

**Begründung**  
**zum**  
**vorhabenbezogenen**  
**Bebauungsplan Langenhorn 78**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>5</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm sowie Arten- und Biotopschutz	5
3.1.3	Bestehender Bebauungsplan	6
3.1.4	Bauschutzbereich	6
3.1.5	Erforderlichkeit einer Umweltprüfung	6
3.1.6	Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen	6
3.1.7	Kampfmittelverdachtsflächen	6
3.1.8	Baumschutz	6
3.1.9	Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope	7
3.1.10	Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz	7
<b>3.2</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>7</b>
3.2.1	Wohnungsbauprogramm Bezirk Hamburg-Nord	7
3.2.2	Gutachten und fachtechnische Untersuchungen	7
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>8</b>
3.3.1	Lage und Größe	8
3.3.2	Natur und Landschaft	8
3.3.3	Freiraumstruktur	8
3.3.4	Nutzungen und Gebäude	9
3.3.5	Erschließungssituation	9
3.3.6	Leistungsbestand, Ver- und Entsorgungsanlagen	9
3.3.7	Umfeld des Plangebiets	9
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
4.1.1	Reines Wohngebiet	10
4.1.2	Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung	11
4.1.3	Auskragungen, Balkone und Terrassen	13
4.1.4	Unterbringung des ruhenden Verkehrs	14
4.1.5	Überschreitungen der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen der baulichen Dichte	15
4.1.6	Dachform und Dachgeschosse	16
4.1.7	Bauweise	17
4.1.8	Besonnung	17
<b>4.2</b>	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>18</b>
<b>4.3</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>19</b>
<b>4.4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>4.5</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>	<b>19</b>
<b>4.6</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>20</b>
4.6.1	Baumschutz, Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher	20
4.6.2	Begrünungsmaßnahmen	21
4.6.3	Artenschutz	22
4.6.4	Schutzmaßnahmen für den Boden und Wasserhaushalt	23
<b>4.7</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung</b>	<b>24</b>

<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b> .....	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>25</b>

## 1 Anlass der Planung

Das etwa 0,5 ha große Areal ist zwischen Walter-Schmedemann-Straße und Hattinger Stieg gelegen und befindet sich im Eigentum einer Baugenossenschaft. Die Fläche wurde in der Vergangenheit für den Nachweis von 160 Stellplätzen für umliegende Wohnungen genutzt. Hierfür befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks eine Parkpalette mit zwei Ebenen und im Norden eine offene Stellplatzfläche. Das Grundstück ist bereits großflächig versiegelt.

Eine Nutzung für Stellplätze wird der Lagequalität des Plangebiets nicht gerecht. Das Plangebiet ist gut erschlossen und liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs mit ausreichend Infrastruktur. Entsprechend der Nachfrage nach neuen seniorengerechten Wohnungen durch die Mieter der Baugenossenschaft – bevorzugt in vertrauter Nachbarschaft des Stadtteils Langenhorn – soll diese Fläche nun einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Bau neuer Wohnungen ist eine der zentralen Herausforderungen, denen sich die Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund ihres Wachstums und der demografischen Entwicklung stellen muss. Dabei ist das vorrangige Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu errichten, der den Ansprüchen junger Familien wie auch älterer Menschen gleichermaßen gerecht wird. Wie die neusten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts wie auch der Bertelsmann Stiftung zeigen, wird Hamburg in den kommenden 15 Jahren einen voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs von rund 80.000 Einwohnern verzeichnen. Der gesamtstädtische Bedarf an neuen Wohnungen wird derzeit auf mehr als 60.000 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe beziffert. Ziel des Senats ist es deshalb, in den nächsten Jahren jährlich 6.000 neue Wohnungen zu realisieren, davon 2.000 im geförderten Wohnungsbau („Vertrag für Hamburg“, 2011).

Angesichts der sich verändernden quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage, muss das Wohnungsangebot an die aktuelle und zukünftige Wohnungsnachfrage angepasst werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, wird insbesondere für seniorengerechten Wohnraum eine starke Nachfrage prognostiziert. Aus diesem Grund erlangt der altersgerechte Umbau und Neubau von Wohnungen immer mehr Bedeutung. Die Alterung der Gesamtbevölkerung erfordert es bereits heute, Wohnungen in Bezug auf Barrierefreiheit, Raumaufteilung, Erschließung etc. an die Bedürfnisse der Senioren anzupassen. Ziel ist es, die Wohnraumentwicklung entsprechend zu gestalten und Flächen für den Wohnungsbau ausfindig zu machen.

Auch im Stadtteil Langenhorn gilt es der Herausforderung des demografischen Wandels zu begegnen. Vor dem Hintergrund, dass mit 21,5 % (bezogen auf die Gesamtbevölkerung Langenhorn) dieser Stadtteil einen sehr hohen Anteil der über 65-Jährigen aufweist, ist die Planung von 32 Wohnungen mit 29 seniorengerechten und öffentlich geförderten Wohnungen sinnvoll.

Ziel ist es, nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum zu leisten. Mit dieser Nachverdichtung soll auch ein städtebaulich behutsamer Übergang zwischen gartenbezogener Einfamilienhausbebauung im Süden und Westen und urbaneren Bebauung mit straßenbegleitenden Mehrgeschosswohnungsbauten im Norden und Osten geschaffen werden. Der städtebauliche Entwurf wurde daher auch mit interessierten Anwohnern und Bürgern iterativ und auf informeller Ebene abgestimmt, so dass bereits im Vorwege ein weitestgehend konsensfähiges Bebauungskonzept entstehen konnte.

Um die Vorhabenplanung planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Langenhorn 51“ mit dem Bebauungsplan „Langenhorn 78“ in einem Teilbereich überplant werden. Die Fläche des Flurstücks 8427 ist bislang als reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Bebauung ist lediglich nur in Form einer Garage straßenbegleitend zum Hattinger Stieg zulässig. Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks erhöht werden. Es soll erneut ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden, da die geplanten Nutzungen dem Gebietscharakter der unmittelbaren Umgebung entsprechen.

Der Bebauungsplan „Langenhorn 78“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>) sowie als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, die die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließen würden. Der flächenbezogene Artenschutz nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V. m § 14 HmbNatSchAG (Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes) bleiben unberührt.

Es verbleibt aber die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 5/16 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langenhorn 78“ vom 13. Mai 2016 (Amtl. Anz. S. 1007) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 3. April 2014 und die öffentliche Auslegung des Plans hat vom 15. Juni 2016 bis zum 15. Juli 2016 nach den Bekanntmachungen vom 19. März 2014 (Amtl. Anz. S. 477) und 13. Mai 2016 (Amtl. Anz. S. 1007) stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet zwischen Walter-Schmedemann-Straße und Hattinger Stieg ausschließlich „Wohnbauflächen“ dar.

Gemäß der nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke im Beiblatt zum Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb eines „Bauschutzbereichs (§§ 12, 17 Luftverkehrsgesetz)“.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für das Plangebiet der Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ dargestellt.

### 3.1.3 Bestehender Bebauungsplan

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Langenhorn 51“ vom 25. Juni 1976 (HmbGVBl. S. 166), zuletzt geändert am 10. April 2001 (HmbGVBl. S. 54). Der Bebauungsplan weist das Grundstück als reines Wohngebiet (WR) aus. Zulässig sind jedoch nur Flächen für Stellplätze und Garagen unter Erdgleiche. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt zentral im Plangebiet und umfasst nahezu das vollständige Grundstück.

Des Weiteren sind die Flächen am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebiets bestandskonform als Straßenverkehrsflächen (Hattinger Stieg und Walter-Schmedemann-Straße) ausgewiesen.

Innerhalb der Flächen im Plangebiet sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie z.B. eine überbaubare Grundstücksfläche getroffen.

### 3.1.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. April 2020 (BGBl. I S. 840, 842).

Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn vom Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 km Halbmesser die Verbindungslinie, die von 0 m Höhe an diesem Ende bis 100 m Höhe ansteigt, durchdrungen wird.

Dies bedeutet für das Plangebiet, dass ab einer Gebäudehöhe von ca. 56 m über Grund die Planung dem Amt für Innovations- und Strukturförderung der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovationen (Abteilung Hafen, Logistik, Luftverkehr – Referat Luftverkehr) zur Stellungnahme vorzulegen ist.

### 3.1.5 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, wenn die maximal zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Da schon allein das gesamte Plangebiet nur die Größe von 5.350 m<sup>2</sup> erreicht, ist demnach bei diesem Bebauungsplanverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls bzw. eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

### 3.1.6 Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) im Altlasthinweiskataster eingetragen.

### 3.1.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der fraglichen Flächen notwendig ist. Sollten konkrete Untersuchungen erforderlich sein, darf erst nach deren Abschluss mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

### 3.1.8 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Bei geplanten Entnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen anzuwenden.

