daher soll für die Kindertagesstätte, neben der allgemein zulässigen Ableitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Regenwassersiel in der Erschließungsstraße, auch die Einleitung in das nächstgelegene Gewässer ermöglicht werden. Konkrete Maßnahmen werden in den nachfolgenden Bauantragsverfahren festgelegt.

Für das Grundstück der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteil-, Kultur- und Jugendzentrum“ liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung über die belebte Bodenzone vor. Diese kann für die geplante Erweiterung ggf. auch in Anspruch genommen werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers in das Siel ist zudem zulässig. Ebenso liegen auch hier alternative Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung vor, die konkreten Maßnahmen werden in den nachfolgenden Bauantragsverfahren festgelegt. Das vorhandene öffentliche Regenwassersiel in der Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert, sodass das anfallende Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsflächen abgeleitet werden könnte.

Schmutzwasserentwässerung

Für die Schmutzwasserentwässerung der privaten Grundstücke werden Schmutzwasserhausanschlüsse vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser aus den Grundstücken kann über Freigefälleleitungen gefasst und das neu herzustellende Schmutzwassersiel in der Erschließungsstraße zugeführt werden. Von hier aus wird das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen öffentlichen S-Siel DN 250 in der Flughafenstraße abgeleitet.

Oberflächenentwässerung der Straßenverkehrsflächen

Aufgrund der bestehenden teilweise ungünstigen Untergrundverhältnisse wurde für die öffentliche Erschließung ein Planungskonzept entwickelt, das eine oberflächennahe offene Rückhaltung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers in Form von entsprechend ausgebildeten Entwässerungsmulden ermöglicht. Diese öffentliche Straßenentwässerungsanlage ist in drei Einzelmulden konzipiert. Sie umfassen eine Fläche von insgesamt rund 300 m², die bei einer maximalen Einstautiefe von ca. 0,3m ein Rückhaltevolumen von 91 m³ ermöglicht. Die Becken sind als offenporige Mulden ausgebildet und erhalten einen Notüberlauf, der über belebte Bodenzonen zur Vorreinigung erfolgt.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz

5.7.1 Baumschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hummelsbüttel 30 wurde eine gutachterliche Bewertung des Baumbestands und seiner Erhaltenswürdigkeit für das ehemalige Schulgrundstück (Flughafenstraße 89) vorgenommen. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung in ihrer Neufassung von 2023.

Der vorhandene, das Orts- und Landschaftsbild prägende Gehölzbestand entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen wird durch eine im Planbild Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Eine geringfügige Unterbrechung der zusammenhängenden Fläche ist für die Wegeverbindung zwischen dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken und dem allgemeinen Wohngebiet notwendig. Eine ebenfalls prägende Linde auf dem ehemaligen Schulgelände wird als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Diese Bäume bzw. Gehölze übernehmen darüber hinaus eine wichtige kleinklimatische und ökologische Funktion im neuen Wohnquartier, in dem sie die lokale Verschattung und Verdunstung fördern und Lebensräume für Insekten, Vögel und Fledermäuse bieten. Darüber hinaus fassen die mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume am Rand des Plangebiets das neue Wohnquartier.

Um die erhaltenswerten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich und dauerhaft zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Bei Abgang zu erhaltender Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleibt.“ (§ 2 Nr. 12 der Verordnung)

5.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Dachbegrünungen

Begrünte Dächer kombinieren verschiedene Vorteile wie die zeitverzögerte Abgabe von Regenwasser, die Verdunstung über Pflanzen vor Ort, die Wärmedämmung des Gebäudes, die Reduktion der Aufheizung, eine Reduzierung des Schadstoffgehalts im Niederschlagsabfluss, die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Flora und Fauna sowie die visuelle Aufwertung des Gebäudes. Auch als Gestaltungsmaßnahme sollen die Dachflächen, soweit möglich, extensiv begrünt werden. Um dem Bewuchs ausreichenden Wurzelraum zur Verfügung zu stellen und eine verlässliche Rückhaltefunktion sicher zu stellen, wird eine Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von 12 cm festgesetzt. Um die ökonomisch sinnvolle Errichtung der Gründächer planungsrechtlich zu sichern, sind diese als Flachdächer oder flach geneigte Dächer gemäß § 2 Nr. 9 der Verordnung herzustellen.

