

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 138 (Zellerstraße)**

INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.1.3	Fachkarte „Grün Vernetzen“ .....	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2	Denkmalschutz .....	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.5	Biotope .....	5
3.2.6	Artenschutz .....	5
3.2.7	Baumschutz .....	6
3.2.8	Schutzgebiete .....	6
3.2.9	Klimaschutz .....	6
3.2.10	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	8
3.4	Angaben zum Bestand .....	10
3.4.1	Lage, Größe des Plangebiets .....	10
3.4.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	10
3.4.3	Landschaftsplanerischer Bestand .....	11
3.4.4	Erschließungssituation .....	13
3.4.5	Umfeld des Plangebiets .....	14
3.4.6	Soziale Infrastruktur .....	14
3.4.7	Nahversorgung .....	14
3.4.8	Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen .....	14
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung, Eingriffsregelung</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17

5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	19
5.2.1	Grundflächenzahl.....	20
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß .....	21
5.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	22
5.2.4	Abstandsflächen .....	23
5.3	Kinderspielflächen.....	23
5.4	Straßenverkehrsflächen .....	24
5.5	Ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen.....	25
5.6	Mobilitätskonzept .....	27
5.7	Versorgungsflächen .....	27
5.8	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	28
5.8.1	Lärmschutz .....	28
5.8.2	Verschattung.....	29
5.8.3	Klimaschutz und Klimawandelanpassung .....	30
5.9	Entwässerung .....	32
5.9.1	Schmutzwasser .....	32
5.9.2	Regenwasser.....	32
5.10	Grünflächen .....	33
5.11	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	33
5.11.1	Baumschutz, Erhaltungsgebote.....	33
5.11.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	34
5.11.3	Gewässer- und Bodenschutz.....	37
5.11.4	Besonderer Artenschutz .....	38
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>40</b>

## **1 Anlass der Planung**

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) ist Eigentümerin von Grundstücken in Meiendorf im Stadtteil Rahlstedt, südlich des Nordlandweges und der Zellerstraße. Für die Grundstücke plant die SAGA Unternehmensgruppe eine vollständige Neuentwicklung.

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine ein- bis viergeschossige Servicewohnanlage für Senioren. Der Gebäudebestand weist zum einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf und entspricht zum anderen nicht den rechtlichen Anforderungen an Barrierefreiheit. Erfahrungswerte aus vergleichbaren Beständen zeigen, dass die Kosten einer möglichen Sanierung bzw. Modernisierung der Bestände und die Kosten eines barrierefreien Aus- und Umbaus für die Vorhabenträgerin nicht wirtschaftlich dargestellt werden können.

Zur Modernisierung des Wohnungsangebotes, zur Schaffung von insbesondere auch familienfreundlichen Wohnungen bei gleichzeitigem Erhalt von seniorenrechtlichem Wohnen im Quartier hat sich die SAGA Unternehmensgruppe für einen Abriss zugunsten einer vollständigen Neubebauung der Grundstücke mit rund 450 Wohneinheiten entschieden. Zudem ist innerhalb des Plangebiets der Neubau einer Kindertagesstätte geplant, um dem hohen Bedarf an Betreuungsangeboten für die potenziellen Mieterinnen und Mieter der Familienwohnungen und Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Stadtteil zu entsprechen.

Im Sozialraum Rahlstedt-Meiendorf gibt es zum Stand 2023 etwa 1.000 Sozialwohnungen. Bis zum 01.01.2025 fallen ca. 6 Prozent der im Sozialraum Meiendorf vorhandenen Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum stellt demnach einen geeigneten Schritt dar, um der Wohnungsnachfrage aus der vorhandenen Bevölkerungsstruktur zu begegnen. Insgesamt sollen im Plangebiet an Nordlandweg und Zellerstraße 344 öffentlich geförderte Service-Wohnungen sowie rund 100 weitere Wohneinheiten für Familien und anderweitige Bewohnende entstehen.

Da die vorgesehene Neubebauung mit dem geltenden Planrecht nicht vereinbar ist, soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 08/24 vom 07. November 2024 (Amtl. Anz. S. 1962) eingeleitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor (siehe Kapitel 4).

Die Bürgerinnen und Bürger wurden nach Bekanntmachung vom 5. Februar 2021 (Amt. Anz. Nr. 10 S. 186) im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15. Februar 2021 bis einschließlich 02. März 2021 u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Die Veröffentlichung (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 2 BauGB des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 15. November 2024

(Amtl. Anz. Nr. S. 1962) in der Zeit vom 22. November 2024 bis einschließlich 23. Dezember 2024 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.

Das Plangebiet wird begrenzt über den Nordlandweg, die Ostgrenze und Nordgrenze der Zellerstraße, über die Zellerstraße, die Ostgrenze des Flurstücks 4304, über die Flurstücke 5353, 5330, 5004 sowie die Westgrenzen der Flurstücke 4296 und 4303 der Gemarkung Meiendorf.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 4296, 4303 sowie 4304, 736 (anteilig) und 805 (anteilig) der Gemarkung Meiendorf. Die Flurstücke 5004, 5330 und 5353 der Gemarkung Meiendorf werden arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den auf dem Flurstück 5004 befindlichen, südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Grünzug als quartiersprägende Wegeverbindung langfristig zu qualifizieren.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von rund 38.490 m<sup>2</sup>.

Für das Vorhaben wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens sowie die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin. Darüber hinaus wird zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin geschlossen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt überwiegende Teile des Plangebiets als Wohnbauflächen dar. Der südliche Teil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (LaPro) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ sowie im südlichen Bereich des Plangebiets das Milieu „Parkanlage“ dar. Der Grünzug verbindet die Grünflächen des Quartiers miteinander und ist Teil des Freiraumverbundes Hamburg, dem sogenannten Grünen Netz. Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als einen „städtisch geprägten Bereich“ dar. Die Grünverbindung im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ist als Parkanlage gekennzeichnet. Das Bauungskonzept entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsprogramms; Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

##### **3.1.3 Fachkarte „Grün Vernetzen“**

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) für das LaPro ist das Plangebiet als Baufläche sowie im südlichen Bereich ein Verbindungswegenetz des Freiraumverbunds dargestellt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 9 (festgestellt am 01.12.1969). Die Fläche des geplanten Baugrundstückes ist für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alterspflegeheim (Freie und Hansestadt Hamburg)“ mit einer maximalen Traufhöhe von 10 Metern sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5 mit einer großflächigen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich, um zum einen auch im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets überbaubare Grundstücksflächen zur Realisierung von Neubauten festzusetzen und zum anderen im östlichen Teilbereich die Schaffung von Familienwohnungen zu ermöglichen.