### 3.1.9 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Für das Plangebiet und das nähere Umfeld bestehen keine Schutzgebiete nach Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) und keine Schutzverordnungen im Sinne von §§ 23 bis 29 BNatSchG i.V.m. § 10 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92).

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG und der Anlage zum HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

### 3.1.10 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten (siehe Ziffer 4.6.4).

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### 3.2.1 Wohnungsbauprogramm Bezirk Hamburg-Nord

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten, in denen jeweils die bezirksspezifischen Rahmenbedingungen und Strukturen Berücksichtigung finden.

Die Programmerstellung für den Bezirk Hamburg-Nord erfolgte unter Beteiligung der Wohnungsmarktakteure, der politischen Vertretungen im Bezirk sowie der interessierten Öffentlichkeit. Die zentralen Ergebnisse aus den Beteiligungsveranstaltungen („Fachgespräche Wohnungsbau“) sind die Grundlage für die Konkretisierung der Wohnungsbauziele im Bezirk Hamburg-Nord. Darüber hinaus wurde der Entwicklung der Ziele und Instrumente eine Wohnungsmarktanalyse vorangestellt, die die aktuelle Nachfrage- und Angebotssituation sowie die mittelfristigen Perspektiven der Nachfrageentwicklung bewertet.

Im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Nord werden konkrete Aussagen zu den unterschiedlichen Flächen, die für den Wohnungsneubau bereits zur Verfügung stehen oder für die zukünftig Planungsrecht geschaffen werden soll, getroffen. Es werden dabei auch wohnungspolitische Zielsetzungen im Hinblick auf die Art und Struktur des Neubaus und den Einsatz von Fördermitteln formuliert.

Das Plangebiet sowie die beabsichtigte Entwicklung sind bereits Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2012 des Bezirks Hamburg-Nord gewesen. Die Planung wird unter dem Titel „Hattinger Stieg“ aufgeführt. Auch in den Fortschreibungen des Wohnungsbauprogramms 2013 und 2014 wird die Planung mit Mehrgeschosswohnungsbauten für seniorenrechtliches Wohnen weiterhin berücksichtigt. Im aktuellen Wohnungsbauprogramm 2014 wird zudem auf die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Langenhorn 78“ verwiesen.

### 3.2.2 Gutachten und fachtechnische Untersuchungen

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

- Vermessung des Plangebiets, Mai 2008
- Vermessung der Trauf- und Firsthöhen angrenzender Nachbargebäude, September 2010
- Baumgutachterliche Kurzstellungnahme, November 2008
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, Juni 2012

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Juni 2014
- Verschattungsgutachten, Juni 2014
- Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlung, orientierende Schadstofferkundung, November 2014

### **3.3 Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1 Lage und Größe**

Das etwa 0,5 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Langenhorn (Ortsteil 432) nördlich angrenzend an den Hattinger Stieg und westlich an die Walter-Schmedemann-Straße. Im Norden wird das Plangebiet durch den Grünzug Käkenkamp begrenzt. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 13 km, die Entfernung zum Bezirkszentrum Langenhorn-Markt etwa 2,4 km.

Die nächstgelegenen, fußläufig zu erreichenden Nahversorger befinden sich in einer Entfernung zwischen 500 und 800 m zum Plangebiet in den Straßen Käkenflur (nord-östlich) und Rugenbarg (nord-westlich). In einem Umkreis von ca. 1 km sind vereinzelt Infrastrukturangebote wie z.B. Kioske, Ärzte oder ein Kulturhaus zu erreichen. Das nächstgelegene Zentrum mit einem breiteren Infrastrukturangebot ist das Bezirkszentrum Langenhorn-Markt in etwa 2,4 km Entfernung. Unmittelbar westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich eine weitläufige Parkanlage, die über Fußwege mit weiteren Grünanlagen, Sportarealen und Kleingartenkolonien vernetzt ist. Im nördlichen Teil dieser Grünanlage ist ein Spielplatz angelegt. Südöstlich führt eine Parkanlage entlang eines Bachlaufes bis zum Jugendpark Langenhorn.

#### **3.3.2 Natur und Landschaft**

Das neu zu ordnende Grundstück war weitgehend mit einer Stellplatzanlage (zweigeschossige offene Parkpalette und oberirdische offene Stellplätze) überbaut. Das Geländeneiveau des Grundstücks ist aufgehöhht und an den Grundstücksrändern abgeböschht. Das Grundstück ist in der Kernzone mit rund 70 % der Fläche versiegelt. Lediglich die Randbereiche sind als Vegetationsflächen ausgebildet und mit dichtem Gehölzbestand bestockt, der weitgehend mit der Errichtung der Stellplatzanlage angepflanzt wurde und ca. 25 – 30 Jahre alt ist. Die gesamte Nordgrenze des Plangebietes wird durch einen deutlich mächtigeren Baumbestand mit teilweise bis zu 23 m hohen Bäumen gebildet. Die raumprägenden Eichen stehen in der öffentlichen Grünanlage außerhalb des Plangebiets und kragen mit ihren Baumkronen in das Plangebiet hinein. Es handelt sich bei den großen Eichen, um Bäume eines ehemaligen Eichenknicks, der das zu überplanende Flurstück im Norden begrenzt. Im Plangebiet selbst stehen drei große Eichen eines ehemaligen Eichenknicks, der das Plangebiet in Nord-Südrichtung querte und der sich mit einzelnen Eichen im südlich angrenzenden Wohngebiet relikthhaft fortsetzt. Am Hattinger Stieg und an der Walter-Schmedemann-Straße stehen jeweils zwei Straßenbäume.

#### **3.3.3 Freiraumstruktur**

Wegeverbindungen über das Grundstück bestehen nicht – es führen lediglich Trampelpfade über den ehemaligen nördlich gelegenen Eichenknick auf die offene Fläche der Stellplatzanlage.

Freiräume mit Aufenthaltsqualität oder besonderer Ausstattung für die Freizeit- und Erholungsnutzung werden im Plangebiet derzeit nicht angeboten.

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünanlagenverbindung, den privaten Gärten der Einzelhausbebauung sowie den Gemeinschaftsgrünflächen des Geschosswohnungsbaus, der randstädtischen Lage und der vergleichsweise geringen baulichen Dichte ist die Freiraumversorgung in der näheren Umgebung des Plangebiets als sehr hoch zu bewerten.

### 3.3.4 Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wurde ausschließlich als Stellplatzanlage genutzt. Der südliche Teil des Grundstücks ist mit einer Parkpalette mit zwei Ebenen überbaut. Hier befinden sich Stellplätze unter Erdgleiche und auf dem Dach in Form eines Parkdecks. Der nördliche Teil des Plangebiets ist nahezu vollflächig versiegelt und wurde als oberirdische offene Stellplatzfläche genutzt. Die Parkpalette und die im Norden anschließende Stellplatzfläche werden mit einer etwa 15 m breiten Rampe vom Hattinger Steig erschlossen

### 3.3.5 Erschließungssituation

Die an die neu geplante Wohnbaufläche angrenzenden Straßen Walter-Schmedemann-Straße sowie der Hattinger Stieg können in beide Richtungen befahren werden. Der Hattinger Stieg endet am westlichen Plangebietsrand als schmale Stichstraße im Norden und als Kehre im Süden – etwa 125 m vom Plangebiet entfernt. Beide Straßen verfügen beidseitig über Gehwege und öffentliche Parkstände bzw. ermöglichen ein Parken am Fahrbahnrand.

Das Grundstück wird derzeit ausschließlich über den Hattinger Stieg erschlossen.

Das Plangebiet zeichnet sich bereits im Bestand durch eine Erreichbarkeit mit diversen Verkehrsmitteln aus. Die U-Bahnstation „Ochsenzoll“ im Norden ist weniger als 1 km vom Plangebiet entfernt. Per Bus ist das Gebiet durch die ca. 600 m entfernte Bushaltestelle „Valvo“ mit der Linie 378 oder über die 500 m entfernte Bushaltestelle „Tarpfen“ mit der Linie 292 erreichbar. Die Langenhorner Chaussee führt als eine Hauptverkehrsachse in 250 m Entfernung am Plangebiet vorbei. Somit ist auch eine schnelle Pkw-Anbindung zur Innenstadt und zum Flughafen gegeben.

### 3.3.6 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgungsanlagen

In den Straßen Hattinger Stieg und Walter-Schmedemann-Straße befinden sich Trinkwasserleitungen der Hamburger Wasserwerke sowie Schmutz- und Regenwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung. Das durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Schmutzwasser-Sielnetz eingeleitet werden. Eine sielhydraulische Überprüfung hat ergeben, dass von dem Flurstück 8427 max. 28 l/s Niederschlagswasser in das vorhandene Regenwassersielnetz eingeleitet werden dürfen.