Begrünung der Tiefgaragen

Die Tiefgarage befindet sich im Innenhof der offenen Blockrandbebauung östlich der neuen Erschließungsstraße und liegt somit zentral im Plangebiet. Aufgrund ihrer zentralen Lage im Quartier und um die Fläche als grünen Freiraum zu sichern, ist es geboten, die Gestaltung der Oberfläche der Tiefgarage zu regulieren. Daher wird festgesetzt, dass die Tiefgarage zu begrünen ist. Somit entstehen Ersatzlebensräume für Flora und Fauna, eine verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser und die Möglichkeit zur Verdunstung über Pflanzen vor Ort. Außerdem wird das visuelle Erscheinungsbild der zentralen Fläche aufgewertet. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Fahrradstellplätze, Feuerwehruzufahrten und Kinderspielflächen ausgenommen. Sofern auf den nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen Bäume gepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen in Zweier- oder Dreiergruppen kann die Pflanzfläche fachgerecht reduziert werden, wenn weiterhin ausreichende Wuchsbedingungen sichergestellt sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)

Die Festsetzung dient als Voraussetzung für einen auskömmlichen Wurzelraum und damit für eine nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung einschließlich von Bäumen am Standort. Bei einer ggf. gestalterisch sinnvollen Gruppenpflanzung kann die Pflanzfläche je Baum nach den Ansprüchen der verwendeten Bäume sachgerecht reduziert werden. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Ansprüche bzw. Wuchsbedingungen der jeweils verwendeten Bäume gewährleistet werden.

Begrünung der Grundstücke

Um den grünen Charakter des Standorts zu erhalten und die ökologische Funktionsfähigkeit zu sichern, setzt der Bebauungsplan folgende Pflanzgebote fest:

„Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden. Für Heckenpflanzungen gelten folgende Mindestbemessungen: zweimal verpflanzte Heckensträucher, Pflanzgröße 125 cm, vier Pflanzen je Heckenmeter.“ (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)

„Auf dem Flurstück 5118 der Gemarkung Hummelsbüttel ist entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen eine mindestens 150 cm hohe Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Fahrradstellplätze und Geh- und Fahrwege mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)

5.7.3 Besonderer Artenschutz

Für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Flughafenstraße 89 (ehemaliges Schulgrundstück) wurde eine Untersuchung des Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln und Amphibien vorgenommen. Ebenso wurden vorkommende Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) geschützt sind, artenschutzrechtlich betrachtet. Die Brutvogelkartierung erfolgte als Revierkartierung. Es wurden 15 Vogelarten kartiert, davon 12 mit Brutplätzen. Es handelt sich ausschließlich um Gehölzbrüter. Alle Arten besetzten nur Teillebensräume. Rote-Liste-Arten sind nicht darunter. Bei den Fledermäusen wurden fünf Arten, drei Jagdhabitats für die Zwergfledermaus und zwei Teillebensräume mit einer mittleren Bedeutung beobachtet. Hinweise auf Winterquartiere oder größere Fledermaussommerquartiere gibt es nicht. Bei den vorgefundenen Amphibien handelt es um weit verbreitete und ungefährdete Arten. Aufgrund der Biotopstruktur ist das Lebensraumpotenzial der bebauten Flächen für Tiere relativ gering, wodurch relativ geringe Empfindlichkeiten im Hinblick auf Verlust, Beeinträchtigung oder Zerschneidung von Tier-Lebensräumen bestehen. Höher ist die Empfindlichkeit in den gehölzbestandenen Bereichen, denen ein höheres Lebensraumpotenzial zukommt. Aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG) und keine Fällung ohne vorherige Fledermausbesatzkontrolle. Im Falle der Fällung der Bäume zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) muss diese Besatzkontrolle nur bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm durchgeführt werden.

- Abriss der Gebäude zur Fledermauswinterquartierzeit (1.12. bis 28.02).

Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Darüber hinaus wird zum Ausgleich des anzunehmenden Verlustes von Fledermausbalzquartieren und von geringen Teillebensräumen der im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten folgende Festsetzung formuliert:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind fünf künstliche Nisthilfen vom Typ „Starenkasten“ und fünf Fledermauskästen (Höhlen- und Spaltenkästen) an den Gebäudefassaden fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 19 der Verordnung)

Bei Beachtung und Umsetzung o.g. Maßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der vorkommenden Fledermäuse und Brutvögel zu erwarten. Potentielle weitere Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind, da sie sehr spezielle Lebensraumanprüche haben und im Plangebiet nicht vorkommen, nicht betroffen.

Es treten voraussichtlich keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes auf. Es gelten weiterhin die artenschutzrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere die Verbotstatbestände aus § 44 BNatSchG.

Nachtaktive Tiere können durch die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung direkt und indirekt beeinträchtigt werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind daher bei Außenleuchten insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zu verwenden. Freiflächen, die regelhaft eine Außenbeleuchtung zur verkehrssicheren Nutzung erfordern, können Zuwegungen, Gehwege, Eingangsbereiche, Terrassen, Zufahrten, ggf. Stellplätze und Kinderspielflächen sein. Der Bebauungsplan trifft zum Schutz nachtaktiver Tiere folgende Festsetzung:

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nr. 18 der Verordnung)

5.7.4 Beeinträchtigung 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann daher ebenso wie eine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB entfallen.

Unabhängig davon wurden voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung eingestellt. Im Einzelnen ergeben sich für die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

Fläche

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Aufwertung einer Fläche, die bereits zuvor intensiv genutzt und aktuell durch Standortverlagerungen obsolet geworden ist und zum Großteil brachliegt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem dicht bebauten Siedlungszusammenhang und in fußläufiger Entfernung zu einer Schnellbahnhaltestelle, wodurch das Ziel der Innenentwicklung verfolgt wird. Durch das kompakte städtebauliche Konzept und das Ausbleiben einer neuen Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen. Die Flächeninanspruchnahme wird auf den erforderlichen Umfang reduziert, indem Erschließungsflächen in der Dimensionierung auf das notwendige Maß minimiert werden.

Boden und Bodenfunktionen

Im Vergleich zu dem zuvor durch eine großflächige Versiegelung charakterisierten schulischen Bestand werden allenfalls nur sehr geringfügige weitere Überbauungen oder Versiegelungen stattfinden. Es ist eher mit einer Verringerung als Erhöhung des Versiegelungsgrads zu rechnen. Die zu beanspruchenden Böden sind i.d.R. bereits tiefgreifend anthropogen überformt. Für den Boden ist daher infolge der Neubebauung mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Nicht mehr benötigte vorhandene Versiegelung wird entsiegelt. Außerhalb der Straßenverkehrsflächen werden offenporige bzw. fugenreiche Befestigungsmaterialien eingesetzt, um eine Vollversiegelung zumindest partiell zu vermeiden. Dach und Tiefgaragenflächen werden begrünt.

Wasser und Grundwasserhaushalt

Durch die Baumaßnahmen und neuen Bauwerke kann der örtliche Schichtenwasserfluss verändert werden. Im Vergleich zur bestehenden Situation mit versiegelten Flächen sind für das Grundwasser durch die Neubebauung keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht. Der baubedingte Anschnitt von Grund- und pflanzenverfügbaren Schichtenwasser darf das unbedingt erforderliche Maß nicht überschreiten. Eine Drainage des Schichtenwassers ist ausgeschlossen. Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie wasserdurchlässige Beläge wirken positiv auf den Wasserhaushalt. Der Oberflächenwasserabfluss wird reduziert. Mit der Neuregelung der Oberflächenentwässerung nach dem aktuellen Stand der Technik sollen auch Stoff- und Sandeinträge mit negativen Auswirkungen auf das nachgeordnete Gewässersystem ausgeschlossen werden. Im Ergebnis sind für die Oberflächengewässer keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung wird qualitativ und z.T. auch quantitativ verbessert.