Der Grünzug Wildschwanbrook – Hellmesbergerweg ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ festgesetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Nach Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung Bodenschutz und Altlasten, von Juli 2021 liegen im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Das Plangebiet wird nicht als Verdachtsfläche nach § 1 Absatz 4 der

Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelVO) vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851) eingestuft. Der Kampfmittelbescheid aus dem Jahr 2020 weist darauf hin, dass im Plangebiet kein Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel besteht.

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen nach § 6 Absatz 2 KampfmittelVO notwendig.

### **3.2.5 Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92).

### **3.2.6 Artenschutz**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten. Dies betrifft bei den Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplans die zeitlichen Regelungen für die Fällung von Bäumen und Rodung von Strauch- und Heckenbestand. Zudem sind Vorgaben für den Zeitraum des Abrisses von Gebäuden zu berücksichtigen.

Hierzu wurden eine faunistische Potenzialanalyse sowie eine artenschutzfachliche Prüfung erstellt.

### **3.2.7 Baumschutz**

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

Der größte Teil des im Plangebiet aufgenommenen Baumbestands unterliegt den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung.

### **3.2.8 Schutzgebiete**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG vorhanden. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet (FFH-Gebiet *Stellmoorer Tunneltal / Höttigbaum*) liegt in etwa 350 m süd- bis südöstlicher Entfernung.

### **3.2.9 Klimaschutz**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S.1) sowie das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) zu beachten.

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

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 138 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 Rahlstedt 138 wird. Darüber hinaus wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. Hamburgischem Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (HmbGVBl. S. 605) für die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden notwendigen Wegebaumaßnahmen mit der Vorhabenträgerin geschlossen.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

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

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 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 Kappungsgrenzenverordnung) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 Mietpreisbegrenzungsverordnung). 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. 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 10.000 jährlich erhöht. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft unterzeichnet. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs u.a. vor, mind. 35 Prozent

dieser neuen Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit dem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm 2025 - Bezirk Wandsbek“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirksamtes unterstützen.

Insgesamt kann mit den angestrebten ca. 444 Wohneinheiten ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der bezirklichen Wohnungsbauziele geleistet werden.

Darüber hinaus entspricht die Entwicklung neuer Wohnangebote im vorhandenen Siedlungsraum (Innenentwicklung innerhalb der Urbanisierungszonen) der Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine effizientere Nutzung von Flächen innerhalb der gebauten Stadt und eine behutsame Ergänzung des bestehenden Siedlungskontextes vorsieht.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnraumbedarf in Hamburg Rechnung zu tragen und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vorgesehen ist im Rahmen der Realisierung ein Anteil von ca. 75 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen.

#### Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Die Leitlinien des Senates formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Maß der städtebaulichen Dichte im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die Leitlinien im September 2019 beschlossen. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet fest. Somit wird eine bauliche Nachverdichtung im Sinne der Leitlinie entsprochen.

#### Masterplan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten

Der Senat hat am 16.07.2024 mit der Drucksache 22/15831 den gesamtstädtischen „Masterplan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten“ beschlossen, der die planerische Grundlage für die künftige Entwicklung an den Magistralen darstellt. Im Fokus stehen dabei die großen Hauptverkehrsstraßen und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche. Alle Aspekte der Stadtentwicklung wie Städtebau, Wohnraum, Arbeitsstätten, Mobilität, Frei- und Grünräume werden hierbei betrachtet. Ziel ist, die Lebens- und Aufenthaltsqualitäten an den Magistralen zu verbessern und bislang ungenutzte Potenziale einer „dreifachen Innenentwicklung“ zu heben – die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sollen ebenso weiterentwickelt werden wie die blau-grüne Infrastruktur und die Mobilität auf den Hauptverkehrsstraßen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 138 liegt innerhalb des Möglichkeitsraumes der Innenentwicklung. Die Entwicklung neuer Wohnangebote und Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsraum entspricht einer effizienteren Nutzung von Flächen innerhalb der gebauten Stadt.

#### Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Die Bürgerschaftsdrucksache 21/16980 vom 24.04.2019 hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ darf der vorhandene Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen daher grundsätzlich nicht für bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden. Bei der Entwicklung neuer Quartiere sollen regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen geschaffen werden.

Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS) zwischen den Senatsbehörden und den 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 für die Bebauungsplanung den Charakter eines übergeordneten, gemeindlichen Konzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan setzt eine aufgelockerte Bebauung fest, die vielfältige Freiflächen ergeben. Gleichzeitig sichert der Bebauungsplan im südlichen Bereich eine übergeordnete öffentliche Grünwegeverbindung.

#### 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. Die Maßnahme entspricht auch der Hamburger Gründachstrategie (Senatsdrucksache 20/11432). Zusätzlich verzögern Dachbegrünungen den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf den Grundwasserschutz sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur aus. Der Dachbegrünungsstrategie 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. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine Vielzahl an privaten und öffentlichen Freiflächen und unterstützen das Lokalklima positiv. Eine Fassadenbegrünung wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 138 nicht berücksichtigt, da diese nicht in das städtebauliche Konzept und die Gebäudeplanung integrierbar ist. Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, das vielfältige Freiflächen vorsieht, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken, kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden.

#### Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel

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 Bebauungsplans Rahlstedt 138 wird dem u. a. mit den Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Errichtung der Gebäude im Energieeffizienzstandard KfW 55 Rechnung getragen.

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

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 138 durchgeführt (Stand Januar 2024):

#### Baumgutachterliche Bestandsaufnahme

Der Baumbestand wurde im März 2020 aufgenommen und bezogen auf den Gesamtzustand, die Erhaltungsfähigkeit sowie das Entwicklungspotential der Bäume/Gehölze bewertet. Bäume und Flächengehölze wurden in Bestandsplänen erfasst und in Bestandslisten u.a. bzgl. ihrer Vitalität dokumentiert.