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

### 3.3.7 Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Schnittpunkt zwischen zwei sehr unterschiedlichen Bauungsstrukturen. Die nähere Umgebung westlich und südlich des Hattinger Stiegs ist durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt. Es dominiert der Typus des freistehenden Einfamilienhauses mit Satteldach und Gartenflächen. Nördlich und östlich des Plangebiets ist das Umfeld zwar ebenfalls durch eine Wohnbebauung geprägt, jedoch sind hier hauptsächlich viergeschossige Wohnungsbauten – zum Teil mit Satteldächern – vorzufinden, die in geschlossener Bauweise und mit begrünten Vorgärten den Straßenraum der Walter- Schmedemann-Straße nach Osten räumlich fassen.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langenhorn 78“ ist die Schaffung von seniorengerechtem und öffentlich gefördertem Wohnraum in zentraler, gewachsener Lage und auf bereits erschlossenem, versiegeltem Gebiet.

Darüber hinaus sollen folgende Planungsziele durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- eine behutsame Bebauung mit Mehrgeschosswohnungsbauten als Übergang zwischen zwei unterschiedlichen Siedlungsbereichen,
- der Erhalt der Parkpalette sowie die Errichtung einer neuen Tiefgarage zur Sicherstellung der 160 per Baulast gesicherten Stellplätze,
- die Schaffung eines Freiraumangebots in Form eines begrünten Innenhofs mit Terrassen und Balkonen,
- die landschaftliche und ökologische Aufwertung eines großflächig versiegelten Gebiets durch Begrünungsmaßnahmen auf Dach- und Tiefgaragenflächen und
- der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes unter Berücksichtigung der landschaftlichen und ökologischen Bedeutung.

Zur Sicherung dieser Planungsziele werden daher

- das Plangebiet als reines Wohngebiet (siehe Ziffer 4.1.1),
- der Erhalt von Baumbestand (siehe Ziffer 4.6.1) und
- vorhandene Straßenverkehrsflächen (siehe Ziffer 4.2) festgesetzt.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (auch „Funktionsplan“ genannt) im Plangebiet die überbaubaren Flächen als Baukörperfestsetzungen ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer maximal zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der jeweils für jeden Baukörper bzw. Gebäudeteil als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe geregelt.

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

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

### **4.1.1 Reines Wohngebiet**

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, wird das zu bebauende Grundstück (Vorhabengebiet) als ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die bislang untergenutzten Flächen des Vorhabengebiets sollen entsprechend ihres Standortpotenzials und der umgebenden baulichen Nutzung als Wohnquartier entwickelt werden. Durch die Realisierung von rund 30 Wohnungen trägt die Planung zur Umsetzung der städtischen und bezirklichen städtebaulichen Ziele wie z.B. des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ bei (vgl. Kapitel 3.2.1). Nicht nur durch die Realisierung neuer Wohnungen sondern auch die Schwerpunktsetzung auf preisgünstigen Wohnungsbau für Senioren kann ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot geschaffen werden. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Wohnbedürfnisse der alternden Bevölkerung in besonderem Maße berücksichtigt und auf die Herausforderungen des demografischen Wandels reagiert.

Die Schaffung von Wohnraum auf überwiegend untergenutzten Flächen ist zugleich ein Beitrag zu einer bodenschonenden Stadtentwicklung, da bereits baulich genutzte Flächen einer Konversion unterzogen werden und so die sonst erforderliche Inanspruchnahme bislang unbebauter – in Peripherielagen häufig begrünter – Flächen verhindert werden kann.

Die Entwicklung einer Wohnnutzung an dieser Stelle ist auch aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage sowie der fußläufigen Nähe zu bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. Ferner ist für Wohnlagen auch die Nähe zu begrünten Freiflächen von Bedeutung, die hier nicht nur innerhalb des Grundstücks entstehen sollen, sondern auch durch die direkt angrenzende Parkanlage und nahegelegene Grünzüge in einem hohen und

qualitätvollen Maße bereits vorhanden sind.

Durch die geplante Nutzung „Wohnen“ reagiert das Vorhaben auf die vorhandene Vorprägung im Umfeld. Die Ausweisung eines reinen Wohngebiets sichert langfristig die Fortsetzung der unmittelbar angrenzenden Nutzungsstruktur und dass auch hier Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zur Stärkung der Nachbarschaft und als Treffpunkt für die Senioren ist als ergänzende Nutzung ein Gemeinschaftsraum für Bewohner oder auch z.B. für soziale bzw. kirchliche Einrichtungen in der Umgebung vorgesehen. Um zweifelsfrei diese sonst nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Einrichtung planungsrechtlich entsprechend der Vorhabenplanung zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Im reinen Wohngebiet sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.“ (Vgl. § 2 Nr. 2 der Verordnung)*

Die Vorhabenplanung sieht keine weitergehende Nutzungsmischung auf dem Grundstück vor, um eine möglichst hohe Wohnqualität und Wohnruhe für die künftigen Bewohner und die Nachbarschaft zu gewährleisten. Durch die Ausweisung eines reinen Wohngebiets – als regelhaftes Baugebiet nach BauNVO – verbleibt jedoch im Vorhabengebiet noch ein gewisser planungsrechtlicher Spielraum für weitere Nutzungen. Um dennoch den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

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

Nutzungsarten, die im Vorhabengebiet vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind somit unzulässig. Der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wurde am 19.09./27.09./28.09.2016 geschlossen; darin hat sich dieser unter anderem verpflichtet, mindestens 32 Wohnungen im Vertragsgebiet als öffentlich geförderten Wohnungsbau und mindestens 29 der Wohnungen seniorengerecht zu realisieren. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden kann und nahezu ausschließlich Wohnnutzung vorsieht. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer die Festschreibung einer ausschließlichen Wohnnutzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht.

#### 4.1.2 Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet soll das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept durch Baukörperfestsetzungen – ergänzt durch die Ausweisung der im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen – gesichert werden. Damit soll die städtebauliche Grundidee nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden. Die so definierten dreidimensionalen Baufelder stellen sicher, dass die zulässige Bebauung in ihrer Kubatur städtebaulich mit der angrenzenden Bestandsbebauung des Quartiers harmoniert.

Das Baukonzept sieht eine am nördlichen und östlichen Grundstücksrand angeordnete Bebauung mit jeweils einem Mehrgeschosswohnungsbau sowie eine eingeschossige Bebauung im Westen vor (Gebäudehöhe maximal 30 m ü NHN (Normalhöhennull) bzw.

ca. 3,75 m über Gelände).

- NHN (Normalhöhennull) ist die amtlich festgelegte, unveränderliche Bezugsebene für das Nullniveau (Höhe über dem Meeresspiegel) in Deutschland, basierend auf dem Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN92).

Um einen städtebaulich behutsamen Übergang von der urbaneren Bebauung an der Walter-Schmedemann-Straße zu der Einfamilienhausbebauung westlich und südlich des Plangebiets zu gewährleisten, soll der nördliche Baukörper von vier Geschossen mit einem Staffelgeschoss (Gebäudehöhe maximal 41,5 m ü NHN bzw. 15,25 m über Gelände) nach Westen auf zwei Geschosse (Gebäudehöhe maximal 33,5 m ü NHN bzw. 7,25 m über Gelände) schrittweise abflachen. Mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss (Gebäudehöhe maximal 41,5 m ü NHN bzw. 15,25 m über Gelände) wird der Baukörper im Osten etwa die Gebäudehöhe des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes erreichen und bildet somit eine Raumkante zur Walter-Schmedemann-Straße. Er grenzt wie das eingeschossige Gebäude im Westen an das zu erhaltende Parkpalettenbauwerk an, das in seiner Kubatur unverändert bleibt und lediglich eine bauliche Aufwertung an der Fassade erfahren soll.

Die Baukörperfestsetzungen legen zugleich einen ausreichend großen Innenhof fest. Dieser soll begrünt und seniorengerecht möbliert werden. Auch eventuell nach Bauordnung notwendige Kinderspielflächen lassen sich in den Innenhof integrieren. Der Innenhof soll nicht befahren werden. Auch zu Rettungszwecken im Brandfall ist dies nicht notwendig. Für das nördliche Gebäude ist z.B. ein zweiter Fluchtweg für die oberen Wohnungen einerseits über eine außenliegende Treppenanlage und andererseits über ein innenliegendes Sicherheitstreppehaus vorgesehen.

Ein eingeschossiges Gebäude (Gebäudehöhe maximal 30 m ü NHN bzw. ca. 3,75 m über Gelände), das direkt an die Nordseite der Parkpalette angrenzt, soll Gemeinschaftsräume beherbergen. Auf diese Weise wird für das neue Wohnquartier eine gemeinschaftliche Mitte ausgebildet, die den Anwohnern als Treffpunkt und Kommunikationsraum dienen kann und den Senioren als Bewegungsfläche zur Verfügung stehen soll.