Klima und Lufthygiene

Frischluffproduktive Gehölzflächen werden kaum beseitigt. Baukörper und versiegelte Flächen lassen Aufheizungseffekte nicht über den zuvor angetroffenen Umfang hinaus erwarten. Dachbegrünungen und Neupflanzungen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und Minderung der Aufheizungseffekte bei. Die Erhaltung der ortsprägenden Bäume an den Rändern des Plangebiets wirkt ebenfalls stabilisierend auf das Kleinklima. Insbesondere die

festgesetzten extensiven Dachbegrünungen und die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits weitgehend bebauter Flächen und weitgehendem Erhalt des Grünvolumens sind keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf die kleinklimatische und lufthygienische Situation zu erwarten. Im Sinne des Klimaschutzes sieht das energetische Konzept für das Vorhaben als energetischen Standard das Effizienzhaus EH 55, zum Heizen Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen zur Stromgewinnung vor.

Tier- und Pflanzenwelt

Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen sind Biotope nur geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Es werden Grünstrukturen und Gehölze überbaut, die in etwa gleichem Umfang auch wieder neu geschaffen werden. Auf zuvor versiegelten Teilflächen wird eine Neuentwicklung von Grün- und Gehölzflächen möglich. Die Großbäume, die das Plangebiet im Westen, Norden und Osten umgeben, bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Geplant sind neue Pflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Insgesamt sind keine relevanten Änderungen der Grünstrukturen zu erwarten.

Die betroffenen Arten sind wenig störanfällig und weisen ein stabiles Bestandsniveau auf. Allgemein gehen potenzielle Lebensräume für Tiere verloren. Aufgrund der Biotoptypenausstattung und bestehender Beeinträchtigungen dürften ausschließlich häufige und anpassungsfähige Arten ohne besondere Habitatansprüche betroffen sein, die im Wesentlichen in das gleichartige strukturierte Umfeld ausweichen können. Über die Baustelle bzw. das Wohngebiet hinaus kommt es nicht zu Störungen. Die wertgebenden umliegenden Grünstrukturen werden nicht beseitigt, die Gehölze bleiben weitestgehend erhalten. Das Lebensraumpotenzial im Planbereich bleibt in mit der Ausgleichssituation vergleichbarer Form erhalten. Zusätzliches Grün und Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für Brutvögel erhöhen das Lebensraumpotenzial.

Es treten voraussichtlich keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes auf. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

Stadt- und Landschaftsbild

Zurzeit stellt sich das Plangebiet als untergenutzte Schul-Brachfläche dar. Es ist zu berücksichtigen, dass eine visuelle Beeinträchtigung durch die heutige Bebauung bereits vorhanden ist, die durch eine visuell höherwertige Bebauung abgelöst wird. Zukünftig entsteht ein attraktives Wohnquartier, welches das Potential der Fläche durch die Bebauungsdichte ausschöpft und gleichzeitig qualitativ hochwertige und grünbetonte Freiräume zwischen den Gebäuden schafft. Der landschaftsprägende Altbaubestand rings um das Plangebiet bleibt weitestgehend erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Positiv hervorzuheben sind die Gehölzbestände und Gewässer. Das Stadtbild wird im Bereich des Plangebiets positiv

beeinflusst. Die Außenwirksamkeit wird sich erhöhen, die Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Flächen verbessern. Stadt- und Landschaftsbild werden somit durch das Vorhaben insgesamt verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hummelsbüttel 30 keine erheblichen Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Fläche, Klima, Wasser, Boden, Pflanzen, Luft, Landschaft und Tiere sowie des Stadt- und Landschaftsbilds gegenüber der bisherigen Situation ergeben.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb der Fristen nach dem Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hummelsbüttel 30 für das Vorhabengebiet vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und das Vorhaben umzusetzen. Ferner wurde mit der Vorhabenträgerin ein Vertrag zur Kostenübernahme von Erschließungs-, Planungs- und Gutachtenkosten sowie der Durchführung geschlossen.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 28.850 m². Das Vorhabengebiet umfasst eine Größe von etwa 19.250 m². Etwa 14.100 m² werden als allgemeines Wohngebiet, etwa 5.350 m² als Flächen für den Gemeinbedarf, etwa 3.650 m² als Grünflächen, etwa 5.300 m² als Straßenverkehrsflächen, etwa 400 m² als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und 50 m² als Versorgungsfläche festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

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