#### Baumgutachterliche Kurzstellungnahmen

Bzgl. möglicher Konfliktpunkte von Bestandsbäumen mit der geplanten Neubebauung wurden im Januar 2023 an drei Bäumen Erkundungsgrabungen bzw. Einschätzungen zur Feststellung der Durchwurzelungsintensität durchgeführt. Bezüglich möglicher Konfliktpunkte von Bestandsbäumen mit der geplanten Zufahrt der Tiefgarage wurden darüber hinaus im September 2023 Erkundungsgrabungen bzw. Einschätzungen zur Feststellung der Bodenbeschaffenheit sowie der Durchwurzelungsintensität durchgeführt.

#### Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung

Im Oktober 2022 wurde eine Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Im Zuge dessen wurde ermittelt, welche nach den europäischen Richtlinien geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und Vogelarten vorkommen können. Da relevante Arten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde durch Bestandserfassungen des realen Bestandes das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie potenzielle Vorkommen von anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Im Ergebnis wurde die Wirkung des Vorhabens auf die genannten Arten prognostiziert und eine vorläufige artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

#### Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Januar 2024 wurde der landschaftsplanerische Fachbeitrag erstellt. Auf Basis einer Bestandsaufnahme und -bewertung sowie der Darlegung der Eingriffe durch die Neuplanung wurden zum einen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt. Zum anderen wurden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgeschlagen und die Intensität der durch die Eingriffe verursachten Beeinträchtigungen und die dafür erforderlichen ermittelt.

#### Verkehrsgutachterliche Stellungnahme

Im Mai 2022 wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt, in der die vorhandene verkehrliche Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr, im Radverkehr und im Kfz-Verkehr analysiert wurden. Zudem wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die umliegenden Straßen bewertet.

#### Vorplanung der Verkehrsplanung

Für die Vorplanung der Zellerstraße wurde im Mai 2023 ein Erläuterungsbericht erstellt, in dem die Verbreiterung des Gehwegs auf eine Regelbreite von 2,5 m unter Berücksichtigung des größtmöglichen Erhalts der schützenswerten Bäume sowie die Anordnung von Längsparkständen im vorhandenen Fahrbahnquerschnitt dargelegt wird.

#### Mobilitätskonzept

Im Mai 2022 wurde ein Mobilitätskonzept im Rahmen der Begutachtung der allgemeinen Verkehrserschließung entwickelt, um Reduktionspotenziale bzgl. der PKW-Nutzung für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aufzuzeigen.

#### Schalltechnische Stellungnahme

Im Oktober 2024 wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die Geräuschauswirkung, die durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge an zwei den geplanten Tiefgaragen im Nordwesten sowie Nordosten des Plangebiets entsteht.

#### Geotechnischer Bericht

Zur näheren Erkundung des Untergrundes wurde im Dezember 2021 ein Geotechnischer Bericht mit Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung erstellt. Darüber hinaus erfolgte eine orientierende Schadstoffanalyse des Baugrundes inkl. Grundwasser.

#### Entwässerungskonzept/Überflutungsnachweis

Im Mai 2023 wurde ein Entwässerungskonzept für Schmutz- und Regenwasser erstellt, u. a. um die geregelte Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicherzustellen.

#### Energiefachplan

Im November 2022 wurde ein Energiefachplan erarbeitet, um für das Plangebiet eine möglichst CO<sub>2</sub>-arme Kombination aus Dämmstandard und Energieversorgung - bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Vertretbarkeit - sowie Vorteile und Synergieeffekte einer gebietsbezogenen gegenüber einer gebäudebezogenen Energieversorgungslösung zu identifizieren.

#### Verschattungsgutachten

Im Mai 2023 wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Es wurde untersucht, inwieweit sich die Neubebauung auf die Besonnung und Verschattung der Umgebung auswirkt (Umgebungsverschattung). Zudem wurde die Eigenverschattung der Gebäude im Plangebiet prognostiziert.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage, Größe des Plangebiets**

Das etwa 3,8 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Rahlstedt (Ortsteil Meiendorf) im Bezirk Wandsbek. Das Plangebiet mit dem unter Punkt 2 beschriebenen Umgriff umfasst die Flurstücke 736 (teilweise), 805 (teilweise), 4296, 4303, 4304, 5004 (teilweise), 5330 (teilweise) sowie 5353 (teilweise) der Gemarkung Meiendorf (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526).

#### **3.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die Fläche ist derzeit mit einer ein- bis viergeschossigen Servicewohnanlage für Senioren mit insgesamt 491 Wohneinheiten bebaut. Diese besteht aus einem westlich befindlichen viergeschossigen Gebäudekomplex sowie einem östlich befindlichen viergeschossigen Gebäudekomplex, die durch einen eingeschossigen Gebädetrakt miteinander verbunden sind. Die viergeschossigen Gebäude weisen eine Nord-Süd-Ausrichtung auf. Im Nordwesten sowie Nordosten des Plangebiets sind private Stellplätze und Garagen vorhanden. Die Freiflächen zwischen dem Bestandsgebäude und den Stellplatzflächen sind als Rasenflächen mit umfangreichem Baumbestand gestaltet.

Zur Modernisierung des Wohnungsangebotes, zur Schaffung von insbesondere auch familienfreundlichen Wohnungen bei gleichzeitigem Erhalt von seniorengerechtem Wohnen im Quartier hat sich die SAGA Unternehmensgruppe für einen Abriss zugunsten einer vollständigen Neubebauung der Grundstücke mit rund 450 Wohneinheiten entschieden. Zudem ist innerhalb des Plangebiets der Neubau einer Kindertagesstätte geplant, um dem hohen Bedarf an Betreuungsangeboten für die potenziellen Mieterinnen und Mieter der Familienwohnungen und Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Stadtteil zu entsprechen.

Das bauliche Umfeld wird im südlichen Bereich durch viergeschossigen Wohnungsbau nördlich der Straße Wildschwanbrook und südlich des Lapplandrings geprägt. Die Bereiche nördlich, östlich sowie westlich des Plangebiets prägen eine lockere Einfamilien- und Reihenhausbauweise mit teilweise großzügigen Gartenanlagen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die öffentliche Parkanlage Wildschwanbrook mit Spielplätzen und einer Wegeverbindung, die die Grünflächen des Quartiers miteinander verbindet und ein Element des quartierprägenden Grünzuges darstellt. An den Grünzug schließt südöstlich eine dreiecksförmige begrünte Fläche mit vereinzelt Baumbestand an, die im Eigentum der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg ist.