Um das terrassierte Baukonzept, das im Rahmen eines mehrjährigen Entwurfsprozesses abgestimmt wurde, zu fixieren, sind nicht nur die äußeren Raumkanten der Gebäude mit Baugrenzen definiert, sondern auch die einzelnen Gebäudeabschnitte innerhalb der Baukörper. Während hierbei geringfügige Spielräume für die hochbauliche Detailplanung belassen werden, sollen mit Rücksicht auf die nachbarliche Bebauung nachgeordnete Erhöhungen ausgeschlossen werden, weshalb nicht die Anzahl der Geschosse sondern maximale Gebäudehöhen festgesetzt sind.

Da das Baukonzept nicht nur verhältnismäßig detailliert durch Baukörperfestsetzungen geregelt wird, sondern zusätzlich ein Durchführungsvertrag die gänzliche Ausschöpfung der überbaubaren Flächen vorsieht, handelt es sich bei der Baukörperfestsetzung um eine zwingende Festsetzung im Sinne von § 6 Absatz 8 Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155). Demnach können im Bauordnungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen bestimmt werden. Im Plangebiet sind dennoch die Baukörper so positioniert, dass nur an einer Stelle Abstandsflächen nicht mit dem sonst üblichen Maß von 0,4 H eingehalten werden können. Es handelt sich hierbei um eine wenige Zentimeter tiefe Abstandsflächenüberlagerung im nord-östlichen Grundstücksbereich. Da zum einen die Abstandsflächenunterschreitung sich nur auf den Eckbereich beider Gebäude beschränkt und zum anderen laut den Ergebnissen einer Verschattungssimulation trotzdem mit guten Besonnungsverhältnissen in den betroffenen Wohnungen gerechnet werden kann, wird die Unterschreitung als städtebaulich vertretbar bewertet.

Die Baukörperfestsetzungen werden weitergehend mit festgesetzten Gebäudetiefen definiert. Sie ermöglichen jeweils zeitgemäße und flexible Grundrisslösungen. Ihnen liegen konkrete hochbauliche Konzepte zu Grunde, die für die Wohnanlage überwiegend Zweizimmerwohnungen vorsehen.

Der Charakter einer in sich geschlossenen, aus aufeinander abgestimmten Elementen bestehenden Wohnsiedlung wird durch die teilweise ausgeprägte randliche Eingrünung des Quartiers unterstrichen. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt,

dass die naturschutzfachlich wertvollen, insbesondere im nördlichen und westlichen Randbereich des Vorhabengebiets befindlichen Gehölze erhalten werden können. Bestandsbäume, die auf dem Grundstück stehen, müssen somit nur in geringfügiger Anzahl baubedingt entnommen werden. Dichte Baumkulissen im Norden und Westen werden somit auch in Zukunft das Landschafts- und Ortsbild an dieser Stelle prägen. In diesem Zusammenhang wird daher auch auf neue Wegeverbindungen nach Norden und Westen verzichtet.

Ebenso nimmt die Ausweisung der überbaubaren Flächen Rücksicht auf gemäß des Baumgutachtens erhaltenswerte Einzelbäume im Nordosten und Süden des Vorhabengebiets, die durch ein Erhaltungsgebot geschützt werden (siehe Ziffer 4.6.2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche und durch die Ausweisung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Im Plangebiet ist eine Grundfläche von maximal 2.150 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht der vorgesehenen oberirdischen Versiegelung/ Überdeckung des Grundstücks durch die Baukörper inklusive Terrassen und Balkone.

#### 4.1.3 Auskragungen, Balkone und Terrassen

Aufgrund der engen Baukörperfestsetzungen ist es erforderlich, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und an das Wohnhaus angebaute Terrassen zuzulassen, da diese i.d.R. als ein Teil des Wohnhauses und damit als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind und ansonsten nicht verwirklicht werden können. Es wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Im reinen Wohngebiet sind Überschreitungen der südlichen und westlichen Baugrenzen durch Balkone auf je zur Hälfte der Fassadenlänge bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zulässig.“ (Vgl. § 2 Nr. 3 der Verordnung)*

Ziel der Festsetzung ist es, nicht nur Spielräume für die Ausgestaltung der Baukörper zu erhalten, sondern auch einen Beitrag zur Schaffung von großzügigen Außenbereichen zu leisten und die Wohnqualität im Quartier zu steigern. Durch diese Festsetzung wird insbesondere für die hochbauliche Feinplanung ein ausreichender gestalterischer Spielraum geschaffen, ohne den städtebaulichen Entwurf in seiner Gesamtwirkung und insbesondere in seiner hochbaulichen Raumwirkung zu gefährden.

Die festgesetzten Höchstmaße der Festsetzung § 2 Nr. 3 der Verordnung ermöglichen jeweils für den herkömmlichen Wohnungsbau nutzbare und angemessene Größen für die untergeordneten Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen. Die Tiefen von 2 m für Balkone und 4 m für Terrassen entsprechen der Vorhabenplanung und berücksichtigen insbesondere die Möglichkeit einer problemlosen Anordnung von z.B. Balkonmobiliar. Das festgesetzte Höchstmaß der Baugrenzenüberschreitung und die Beschränkung auf die Hälfte der Fassadenlänge stellen sicher, dass Balkone als Anbauten wahrgenommen werden. Verhindert werden sollen durchgehende Anbauten, die die Kubatur des Baukörpers in ihrer Erscheinung massiv beeinflussen. Vielmehr soll eine vielfältige Gliederung der Fassaden ermöglicht werden. Im Gegensatz zu Balkonen ist für Terrassen keine Beschränkung der Breite erforderlich, da sie ebenerdig angelegt und somit städtebaulich kaum wahrgenommen werden.

Dieser Spielraum kann jedoch nicht für alle Fassaden gewährt werden. Im nördlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebiets ragen wie bereits erläutert Baumkronen und Wurzelbereiche der Bestandsbäume (zum Teil außerhalb des Grundstücks liegend) in das Grundstück hinein, so dass das Bebauungskonzept entsprechend hierauf reagiert. Balkone für den Rettungsweg im Brandfall sowie eine Treppenanlage zur Erschließung der Wohnungen sind daher bereits innerhalb der Baukörperfestsetzung berücksichtigt und hinsichtlich Lage und Ausdehnung darin fixiert. Darüber hinausgehende Auskragungen durch weitere Bauteile wie Balkone sollen zum Schutz der vorhandenen Gehölzstruktur langfristig vermieden werden, weshalb der Bebauungsplan folgende Festsetzung trifft:

*„Im reinen Wohngebiet sind an den mit "(A)" bezeichneten Baugrenzen Überschreitungen der Baugrenzen unzulässig.“ (Vgl. § 2 Nr. 4 der Verordnung)*

#### 4.1.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Maßgebend für die Qualität des Wohnumfeldes ist auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit der zulässigen Bebauung geht ein geringer Stellplatzbedarf einher, jedoch kommt es zum Verlust der im Bestand durch Baulasten für Nachbarbebauungen gesicherten Stellplätze die weiterhin im Plangebiet nachgewiesen werden sollen. Aus diesem Grund sieht die Planung den Bau einer eingeschossigen Tiefgarage vor, die ebenfalls Kellerräume (für Technik und Lagerflächen) beherbergt. Die Zufahrt der Tiefgarage soll über die Walter-Schmedemann-Straße erfolgen und im Erdgeschossbereich des straßenbegleitenden Neubaus integriert werden. Die Planung zur Zufahrt der Tiefgarage ist nicht zu beanstanden; Vorschriften zur Bürgerbeteiligung wurden nicht verletzt.

Auf dem Grundstück sind 160 Stellplätze per Baulast gesichert. Um diese trotz Neubebauung des Vorhabengebiets auch in Zukunft nachweisen zu können, ist der Erhalt der Parkpalette sowie der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Bis auf 5 Besucherstellplätze sind keine zusätzlichen Stellplätze vorgesehen. Eine Stellplatzpflicht bei Wohnungsbauvorhaben besteht nicht mehr. Die bisherige Stellplatzverpflichtung berücksichtigte nach Auffassung des Hamburger Senats nicht den individuellen Bedarf an Stellplätzen und wurde dem geänderten Mobilitätsverhalten der Hamburger nicht mehr gerecht. Die Wohn- und Lebensbedürfnisse haben sich verändert. Immer mehr Hamburgerinnen und Hamburger steigen auf Bus und Bahn um, nutzen Carsharing-Modelle oder werden zu Radfahrern. Diesen Trend will der Senat fördern. Da etwa 50 % der vorhandenen und weiterhin vorgesehenen 160 Stellplätze nicht vermietet sind, stehen den zukünftigen Bewohnern der Neubebauung ausreichend Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

Die Parkpalette soll durch direkt angrenzende Gebäude räumlich in die neue Wohnanlage eingebunden werden, jedoch mit Rücksicht auf die nachbarliche Bebauung weder hinsichtlich der Höhe noch der Breite erweitert werden. Lediglich auf einer ca. 100 m<sup>2</sup> großen Fläche am östlichen Nordrand der Parkpalette ist eine Überdachung der Stellplätze in Form einer Carportanlage vorgesehen, um den Blick von der geplanten Wohnbebauung auf die Stellplätze der Parkpalette abzumildern.

Um langfristig sicherzustellen, dass ausreichend Flächen für die Stellplätze zur Verfügung stehen und diese nicht zusätzlich für eine Wohnnutzung beansprucht werden, wird die Parkpalette bestandsgemäß als Fläche für Garagen und Stellplätze mit maximal einem oberirdischen Geschoss festgesetzt. Die jetzige Zufahrt wird von 15 m auf 8 m verkleinert, um die dominante Wirkung der bisherigen Zufahrt zu verringern.

Die nahezu vollständige Unterbauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs durch die Tiefgarage führt zu einer Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> (entspricht etwa einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5).

Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern und andererseits auch zweifelsfrei umsetzen zu können, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.“ (Vgl. § 2 Nr. 5 der Verordnung)*

Die Festsetzung § 2 Nr. 5 der Verordnung stellt die Freiraumversorgung sicher, in dem der Innenhof von oberirdischen Stellplätzen frei gehalten wird. Die Festsetzung dient auch dem Schutz von erhaltenswertem Baumbestand bzw. der Wurzelbereiche vor Versiegelungen und Unterbauungen durch Stellplätze und Tiefgaragen, in dem das Ausmaß von Tiefgaragen, Stellplätzen und Garagen (hier: Parkpalette) eindeutig begrenzt wird.

Die Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet werden bis zu 70 % durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen versiegelt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % möglich, die hier zu einer GRZ von 0,75 führt und damit einen ausreichenden Spielraum für die geplanten Anlagen zulässt.

Um eine Unterbauung der Gebäude durch eine zusammenhängende Tiefgarage zu ermöglichen und auch wirtschaftliche Tiefgaragengrundrisse mit mittiger Fahrgasse und beidseitigen Einstellmöglichkeiten mit ihrer im Vergleich zur Wohngebäuden größeren Gebäudetiefe zu ermöglichen, trifft daher der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*„Im reinen Wohngebiet sind Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.“ (Vgl. § 2 Nr. 6 der Verordnung)*

Hiermit wird zwar die Unterbauung unabhängig von den Baukörperfestsetzungen der individuell gestalteten Gebäude ermöglicht, doch wird sie zugleich in ihrer Ausdehnung begrenzt. Die Umgrenzung der festgesetzten „Fläche für Tiefgarage“ entspricht der vorgesehenen Tiefgaragenplanung (inklusive der Zufahrt) und sichert einen ausreichend Abstand zum Wurzelbereich der angrenzenden Bestandsbäume.

#### 4.1.5 Überschreitungen der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen der baulichen Dichte

Mit der festgesetzten Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> – also einer GRZ von 0,5 – wird die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 BauNVO in reinen Wohngebieten zulässige GRZ von 0,4 auf Grundlage des § 17 Absatz 2 BauNVO überschritten. Bei der gänzlichen Ausschöpfung des Planungsrechts ergibt sich hinsichtlich der baulichen Dichte jedoch nur eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,0 (über die gesamte Fläche des Vorhabengebiets errechnet). Somit bleibt das Baukonzept hinter dem für reine Wohngebiete zulässigen GFZ-Wert von 1,2 zurück. Dies macht deutlich, dass die Überschreitung der GRZ-Obergrenze von der besonderen Ausgangslage der Planung herrührt: Es handelt sich um ein verhältnismäßig kompaktes Grundstück, das zudem durch eine hohe Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen belastet ist. Mit Rücksicht auf die südlich und westlich angrenzende eingeschossige Bebauung und die daraus resultierende Höhenreduzierung der geplanten Gebäude erzwingt dies geradezu eine in die Fläche gehende Versiegelung des Grundstücks. Die Überschreitung der Obergrenze stellt somit die städtebaulich gewünschte Neu-/ Weiterentwicklung der bislang untergenutzten Fläche und in diesem Zusammenhang auch wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks sicher.

Die Erfüllung der Bedingungen für eine Überschreitung der BauNVO-Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO werden im Folgenden erläutert:

#### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Das Plangebiet verfügt trotz der gut erschlossenen und urbanen Lage über eine sehr gute Freiraumversorgung. Fußläufig zu erreichen ist z.B. eine vom Plangebiet nord-westlich liegende Grünanlage. Auf die hohe Versiegelung innerhalb des Plangebiets ausgleichend wirkt sich ein vom Verkehr abgeschiedener Innenhof, der begrünt wird und zum Aufenthalt einladen soll. Dieser Innenhof kann nur entstehen, indem ein großer Teil der erneut nach zuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht wird. Das Freiraumangebot wird zudem durch Balkone, Dachterrassen und Terrassen ergänzt.
- Das Plangebiet ist nicht durch übermäßige Immissionen – ausgelöst durch Verkehre oder gewerbliche Nutzungen – vorbelastet. Auch durch den Neubau von rund 30 Wohnungen ist nicht von relevanten Veränderungen der Immissionsbelastung auszugehen.
- Verschattungen durch die Neubebauung (innerhalb des Plangebiets und in der Nachbarschaft) sind gemäß der Ergebnisse eines Verschattungsgutachtens nur in geringfügiger Weise zu erwarten, so dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben (siehe Ziffer 4.1.8).

#### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

- Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs, kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert

und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

- Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt. Als Teilkompensation der Versiegelung sind eine umfassende Begrünung der Tiefgaragenflächen und eine Dachbegrünung vorgesehen. Der Substrataufbau auf diesen Flächen führt zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation und zu einem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss, der die Vorflut entlastet. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

#### 4.1.6 Dachform und Dachgeschosse

Ziel des Bebauungskonzepts ist es, durch eine möglichst einheitliche Architektur- und Formensprache für das Grundstück im Schnittpunkt zwischen den Straßen Hattinger Stieg und Walter-Schmedemann-Straße eine gestalterische Einheit zu erzeugen. Für die Außenwahrnehmung der Gebäude maßgeblich sowie für das Stadtbild prägend ist nicht nur die Fassade, sondern auch die Dachform. Zusammen mit den Baukörperfestsetzungen sichert die Festsetzung der Dachform „Flachdach“ (im Planbild „FD“) dreidimensional eine bestimmte Gebäudekubatur, die durch flache Terrassierungen geprägt sein soll. Im Plangebiet wird zukünftig nur die zu erhaltende Parkpalette nicht über ein Flachdach verfügen und wie im Bestand weiterhin mit einer offenen Stellplatzebene abschließen. Lediglich auf einer ca. 100 m<sup>2</sup> großen Fläche am östlichen Nordrand der Parkpalette ist eine Überdachung von acht Stellplätzen in Form einer Carportanlage vorgesehen, um den Blick von der geplanten Wohnbebauung auf die Stellplätze der Parkpalette abzumildern.

Eine Begrünung der Parkpalette ist aufgrund der Stellplätze auf dem Dach nicht möglich. Eine Begrünung der übrigen Dachflächen ist jedoch gewünscht und somit dient die Festsetzung zugleich der Umsetzbarkeit der planerisch gewünschten und aus ökologischen bzw. klimatischen Gründen sinnvollen Dachbegrünung (vgl. Festsetzung § 2 Nummer 8 der Verordnung), da die Begrünung geneigter Dächer vergleichsweise technisch aufwendiger ist.

Es handelt sich bei der Festsetzung der Dachform um eine Gestaltungsfestsetzung auf Grundlage des § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). In diesem Zusammenhang können daher geringfügige Dachneigungen, die ggf. aus bautechnischen Gründen notwendig sind, zugelassen werden, soweit die Dachform in der Außenwahrnehmung als Flachdach zu erkennen ist.

Diese Festsetzung wirkt im Zusammenspiel mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen neben ihrer gestalterischen Zielsetzung auch nachbarschützend. Generell können hierdurch nachteilige Verschattungswirkungen sowie Einschränkungen von Sozialabständen z.B. durch die Staffelgeschosse verhindert werden. Diese Aspekte spielen insbesondere an räumlichen „Engstellen“, unabhängig von den bauordnungsrechtlich eingehaltenen Abstandsmaßen im Süd- und Nordteil des Plangebiets eine Rolle.