### **3.4.3 Landschaftsplanerischer Bestand**

#### Raumtypologie und Relief

Für das Plangebiet wurde im August 2018 eine Vermessung vorgenommen. In diesem Zuge wurden sowohl Geländehöhen über Normalhöhennull (üNHN) als auch die Bestandsbäume mit Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen. Das Plangebiet selbst weist eine weitestgehend ebene Topographie mit mittlerer Geländehöhe bei rund 47,5 m über Normalhöhennull (üNHN) auf. Es zeichnet sich ein Nord-Süd-Gefälle von etwa 3 m ab.

#### Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Hamburger Geest. Diese ist geologisch vorrangig geprägt durch Ablagerungen, die während der Eiszeit entstanden sind, und wird im Bereich nördlich der Elbe durch wechsellagernde Grundmoränen (Geschiebeeböden), Beckensedimente und Schmelzwassersande charakterisiert.

Laut Bodengutachten folgen konkret unterhalb der sandigen Auffüllungen mit max. Schichtmächtigkeiten von lokal bis zu ca. 2,5 m sowohl gewachsene Sande mit teilweise bindigen Einschlüssen und daher bereichsweise mit ausgeprägter Konsistenz als auch Geschiebelehm-schichten mit überwiegend weicher bis steifer Konsistenz. Der Geschiebelehm wird unregelmäßig von Sandbänderungen und teilweise mit zwischengelagerten Sandschichten durchfahren. Unterlagert wird der Geschiebelehm von Geschiebemergelschichten überwiegend steifer Konsistenz mit Sandbänderungen.

Aus der Sicht der Bodenfunktionen sind die anstehenden Böden wie folgt zu beurteilen:

Die Böden haben von Natur aus eine mäßige Ertragsfähigkeit, infolge der geringen Durchlässigkeit ein gutes bis mäßiges Retentionsvermögen für Wasser, gleichzeitig auch eine mäßige Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist mittelmäßig.

Die Böden sind durch die bestehenden baulichen und verkehrlichen Nutzungen überformt und die Bodenfunktionen daher eingeschränkt.

Im Geoportal Hamburg sind die Bodenformen als tiefgründig gestörte und teilweise versiegelte Flächen eingestuft. Die Bodenversiegelung wird mit 50-70 % angegeben. Für das Plangebiet sind keine Darstellungen im Fachplan „Schutzwürdige Böden“ vermerkt.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurde eine orientierende chemische Untersuchung am potentiellen Aushubmaterial als erste Orientierung für die Entsorgung des Aushubmaterials durchgeführt. Zudem wurden am Oberboden Analysen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) veranlasst, um orientierend eine Aussage über die weitere Nutzung der Böden als Oberflächenbedeckung treffen zu können. Die analytische Untersuchung von ausgewählten Mischproben und Einzelproben ergab eine Zuordnung gemäß TR LAGA von Z 0 bis > Z 1.2 und gemäß DepV von DK 0 bis DK II. Die humosen oberflächennahen

Böden können gemäß BBodSchV bei einer Umnutzung vor Ort verbleiben bzw. nach Abtrag für eine Oberflächengestaltung nach Erfüllung der Vorsorgepflicht wiederverwendet werden.

### Wasser

Die Versickerungspotentialkarte weist im Plangebiet unterschiedliche Versickerungswahrscheinlichkeiten auf. Hauptsächlich werden diesen jedoch mit „unwahrscheinlich“ und „eingeschränkt“ beurteilt. Lediglich im Zentrum des Plangebiets findet sich eine kleinteilige Fläche mit „wahrscheinlichem“ Versickerungspotenzial.

Zudem führt der vergleichsweise hohe Versiegelungsgrad zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung.

Angesichts der oberflächennahen bindigen Bodenschichten sowie den teils schluffigen und stark schluffigen Auffüllungen ist ggfs. mit Stauwasser im Bereich der Geländeoberkante zu rechnen (ca. NHN +47,5 m). Die Bemessungsstauwasserstände sind auf Höhe der Geländeoberkante anzunehmen bei ca. +47,5 m NHN. Eine Versickerung ist unabhängig von Durchlässigkeitsbeiwerten auf Grund der anzusetzenden Bemessungswasserstände (= GOK) nicht möglich.

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet sowie direkt angrenzend nicht.

### Klima / Luft

Die Klimamerkmale des Plangebietes sind durch die Siedlungslage geprägt. Die stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung zum Landschaftsprogramm Hamburg stellt das Plangebiet als bioklimatischen Belastungsraum mit einer geringen Kaltluftproduktionsrate und kaum erkennbarer Windströmung dar. Die Großbaumbestände haben nur sehr kleinräumig wirksame klimatische Ausgleichsfunktionen (Kaltluftproduktion etc.) im besiedelten Gebiet.

### Tiere und Pflanzen

Die Freiflächen im Plangebiet stellen sich überwiegend als Rasenflächen mit vereinzelt markanten Baumbeständen und Hecken sowie Strauchflächen dar. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes, auf den südlich und östlich des Geltungsbereiches angrenzenden Privatgrundstücken bzw. öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Nordlandweg, Zellerstraße, Hellmesbergerweg) wurde im März 2020 baumgutachterlich aufgenommen. Insgesamt wurden 327 Bäume (davon 36 in einer Baumgruppe) innerhalb des Geltungsbereiches, 17 Bäume innerhalb der südlich und östlich angrenzenden Privatgrundstücke bzw. öffentlichen Grünflächen, 38 Straßenbäume innerhalb des Nordlandweges und der Zellerstraße sowie 36 Straßenbäume innerhalb des Hellmesbergerweges erfasst und bewertet.

Die Baumkronen der markanten Straßenbäume am Nordlandweg und in der Zellerstraße sowie in den südlichen und östlichen öffentlichen Grünflächen ragen in die privaten Grundstücke des Plangebietes hinein. Für einige randliche Bäume sowie den markanten Silber-Ahorn im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurden ergänzend zum schematischen Kronendurchmesser die tatsächliche Ausdehnung aufgemessen, um diese bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigen zu können.

Bis auf einen Baum weisen alle Bäume die Vitalitätsstufe 0 bzw. 1 auf, d.h. sind vollkommen vitale, ungeschädigte Bäume bzw. Bäume mit geringfügig verminderter Vitalität. Eine Bewertung der Erhaltenswürdigkeit der Bäume wurde nicht aufgenommen.