Weitere Beeinträchtigungen können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Es wird daher eine Festsetzung aufgenommen, die Höhe und flächenhafte Ausdehnung beschränkt. Zudem wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, so dass das auf die bauliche Umgebung abgestimmte und abgestufte Höhenkonzept nicht geschwächt wird. Dachaufbauten sind somit nur in den städtebaulich durch vier Geschossen geprägten Grundstücksbereichen zulässig (entspricht den maximal zulässigen Gebäudehöhen von 39,5 m ü NHN). Trotz dieser Einschränkungen ermöglicht die Festsetzung in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 1,5 m und der flächenbezogenen Begrenzung nicht zu rechnen. Ferner soll die Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen auf 1,5 m sowie die Einhausung oder die Verdeckung durch eine allseitige Attika gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht verändert. Die Festsetzung lautet wie folgt:

*Im reinen Wohngebiet sind Dach- und Technikaufbauten nur auf Gebäudeteilen mit einer Gebäudehöhe von mindestens 38 m ü NHN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten*

*Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten sowie Brüstungen und Einhausungen sind bis zu 1,5 m zulässig. Sie sind mit Ausnahme von Solaranlagen zusammenzufassen und auf maximal 40 vom Hundert der zusammenhängenden Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder zu verdecken. (Vgl. § 2 Nr. 7 der Verordnung)*

#### 4.1.7 Bauweise

Um sicherzustellen, dass entsprechend des Bebauungskonzepts die Baukörper nicht weiter räumlich untergliedert werden, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es wird langfristig eine Bebauungsstruktur gewahrt, die bereits jetzt für die Walter-Schmedemann-Straße prägend ist.

Wesentlicher Aspekt des Bebauungskonzepts ist die räumliche Integration der zu erhaltenen Parkpalette und die Bildung eines geschützten Innenhofs. Ziel der Festsetzung ist daher auch, dass im Falle von Realteilungen die Gebäude ohne Nachweis von Abstandsflächen an die zu erhaltende Parkpalette direkt angebaut werden können.

#### 4.1.8 Besonnung

Überprüft wurde, ob die geplanten Gebäude auch einen weiteren wesentlichen städtebaulichen Aspekt berücksichtigen: Die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher wurde der Schattenwurf der neuen Gebäude simuliert und die Verschattung der Gebäude untereinander untersucht. Nachbarliche Bestandsgebäude sind von zusätzlicher Verschattung nicht bzw. nur unwesentlich betroffen, da die geplanten Gebäude sich nördlich bzw. östlich der Bestandsgebäude befinden.

In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden. Die DIN 5034-1 nennt Mindestanforderungen für die Beleuchtung mit Tageslicht in Innenräumen, um einen hinreichenden Helligkeitseindruck und eine ausreichende Sichtverbindung nach außen herzustellen. Darüber hinaus werden Anforderungen an die Besonnungsdauer von Wohn- und Aufenthaltsräumen aufgeführt. Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen.

Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene“ (DIN 5034-1:2011, S. 13).

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist jedoch zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit des Einzelfalls. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange – auch die der Besonnung – der Abwägung.

#### Neubebauung

Die Gebäude stehen im verhältnismäßig dichten Raum zueinander. Durch die Simulation ist eine gegenseitige Verschattung zu beobachten. Die Mindestbesonnungsdauern der DIN 5034 werden allerdings an keiner Stelle, weder am 17. Januar noch am 21. März, unterschritten. So ist selbst für die von einer Verschattung am stärksten betroffenen Erdgeschosswohnungen im Innenhof am 17. Januar mindestens rund 2,5 Stunden bzw. am 21. März rund 5,5 Stunden direkte Besonnung zu erwarten.

#### Nachbargebäude

Die Simulation machte unterschiedliche Grade der Betroffenheit für die nachbarlichen Gebäude deutlich. Der Hausblock Walter-Schmedemann-Straße 17-19, der im Norden direkt an die Neubauten angrenzt, ist am stärksten von einem Rückgang der Besonnung betroffen.

Dies gilt insbesondere für die Erdgeschosswohnungen; hier ist ein Rückgang um etwa 90 Prozent zu erwarten. Die voraussichtliche Besonnungsdauer am 17. Januar liegt im Falle einer Realisierung des Neubaus zwischen knapp über einer halben und dreiviertel Stunde. Für den 21. März sind sowohl im Bestand als auch im Planungsfall Besonnungsdauern von über 7 Stunden zu erwarten. Den Anforderungen der DIN 5034 wird somit hier nur teilweise entsprochen. In den oberen Geschossen des Hausblocks werden jedoch trotz deutlicher Verringerung der Besonnungsdauer deutlich mehr als eine Stunde Besonnung am 17. Januar erreicht (über 100 Minuten), so dass die Vorgaben der DIN 5034 eingehalten werden können. Für den 21. März sind keinerlei zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Häuserblöcke Walter-Schmedemann-Straße 26-28 und 56-58 sind ebenfalls unterschiedlich starke Betroffenheiten zu erwarten, die jedoch alle den Rahmen der von der DIN 5034 geforderten Mindestbesonnung für den 17. Januar sowie für den 21. März einhalten. Es sind dabei jeweils immer die Erdgeschosswohnungen am deutlichsten von einer zusätzlichen Verschattung betroffen. So ist z.B. am 17. Januar in der nördlichsten Erdgeschosswohnung des Hausblocks Walter-Schmedemann-Straße 56-58 eine Besonnung von über zwei Stunden zu erwarten, für die nördlichste Wohnung des Hausblocks Nr. 26 -28 sogar knapp vier Stunden. Der Rückgang der Besonnung liegt bei beiden Häuserblöcken am 17. Januar zwischen rund 10 % und 50 % und am 21. März zwischen 0 % und 10 % gegenüber der Bestandsituation.

#### Abwägung der Betroffenheit

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Die weiteren Faktoren, die im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Bedeutung sind, sind für die nähere Umgebung des Plangebiets bzw. der betroffenen Nachbargebäude hingegen relativ gut ausgeprägt. Es handelt sich um eine immissionsarme Wohngegend mit hoher Freiraumversorgung.

Auch wenn die Werte der DIN 5034 für die Erdgeschosswohnungen für die nördliche Nachbarbebauung am 17. Januar unterschritten werden, sind die Besonnungsverhältnisse für städtisches Wohnen üblich und zumutbar. Durch die Tatsache, dass die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen in diesem Falle eingehalten werden, lässt sich schließen, dass aus Perspektive der Rechtsprechung dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme gefolgt wurde, und entsprechend die Belange der Nachbarn in Bezug auf die Mindestbesonnung ihrer Wohnungen berücksichtigt wurden. In der aktuellen Rechtsprechung wird die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034 bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.

In Anlehnung an das erwähnte Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg aus dem Jahre 2004 kann somit von einer ausreichenden Besonnung im gesamten Plangebiet ausgegangen werden. In die Abwägung wurde das städtebauliche Ziel eingestellt, das Grundstück für den Wohnungsbau städtebaulich mit einer gewissen baulichen Dichte zu qualifizieren. Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse sind im innerstädtischen Raum im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, nicht ungewöhnlich. Da die angestrebte Bebauung eine städtebauliche Verbesserung darstellt sowie neuen Wohnraum schafft, sind die Auswirkungen auf die gegenüberliegenden Gebäude im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar eingestuft worden, zumal die DIN 5034 überwiegend eingehalten wird.

#### **4.2 Straßenverkehrsfläche**

Es ist davon auszugehen, dass das derzeitige Verkehrsaufkommen an den Grundstückszu-

und -abfahrten sowie an den angrenzenden Kreuzungspunkten abgewickelt werden kann. In Folge der Planung mit nur rund 30 Wohneinheiten werden die Verkehrsbelastungen nicht maßgeblich ansteigen. Auch durch die Umverteilung der Verkehrsströme wird es zu keiner unverträglichen Erhöhung der Verkehre kommen, da es sich überwiegend nur um wohnungsbezogene Fahrten bzw. Fahrten von Pflegepersonal oder Betreuungspersonen handelt. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln. Die im Plangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen der Straßen Hattinger Stieg und Walter-Schmedemann-Straße können daher bestandskonform planungsrechtlich gesichert werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden an der Walter-Schmedemann-Straße bis zu zwei Parkstände im Bereich der neuen Tiefgaragenzufahrt entfallen. Ersatzweise werden diese sowie drei weitere für die neuen Wohnungen nach „PLAST 6“ (Planungshinweise für Stadtstraßen) nachzuweisende Besucherparkplätze auf der Parkpalette mit entsprechendem Hinweisschild, das für die Öffentlichkeit gut einsehbar ist, nachgewiesen. Eine Regelung hierzu ist im Durchführungsvertrag enthalten.