Die inneren Flächen des Plangebietes besitzen durch den hohen Gebäudeanteil sowie die Rasenflächen mit vereinzelt Gebüsch und Hecken und den infolgedessen geringen Anteil

an faunistisch bedeutsamen Habitaten lediglich eine mäßige faunistische Bedeutung. Potenzial besteht vor allem für siedlungsangepasste Brutvögel in den Gebüsch und Gebäuden sowie für siedlungsbewohnende Fledermausarten in Gebäuden. Hervorzuheben ist jedoch der große Baumbestand in den Randbereichen des Plangebietes, welcher großes Potenzial für siedlungsangepasste Brutvögel und siedlungsbewohnende Fledermausarten in den Baumhöhlen bietet. Für diese Artengruppen wurde in der artenschutzrechtlichen Betrachtung eine Potenzialabschätzung sowie zusätzlich Bestandserfassungen vorgenommen (siehe Kapitel 5.11.4).

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsäumenden Baumbestände und den vereinzelt markanten Baumbestand im zentralen Bereich des Plangebietes geprägt.

Die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden sind durch große Rasenflächen samt Gehölzen und Fußwegeverbindungen geprägt.

### **3.4.4 Erschließungssituation**

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Nordlandweg sowie die Zellerstraße. Im Nordwesten und Nordosten befinden sich Stellplatzanlagen und Garagengebäude. Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke der Vorhabenträgerin selbst sind – mit Ausnahme der zwei Stellplatzanlagen samt Zufahrten – für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht befahrbar. Die Gebäude werden über Fußwege, welche von den Gehwegen entlang des Nordlandwegs und der Zellerstraße abgehen, erschlossen.

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Nordlandweg die Haltestelle „Offenbachweg“ der Buslinie 24 (U Niendorf Markt – Bf. Rahlstedt), mit der die U-Bahn-Haltestelle „Meiendorfer Weg“ der Linie U1 in fünf Minuten erreichbar ist. Von hier aus sind die U-Bahn-Haltestelle „Wandsbek Markt“ in rund 17 Minuten und der Hamburger Hauptbahnhof in ca. 26 Minuten zu erreichen. Zudem werden die Haltestellen „Lapplandring“ und „Offenbachweg“ von der Nachtbuslinie 617 (U/S Barmbek – U Berne) bedient. Die Haltestellen „Skaldenweg“ und „Hellmesberger Weg“ der Buslinie 275 (Meiendorf – Bahnhof Rahlstedt) befinden sich fußläufig in rd. 300 bzw. 400 m Entfernung. Vom Knotenpunkt Spitzenbergenweg/Meiendorfer Weg/Nordlandweg wird die U-Bahn-Haltestelle „Berne“ der U1 angefahren.

Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine ausreichende ÖPNV-Anbindung.

#### Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Schmutzwasser kann in die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Für die Einleitung von Schmutzwasser besteht keine Einleitbegrenzung. Die Ableitung kann ungedrosselt erfolgen.

Das im Zuge des geplanten Vorhabens anfallende Regenwasser ist ausschließlich durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und eine verzögerte Ableitung in die Regenswassersiele abzuleiten. Die maximale Regenwasser-Einleitmenge in das öffentliche Regenwasser-Sielnetz wurde von der Wasserwirtschaft des Bezirksamtes Wandsbek auf 10 l/s\*ha begrenzt.

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

### **3.4.5 Umfeld des Plangebiets**

Das bauliche Umfeld wird im südlichen Bereich durch viergeschossigen Wohnungsbau nördlich der Straße Wildschwanbrook und südlich des Lapplandrings geprägt. Die Bereiche nördlich, östlich sowie westlich des Plangebiets prägt eine lockere Einfamilien- und Reihenhausbauweise mit teilweise großzügigen Gartenanlagen.

### **3.4.6 Soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule „Wildschwanbrook“ in rund 600 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Im Westen befindet sich zudem die Grundschule „Islandstraße“ in rund 1 km Entfernung. Die Stadtteilschule „Meiendorf“ liegt westlich des Plangebiets am Nordlandweg in rund 700 m Entfernung. In rund 1,8 km Entfernung wird das Bildungsangebot durch das Gymnasium „Meiendorf“ in der Straße Schierenberg ergänzt.

Im Radius von ca. 400 m befinden sich drei Kindertagesstätten am Wildschwanbrook sowie am Spitzbergenweg in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Weitere Kindertagesstätten befinden sich am Meiendorfer Weg und am Irma-Keilhack-Ring. An der Grundschule „Wildschwanbrook“ ist mit dem Regionalen Bildungs- und Beratungszentrum Wandsbek-Nord eine Beratungsstelle sowie an der Kita Spitzbergenweg ein Eltern-Kind-Zentrum vorhanden. Im Lapplandring betreibt die Vereinigung Pestalozzi eine weitere Beratungsstelle für Jugendliche und Eltern.

### **3.4.7 Nahversorgung**

In fußläufiger Entfernung (ca. 5-10 Minuten Gehzeit) befindet sich südöstlich am Hellmesbergerweg ein Lebensmitteldiscounter. In rd. 600 m Entfernung südwestlich ist 2023 das neue Nahversorgungszentrum (NVZ) Spitzbergenweg fertig gestellt worden, welches Flächen für Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie sowie für die medizinische Versorgung und Wohnnutzung bietet.

Ein weiterer Lebensmitteldiscounter ist im Osten im Gewerbegebiet am Hellmesbergerweg in gleicher Entfernung verortet.

### **3.4.8 Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen**

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Grünzug Wildschwanbrook – Hellmesberger Weg, der sich als zentrale Grünachse vom NVZ Spitzbergenweg im Südwesten bis zum Meiendorfer Rund im Nordosten zieht. Hier verläuft ein Verbindungsweg im Freiraumverbundsystem des Grünen Netzes.

Innerhalb des quartiersprägenden Grünzugs befinden sich einige öffentliche Kinderspielflächen. Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Meiendorf-Oldenfelde bietet am Standort Finnmarkring südlich des Plangebiets einen Jugendclub mit angrenzender Skaterbahn an. Die Skaterbahn ist ebenso in den Grünzug integriert.

In der weiteren Umgebung befinden sich zwei Sportplatzanlagen. Zum einen handelt es um den Fußballplatz des Meiendorfer Sportvereins von 1949 e.V. Dieser liegt unmittelbar angrenzend an das Gelände der Stadtteilschule „Meiendorf“. Die sogenannte „Flens-Arena“ des Meiendorfer SV liegt in rd. 500 m Entfernung im Osten des Plangebiets an der Meiendorfer Straße, südlich des Gewerbegebiets. Weiter östlich schließen ein Hundesportverein sowie eine Reitschule an. Das Angebot wird ergänzt durch die Sporthalle am Finnmarkring und weitere Schulsportstätten im Umfeld.

## **4 Umweltprüfung, Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen liegen vor, da:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176 S. 1, 6) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (zugrunde liegt eine überbaubare Grundfläche von rund 8.800 qm) und auch in Zusammenbetrachtung mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 137 (zusammen rund 16.000 qm überbaubare Grundfläche), der im engen räumlichen sowie zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ausgelöst werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen,
- nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 6), zu beachten sind und
- der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (siehe nachfolgend).

Auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt jedoch die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, der Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) sowie der Baumschutz nach der Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81,126), bleiben unberührt.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 138 dient der Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts für die Nutzbarmachung von baulichen Nachverdichtungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren sowie insbesondere Familien im Stadtteil Rahlstedt.

Da die vorhandene Bebauung auf den Baugrundstücken im Bestand bereits im Grundsatz als erschlossen anzusehen sind, dient das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung und der Aufwertung des Standortes bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs. Im Einzelnen sollen die folgenden Planungsziele durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- die Herstellung von qualitativem, für verschiedene Einkommens- und Nutzergruppen geeignetem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie Seniorinnen und Senioren,
- eine Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung des Plangebiets unter Sicherstellung einer ausgewogenen, dem Standort angemessenen Dichte.

Insgesamt verfügt Meiendorf über eine gute Freiraumversorgung. Der Grünzug Wildschwanbrook grenzt unmittelbar südlich an und stellt zusammen mit den öffentlichen Grünflächen des Deepenhorn - Grünzuges Verbindungen zu den naheliegenden Freiräumen des Volksdorfer Waldes und des NSG Stellmoorer Tunneltal her. Damit steht auch in Zukunft weiterhin ein ausreichendes Angebot an öffentlich nutzbaren Freiflächen unterschiedlichen Charakters für die Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung

Nachfolgend werden zunächst das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Bauungs- und Nutzungskonzept und anschließend die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert erläutert und begründet.

#### Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht auf den Flurstücken 4296, 4303 und 4304 eine Bebauung mit vier Geschosswohnungsbauten samt Servicewohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie zwei Geschosswohnungsbauten samt Wohnungen für Familien und andere Nutzerinnen und Nutzer vor.

Das städtebauliche Konzept beabsichtigt, das Seniorenwohnen in mehrgeschossigen Gebäuden, die zu vier Höfen mit Öffnungen nach Süden angeordnet werden, unterzubringen. Die Geschossigkeit der Hofhäuser variiert innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen und bewegt sich zwischen drei und fünf Vollgeschossen. Aufgrund des barrierefreien Ausbaus und der größeren, der heutigen Nachfrage entsprechenden Wohnungsgrundrisse reduziert sich die Anzahl der Senioreneinheiten von bisher 491 im Bestand auf zukünftig 344 Senioreneinheiten. Zu den 344 Wohneinheiten gehören auch Wohnungen, die von zwei Personen, beispielsweise Ehepaaren, bewohnt werden können. Insgesamt soll der Anteil an Zwei-Personen-Wohnungen für Seniorinnen und Senioren zukünftig etwa 15 % betragen. Die Wohngebäude für die Seniorinnen und Senioren sind als blockartige Kubaturen mit drei bis fünf Vollgeschossen angelegt, die in Richtung Süden aufgebrochen werden. Im nordwestlichen Hof ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte geplant, die in einen eingeschossigen Gebäudeteil integriert werden soll.

Die Wohngebäude für die Familien sind als Zeilenbauten vorgesehen, die sich aus jeweils zwei leicht versetzt angeordneten fünfgeschossigen Zeilen zusammensetzen. Die dadurch möglichen etwa 100 Wohneinheiten sollen dem örtlich vorhandenen Bedarf an Familienwohnungen begegnen.

Insgesamt sind rund 450 Wohneinheiten geplant, von denen die Seniorenwohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg sowie die Familienwohnungen als frei finanzierte Wohnungen umgesetzt werden.

Die Gestaltung der Wohngebäude soll an den Außenfassaden der Höfe und an den Giebelseiten mit Riemchen sowie im Innenhof mit Putzfassaden sowie flächendeckend extensiv begrünten Flachdächern erfolgen. Die Gebäude sollen dem Energieeffizienzstandard 55 entsprechen. Die abschließenden Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

Das städtebauliche Konzept hat zum Ziel, die Bebauung abschnittsweise durchzuführen, um den Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner zwischen dem Bestand und dem Neubau möglichst reibungslos zu bewältigen. Die Erschließung ist über die beiden Straßen Nordlandweg und Zellerstraße gesichert. Für die barrierefreie Ausgestaltung des Gehwegs an der Südseite

der Zellerstraße werden private Grundstücksflächen als Straßenerweiterungsflächen überplant.

Der Rahmen für das Freiraumkonzept wird durch den wertvollen, randlichen Baumbestand gebildet, der weitestgehend erhalten bleibt. Die zwischen den Neubauten vorgesehen Freiflächen dienen der gemeinsamen Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils nach Osten oder Westen orientierte private Gärten zur Nutzung. Für die Familienwohnungen sind Kinderspielflächen mit einer Größe von insgesamt 1.000 qm sowie für die Kindertagesstätte eine Außenspielfläche mit einer Größe von 500 qm vorgesehen (siehe Kapitel 5.3), die in die gemeinschaftlich zu nutzenden Freiflächen integriert werden. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt jeweils durch Fußwege, die vom Nordlandweg durch das Plangebiet verlaufen, ehe sie an die südlich gelegene öffentliche Grünwegeverbindung anschließen. Weitere Querverbindungen zwischen den Gebäuden vervollständigen das Wegenetz.