#### **4.3 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist im Bestand großflächig (etwa 70 %) versiegelt. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird derzeit ohne Drosselung in das Regensiel in der Walter-Schmedemann-Straße geleitet. Laut Angabe des Leitungsträgers ist aus sielhydraulischer Sicht die Entwässerung bei einer Abgabe von maximal 28 Liter pro Sekunde gesichert.

Ziel ist jedoch im Sinne des Verbesserungsgebots trotz der zukünftig gleichbleibend hohen Versiegelung des Grundstücks durch eine extensive Begrünung von Dachflächen und Intensivbegrünung von Teilflächen der Tiefgarage (siehe Ziffer 4.6.3 und 4.6.5) ein gewisses Retentionsvolumen zu schaffen, das eine verzögerte Einleitung von Regenwasser in das Regensiel begünstigt und die Sielvorflut entlastet. Da das aufnehmende Gewässer, an dem das Regensiel endet, die Tarpenbek ist, deren Kapazitäten bereits stark in Anspruch genommen sind, soll der Abfluss auf 10 l/s\* ha gedrosselt werden.

#### **4.4 Immissionsschutz**

##### Verkehrslärm

Gemäß einer überschlägigen fachlichen Einschätzung, ist aufgrund der im Verhältnis niedrigen Verkehrsbelastungen in den Straßen Hattinger Stieg und Walter-Schmedemann-Straße von keiner für die Planung relevanten Lärmbelastung bzw. einer Überschreitung der zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, auszugehen.

Im Übrigen bildet in Hamburg der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ (2010 FHH, BSU, LP12, Stand: 01/ 2010) für die Beurteilung von Verkehrslärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Grundlage.

##### Sonstige Emissionen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich weder emittierende Sport- noch Gewerbeanlagen, so dass auch bezüglich dieses Belangs ohne weitergehende Fachuntersuchungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

#### **4.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse sind urbaner Prägung. Das Plangebiet ist als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion anzusprechen. Abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen prägen den von Gehölzen gesäumten Kernbereich des Plangebiets. Der Gehölzsaum trägt durch Funktionen wie Verschattung, Luftfilterung von Gas- und staubförmigen Luftschad-

stoffen sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zur Verbesserung und Stabilisierung der lokalen Lufthygiene bei. Sonstige Emissionsquellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mehr als zweidrittel der Fläche des Plangebiets sind versiegelt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads wird ein Großteil der Niederschläge direkt in das Siel abgeleitet und somit mittelbar in die natürliche Vorflut mit den Nachteilen der stoßweisen Belastung des Gewässers abgeführt. Die Bodenfunktionen wie die Versickerungsfähigkeit, die Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen und der Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist massiv gestört. Der obere Bodenhorizont ist mit Ausnahme des umlaufenden Gehölzstreifens als naturfern anzusprechen. Das Gelände im Plangebiet ist großflächig verebnet. Die Geländehöhen liegen zwischen 25,30 m ü NHN und 27,20 m ü NHN. Die gehölzgeprägten Randzonen der Stellplatzanlage sind mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Zahlreiche Bäume unterliegen aufgrund ihrer Größe dem Baumschutz. Insbesondere im Norden prägen alte, außerhalb des Plangebiets stehende Eichen einen parallel zum Plangebiet verlaufenden Grünzug. Zwei weitere, landschaftsbildprägende Eichen stehen östlich der Zufahrt zur Parkpalette sowie in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets. Besondere Biotopstrukturen sind nicht vorzufinden. Im Zuge der Vorhabenentwicklung müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Privatgrund einige Bäume gefällt, andere fachgerecht im Kronenbereich zurückgeschnitten werden.

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen tragen zu einer Stabilisierung der natürlichen Ressourcen bei. Das Ziel einer dezentralen Wasserrückhaltung wird durch die vorgesehenen Gebäudebegrünungen nachhaltig verbessert. Die Rodung einzelner Gehölze kann durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf der Tiefgarage und in den randlichen Gehölzstreifen kompensiert werden. Extensive Dachbegrünungen auf den Gebäuden und den Carports sowie die intensiv begrünten Teilflächen der Tiefgarage tragen durch organisch/mineralisches Bodensubstrat zur Bodengenese, zur Rückhaltung von Regenwasser, zur Anlage von Sekundärbiotopen mit angepassten Tier- und Pflanzenarten und durch Temperaturregulierung im Zuge verminderter Abstrahlungswärme zum lokalen Klimaschutz bei.

#### **4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Um die Belange von Natur und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz, Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen und von Dachflächen. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird gleichzeitig den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zum Typus des Biotopentwicklungsraums „offene Wohnbebauung“ weitmöglich entsprochen.

##### **4.6.1 Baumschutz, Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher**

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

Der Baumbestand wurde, aufbauend auf der baumgutachterlichen Stellungnahme vom November 2008, im Rahmen der landschaftsplanerischen Untersuchung aktualisierend im Hinblick auf seine Wertigkeit und Vitalität betrachtet und die besonders erhaltenswerten Bäume definiert.

Soweit erhaltenswerte Einzelbäume und flächige Baum- und Strauchbestände für die städtebaulich-freiraumgestalterische Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, sind diese im Plan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ein- und Durchgrünung der vorhandenen und geplanten Bebauung wurden Anpflanzgebote für Einzelbäume und Ergänzungen der Gehölzbestände mit Strauchpflanzungen vorgegeben.

Die doppelstämmige Eiche am Hattinger Stieg östlich der Zufahrt zur Parkpalette und zwei dicht nebeneinander stehende Eichen im Nord-Osten des Baugrundstücks in der Nähe der Walter-Schmedemann-Straße) werden aufgrund ihrer Größe und ihrer landschaftlichen

Ortprägung jeweils mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Darüber hinaus werden die dichten Gehölzstrukturen am nördlichen und westlichen Grundstücksrand mit einer 4 m bzw. 5 m tiefen „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und die Anpflanzung von Sträuchern“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei überwiegend um einen dichten Gehölzbestand, der in seiner Gesamtheit aufgrund seiner Zusammensetzung aus vorwiegend heimischen Gehölzarten und der dichten Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt hat. Randzonen, in denen im Zuge der Baumaßnahmen und durch erforderliche Gelände-modellierungen Vegetationsflächen beeinträchtigt werden, sollen durch flächendeckende Nachpflanzungen von Sträuchern wiederhergestellt werden. Im Norden soll durch die Anpflanzung von Sträuchern die Bildung von Trampelpfaden zum Grünzug unterbunden werden.

Die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote dienen auch dem Schutz der in das Grundstück hineinreichenden Baumkronen und Wurzelbereiche der Bestandsbäume vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen z.B. durch Wege, Fahrradschuppen, Müllstandorte, Stellplätze oder ähnliches.

Für das Bauvorhaben müssen einige Bäume im Osten und im Norden der Vorhabenfläche entfernt werden. Mit dem festgelegten Baumanpflanzgeboten können die Baumverluste kompensiert werden. Mit der Festsetzung zur Anpflanzung klein- oder großkroniger Bäume wird auf die zukünftigen Standortpotentiale im Bereich des zentralen Innenhofs über der Tiefgarage und möglicher Baumverdichtungen im umlaufenden Gehölzstreifen reagiert. Während auf der Tiefgarage aufgrund der eingeschränkten Platz- und Belichtungsverhältnisse nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden können, sind beispielsweise in den nicht mit einer Tiefgarage unterbauten Bereichen um die Parkpalette auch Standortverhältnisse zur Anpflanzung großkroniger Bäume gegeben.

#### 4.6.2 Begrünungsmaßnahmen

Die nachfolgenden Begrünungsmaßnahmen sollen eine naturraum- und ressourcen-verträgliche städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

*„Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Platz- und Spielflächen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“ (Vgl. § 2 Nr. 9 der Verordnung)*

Für Baumanpflanzungen auf den Tiefgaragen können aufgrund der eingeschränkten Platz- und Belichtungsverhältnisse kleinkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung bodenversiegelter Flächen und filtern Staub und gasförmige Schadstoffe aus der Luft. Freiflächen auf den Tiefgaragen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Hierfür ist ein Bodensubstrataufbau von mindestens 50 cm Stärke vorgesehen, um durch ausreichendes Wasserhaltevermögen eine nachhaltige Vegetationsentwicklung für Sträucher zu gewährleisten. Im Bereich der anzupflanzenden kleinkronigen Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen, um hier nachhaltige Wachstumsbedingungen zu sichern.

Über die Planzeichnung sind 12 Anpflanzgebote für Einzelbäume sowie Strauchanpflanzungen zur Verdichtung der nördlichen und östlichen Gehölzstreifen festgesetzt.