Zur Qualifizierung des vorhandenen Grünzuges sollen private Grundstücksfreiflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Zudem sollen Verbindungen aus dem Baugebiet in diesen Grünzug und damit auch eine verbesserte Erlebbarkeit dessen geschaffen werden. Die Aufwertung und Stärkung des bestehenden Grünzuges trägt zu einer Qualifizierung des Erlebnisraums sowie zu einer attraktiven Vernetzung der umgebenden Grünflächen bei.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll teilweise über den Nordlandweg und teilweise über die Zellerstraße erfolgen. Insgesamt sollen 130 Stellplätze vorrangig in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzlich sind am Nordlandweg zehn oberirdische Stellplätze für die Kindertagesstätte sowie die potenziellen gewerblichen Einheiten vorgesehen. Die Fahrradstellplätze sind überwiegend in den Tiefgaragen sowie vereinzelt oberirdisch im Bereich der Hauseingänge vorgesehen (siehe Kapitel 5.5). Durch die Anlage von unterirdischen Stellplätzen können die im Plangebiet befindlichen Freiflächen weitestmöglich von Autoverkehr freigehalten werden und stehen gestaltbaren Frei- und Grünflächen zur Verfügung.

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

### Vorhabengebiet

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben einer Vorhabenträgerin zugrunde liegt. Die planerische Zielsetzung kann mit der Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO (hier: Allgemeines Wohngebiet) erreicht werden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

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

Somit ist auf Grundlage des § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB die Zulässigkeit auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Nutzungsarten, die im Plangebiet vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Folglich wird die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt werden soll. Für das Plangebiet sind nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags ausschließlich 344 öffentlich geförderte Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren, ca. 100 Wohneinheiten für weitere Bewohner, eine Kindertagesstätte sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Neubauten vorgesehen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Um die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung aus Service-Wohnungen Seniorinnen und Senioren, frei finanzierten Wohnungen für Familien und anderweitige Zielgruppen sowie einer Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung der vorhandenen Fläche bildet. Mit der Errichtung der geplanten Seniorenwohnanlage samt 344 Service-Wohnungen sowie von ca. weiteren 100 Wohneinheiten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dem ansteigendem Wohnraumbedarf für Seniorinnen und Senioren aber auch jungen Familien im Stadtgebiet zu begegnen. An dieser Stelle soll eine Bau- und Nutzungsstruktur geschaffen werden, die zeitgemäßen Wohnraum für Seniorinnen und Senioren sowie jungen Familien in erhöhter städtebaulicher Dichte schafft und dabei zugleich ansprechende und nutzbare Wohnungen und Freiräume gewährleistet. Es verbleiben aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung durch eine Kindertagesstätte sowie für eine Seniorenwohnanlage typische Nutzungseinheiten ergänzt werden soll. Hierzu zählen beispielsweise Dienstleistungen wie Friseur oder Kosmetik, gesundheitliche bzw. sportliche Angebote wie Logopädie, Ergo- oder Physiotherapie, ein Versorgungsladen oder auch ein Restaurant oder ein Café.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird durch den Bebauungsplan die Einrichtung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht. Diese Nutzungen können die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets ergänzen und zu einer Belebung des Quartiers beitragen und stellen eine sinnvolle Ergänzung des Quartiers dar.

Außerdem sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die die Nutzungsmischung im Plangebiet fördern können. Diese Art der Handwerksbetriebe lassen sich mit einer Wohnnutzung vereinbaren, tragen zur Versorgung der vor Ort ansässigen Bewohnerschaft bei und können eine verkehrssarme Lebensweise mit kurzen Wegen begünstigen.

Des Weiteren sind neben dem Wohnen auch Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, wodurch u.a. die im Vorhabengebiet vorgesehene Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert ist. Solche Anlagen stellen eine sinnvolle funktionale Ergänzung der Wohnnutzung dar, ohne dass daraus in der Regel Nutzungskonflikte resultieren. Sie können zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen und von der guten Erschließungsqualität des Plangebiets profitieren.

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden könnten. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können, Rechnung getragen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig wären, werden aus dem Spektrum der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie den gewünschten Siedlungscharakter gefährden könnten.

*„Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (Vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)*

An dieser Stelle soll eine Bau- und Nutzungsstruktur geschaffen werden, die zeitgemäßen Wohnraum in erhöhter städtebaulicher Dichte schafft und dabei zugleich ansprechende und nutzbare Wohnungen und Freiräume gewährleistet. Die gewünschte Bebauungsstruktur mit dem primären Planungsziel „Wohnen“ würde durch gemeinhin flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestört bzw. der Schaffung bzw. Erhaltung von Wohnraum entgegenstehen. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig störende Emissionen aus. Diese störenden Emissionen würden die Wohnqualität massiv beeinträchtigen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können. Der Ausschluss von Tankstellen ist auch vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung gewährleistet ist.

Hotels und Pensionen bieten temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings wenig zu stabilen und weitgehend konstanten Nachbarschaften im Quartier bei. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes können auch Störungen verbunden sein, die tendenziell mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Neben der Art der baulichen Nutzung regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung, um die Realisierung der geplanten Gebäudekörper planungsrechtlich zu sichern.

Die erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Im Zusammenspiel mit einer Baukörperausweisung ergibt sich implizit zugleich eine Begrenzung der zulässigen Geschossfläche. Die rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) unterschreitet die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Obergrenzen.

Die städtebauliche Grundidee wird durch diese Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll ein Quartier mit einem flächensparenden und nachhaltigen Städtebau entwickelt werden, welches im Zusammenspiel mit entsprechenden Strukturen der überbaubaren Grundstücksfläche eine hohe Aufenthaltsqualität u. a. mit privaten Aufenthalts- und gestalteten Grünflächen sowie Kinderspielflächen gewährleisten soll.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Bebauung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es ist somit eine Bebauung von 40 Prozent der Grundstücksfläche durch Hauptgebäude zulässig. Es wird damit ein Maß der baulichen Nutzung erreicht, das dem Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO entspricht.

Über die festgesetzte GRZ sowie die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (drei bis fünf Vollgeschosse, ausgenommen der Kindertagesstätte) wird eine Bebauung mit einem dem innerstädtischen Raum angemessenen Maß der städtebaulichen Dichte planungsrechtlich gesichert. Durch die Überbauung von lediglich 40 Prozent der Grundstücksfläche durch Hauptgebäude wird der Eingriff in das Schutzgut Boden auf ein Minimum reduziert, während die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ein Bauen in die Höhe vorgibt. Hierdurch wird der Leitlinie zur lebenswerten kompakten Stadt (Hamburger Maß) entsprochen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung mit erhöhter, jedoch ortsangepasster städtebaulicher Dichte zu schaffen (siehe Kapitel 3.3.1).