*„Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesthöhe 100 cm zu verwenden. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.“ (Vgl. § 2 Nr. 10 der Verordnung)*

Durch die Anpflanzungen kann eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzlebensräume erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen und die Pflanzdichte sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume. Aufgrund der Festsetzungen zum Bebauungsplan, der den Bau von mindestens 32 Wohnungen im Vertragsgebiet zum Gegenstand hat, ist die Regelung unter § 2 Nr. 10 der Verordnung auch verhältnismäßig. Sie stellt eine ausgewogene Regelung auch im Hinblick auf nachbarliche Belange dar.

*„Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.“ (Vgl. § 2 Nr. 11 der Verordnung)*

Gehölze übernehmen eine wichtige Funktion bei der räumlichen Einbindung der neuen Wohnbebauung im Quartier. Abgängiger Baumbestand ist hier an gleicher Stelle zu ersetzen, um langfristig diese Einbindungsfunktion aufrecht zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich von Bäumen sollen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich unterbleiben.

*„Die Flachdächer und flach geneigten Dächer von Wohngebäuden und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung der Dachflächen kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.“ (Vgl. § 2 Nr. 8 der Verordnung)*

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Mit der Ausbildung einer mindestens 8 cm starken, organisch mineralischen Substratschicht wird das Vegetationsbild einer Sedum-/ Gras-/ Krautvegetation und werden die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Der vegetationsbedingte Rauheitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser und damit zu einer Entspannung der Oberflächenentwässerung. Eine Dachbegrünung ist aus Gründen zur Wiederherstellung wirksamer Bodenfunktionen geboten. Es ist deshalb eine wesentliche grünordnerische Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Störung der Funktionen von Natur und Landschaft. Die Dachbegrünung ist mit Solarenergieanlagen kombinierbar und kann bei günstiger Kombination die Energieeffizienz steigern.

Über die getroffenen Festsetzungen hinaus wird im Rahmen des Durchführungsvertrags eine standortgerechte hochwertige Gestaltung der Außenanlagen gesichert.

#### 4.6.3 Artenschutz

Im Rahmen einer „Faunistischen Potentialanalyse und artenschutzfachlichen Betrachtung“ (Juni 2012) wurde der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag ermittelt und bewertet. Hier wird insbesondere auf die Artengruppe der Fledermäuse, der Vögel und der Wirbellosenarten des Anhangs IV FFH Richtlinie abgestellt. Das Plangebiet wurde begangen und im Hinblick auf das Status Quo Potential abgeschätzt. Es wird im Hinblick auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäisch geschützten Vogelarten untersucht. Es werden Gebäude und Bäume auf Quartiere für Fledermäuse abgeprüft. Die Gehölze sind zu jung, Winterquartiere sind auszuschließen, Tagesverstecke sind möglich. In dem Gebäude ergaben sich keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Tagesverstecke der Zwergfledermaus im Sommerhalbjahr können nicht ausgeschlossen

werden. Von den rund 18 potentiell vorkommenden Vogelarten ist keine nach der „Roten Liste Hamburgs“ gefährdet. Alle hier potentiell betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Ein eventueller Verlust des Revieres wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg Langenhorn führen. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden bezogen auf Fledermäuse Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Anhang IV-Arten nicht zerstört. Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten i.S. des § 44 BNatSchG können betroffen sein. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben jedoch erhalten. Bei Beachtung der gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG bei der Rodung von Gehölzen wird ein Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden so dass insgesamt betrachtet der Vollzug des Bebauungsplans nicht zu Verletzungen der Bestimmungen des § 44 BNatSchG führen wird.

#### 4.6.4 Schutzmaßnahmen für den Boden und Wasserhaushalt

Im hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine Altlasten verzeichnet.

Im Plangebiet stehen flächig anthropogene sandige Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 1,2 m und 2,8 m an. Bereichsweise weisen diese Ziegel und Schlacke Beimengungen auf. Örtlich ist der Auffüllungshorizont in einer Tiefe von ca. 1,3 m bis 1,7 m humos. Unterhalb der Auffüllungen stehen Mittelsande bis zu einer Tiefe von etwa 3,7 m bis 7,6 m unter Geländeoberkante an, gefolgt von Geschiebemergel.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden Mischproben im Hinblick auf eine Entsorgung des Bodenmaterials untersucht. Insbesondere im oberen Bereich (0,08 m – 0,4 m u.GOK) zeigten sich entsorgungsrelevante Belastungen mit den Metallen Kupfer, Blei und Zink sowie ein erhöhter Anteil an organischem Kohlenstoff (TOC).

Aus bodenschutzrechtlicher Perspektive relevant ist eine Überschreitung des Prüfwertes „Wohnen“ der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Gefährdungspfad Boden – Mensch und den Parameter Blei (481 mg / kg Trockensubstanz).

Die weiteren Überschreitungen abfallrechtlicher Grenzwerte (Kupfer, Zink, TOC) sind bodenschutzrechtlich nicht von Belang.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallenden Aushubs ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen. Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen oder Wohngärten ist durch geeignete Maßnahmen (Beprobung, Bodenaustausch oder –auftrag) sicherzustellen, dass ein Kontakt spielender Kinder mit belastetem Bodenmaterial vermieden wird.

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353, zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und – sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (27.02.2012) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Bohrprofile zeigen, dass der Untergrund im Plangebiet von 3,8 m bis 7,3 m mächtigen Sanden geprägt ist, die von mehreren Metern mächtigem, gering wasserdurchlässigem Geschiebemergel unterlagert werden. Die Geschiebemergelschicht wird durch die geplante Tiefgarage nicht durchstoßen, so dass es zu keiner Verbindung mit der darunter

befindlichen, ersten Grundwasserschicht kommt. In den Sanden hat sich ein Stauwasserkörper ausgebildet, der niederschlagsbedingt Schwankungen unterliegt. Es wurden Wasserstände zwischen 3,8 m und 7,7 m unter Geländeoberkante ermittelt. Es ist jedoch mit zeitlich begrenzten höheren Stauwasserständen zu rechnen.

Die geplante Tiefgarage wird mit ca. 4,5 m unter Gelände (im Bereich der Doppelparkstellplätze ca. 6,2 m unter Gelände) teilweise innerhalb des Stauwasserkörpers liegen. Daher wird ein wasserdichter Ausbau (weiße Wanne) vorzunehmen sein, so dass die Tiefgarage durch das Stauwasser schadlos umströmt werden kann. Für die Bauphase ist zu beachten, dass eine Wasserhaltung erforderlich sein wird. Diese wird so durchgeführt, dass keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld hervorgerufen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserabsenkung ist bei BUE/U12 zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im reinen Wohngebiet sind die Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (Vgl. § 2 Nr. 12 der Verordnung)*

#### **4.7 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Die nach dem Bebauungsplan bebaubaren Flächen haben einen Flächenumfang von ca. 0,3 ha. Die Bebauung erfolgt auf durch ehemalige Stellplatznutzungen vorgeprägten, vollständig versiegelten und weitgehend in ihrem bodengenetisch und -statischen Aufbau veränderten Flächen. Vorhandene Gehölze in den vegetationsgeprägten Randzonen werden innerhalb der geplanten privaten Grün- und Freiflächen weitgehend erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen ökologisch besonders wertvollen und ortsgestalterisch bedeutsamen charakteristischen drei großen Eichen werden erhalten und planungsrechtlich gesichert. Die Kronenüberhänge der landschaftlich charakteristischen Eichen des ehemaligen Eichenknicks der im Norden angrenzenden öffentlichen Grünanlage können im erforderlichen Maß für die Errichtung der nördlichen Baukörperzeile baumverträglich zurückgeschnitten werden.

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer qualitativen Wohnumfeldentwicklung sowie zur Vermeidung und Verminderung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Die Begrünung der Dachflächen von Gebäuden, Carports und Teilflächen der Tiefgarage tragen zur Verbesserung der naturräumlichen Gesamtsituation bei.

Belange des Artenschutzes werden nicht nachhaltig berührt. Fledermäuse haben in dem Gebäude und den Bäumen keine Quartiere. Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie bedeutsame Nahrungsräume von Fledermäusen verloren. Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können einige vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sein. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben jedoch langfristig erhalten, so dass der Vollzug des Bebauungsplans nicht zu Verletzungen der Bestimmungen des § 44 BNatSchG führen wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Extensivdachbegrünungen mit ihrer schütterten Vegetation sind für Stadtvögel attraktiv und leisten einen Beitrag zur Lebensraumerhaltung dieser Arten. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens der für sie notwendigen Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt nicht.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langenhorn 78“ vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen.

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan „Langenhorn 51“ vom 25. Juni 1976 (HmbGVBl. S. 166), zuletzt geändert am 10. April 2001 (HmbGVBl. S. 54).

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 0,53 ha groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Straßen etwa 0,11 ha. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.