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geht ein Bedarf von Nebenanlagen (z. B. Zuwegungen zu den Hauseingängen, Fahrradabstellflächen) einher. Darüber hinaus besteht ein entsprechender Stellplatzbedarf für die Wohnnutzung. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit begrenzten Flächenressourcen und um eine stadtgestalterische Dominanz des ruhenden Verkehrs zu vermeiden, ist planerisch gewünscht, den ruhenden Verkehr nahezu vollständig in Tiefgaragen unterzubringen (siehe Kapitel 5.5) und das Allgemeine Wohngebiet teilweise zu unterbauen. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis zu 50 v. Hd. (in diesem Fall bis zu einer GRZ von 0,6) wird nach aktuellem Planungsstand knapp überschritten, ist aber für die Umsetzung der Wohnnutzung erforderlich. Durch die folgende textliche Festsetzung kann auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Absatz 4 BauNVO die festgesetzte GRZ u.a. für Tiefgaragen überschritten werden:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Auch wenn für Wohnbebauungen in Hamburg keine Stellplatzpflicht besteht, werden im Rahmen des Vorhabens Stellplätze geschaffen, um eine Überlastung der bestehenden Parksituation in den umliegenden öffentlichen Straßen zu vermeiden und den Mobilitätsanforderungen der Wohnbevölkerung zu entsprechen. Damit eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken erreicht werden kann, ist die überwiegende Anordnung des ruhenden Verkehrs auf Tiefgaragenflächen vorgesehen. Oberirdisch sind zehn Stellplätze am nordwestlichen Rand des Vorhabengebietes für Nutzerinnen und Nutzer der Kindertagesstätte sowie der gewerblichen Einheiten und zwei Stellplätze an der Zellerstraße vorgesehen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geht darüber hinaus ein Bedarf von Nebenanlagen (z. B. Zuwegungen zu den Hauseingängen, Fahrradabstellflächen, Unterflurmüllcontainer) einher. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für oberirdische Stellplätze.

Durch die größere Beanspruchung von Fläche kann es zu größeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter kommen, insb. dem Schutzgut Boden, indem eine größere Flächenversiegelung vorgenommen wird. Die negativen Auswirkungen werden jedoch durch die in Kapitel 5.11 aufgeführten Begrünungsfestsetzungen (u. a. Dachbegrünung, Erhaltungs- und Anpflanzgebote, Pflanzqualitäten) gemindert. Durch die Verlegung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage kann der Schaffung bzw. Verbesserung gesunder Wohnverhältnisse ausdrücklich entsprochen werden, da an der Oberfläche grüner, sozialer Freiraum geschaffen wird. Unter

Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wird das leichte Übermaß der Überschreitungsmöglichkeit als städtebaulich verträglich beurteilt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und eine GRZ fest. Über Baukörperausweisungen kann die Realisierung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und des städtebaulichen Konzepts bestmöglich sichergestellt werden. Auf die Festsetzung einer GFZ kann daher verzichtet werden. Aus der differenziert festgesetzten maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ergeben sich durch die Kombination mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 1,16, die die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte (GFZ 1,2) für Obergrenzen knapp unterschreitet.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

Die maximal zulässigen Vollgeschosse tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans bei.

Die festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse reichen für die geplante Seniorenwohnanlage von drei bis fünf Vollgeschossen sowie einem Vollgeschoss für die Kita, die innerhalb des nordwestlichsten Hofes angeordnet werden soll. Die einzelnen Baukörper der Höfe sind in Geschossigkeit und Höhe unterschiedlich gestaffelt und folgen dabei dem städtebaulichen Muster, dass der nördliche, zentrale Gebäudekörper fünf Vollgeschosse aufweist und sich der westliche und östliche Gebäudekörper teils bis auf vier, teils bis auf drei Vollgeschosse abstaffelt.

Für die Wohngebäude werden fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wodurch eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb der zwei Zeilenbauten sichergestellt wird.

Mit der beschriebenen Festsetzung ist eine städtebaulich gewünschte Höhenabwicklung in Anlehnung an die südliche und östliche Bestandsbebauung am Wildschwanbrook mit vier Vollgeschossen gewährleistet. Die nördlich und westlich umliegende, weitere Bestandsbebauung weist mit ein bzw. zwei Vollgeschossen eine deutlich geringere Höhenentwicklung auf, jedoch sollen mit der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen innerhalb des Plangebietes eine verdichtete und damit nachhaltige Siedlungsentwicklung entsprechend der Leitlinie "Hamburger Maß" planungsrechtlich fixiert werden (siehe Kapitel 3.3.1). Zudem bewegt sich eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung sich in einem Rahmen, der in überwiegend durch Wohnen geprägten, städtebaulichen Bereichen nicht unüblich ist. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO (siehe Kapitel 5.2.4) sind die von der Bebauung ausgehenden Auswirkungen wie die Verschattung angrenzender Gebäude (siehe Kapitel 5.8.2) und die sich ergebende Freiraum zwischen den Gebäudeteilen untereinander als verträglich einzuschätzen. Die maximal zulässigen Geschossigkeiten sorgen im Zusammenspiel mit den Baukörperfestsetzungen dafür, dass sowohl für die neue Bebauung als auch die umliegende Bestandsbebauung ein ausreichendes Maß an Besonnung vorhanden ist. Auf die Ausführungen im Kapitel 5.8.2 Verschattung wird verwiesen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit beziehen sich auf die zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679). Das beabsichtigte Vorhaben besitzt ein ausgewogenes Höhenkonzept, das bindend umgesetzt werden soll. Weitere Geschosse sind daher weder erforderlich noch angestrebt. Daher setzt der Bebauungsplan fest:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse errichtet werden.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können zudem durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch unter anderem für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe jedoch beschränkt:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet können auch oberhalb des letzten Geschosses ausnahmsweise technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 2,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.“ (Vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).*

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. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert. Aufgrund der Grundrissorganisation ist es nicht möglich, Aufzugsüberfahrten in allen Bereichen mit 2 m Abstand von der Außenfassade zu realisieren. Diese sind daher von der Festsetzung ausgenommen. Dies gilt ebenso für Photovoltaikanlagen, da diese optimal in ihrer Lage und Anordnung ausgestaltet werden müssen, um einen entsprechenden Wirkungsgrad erzielen zu können.

### **5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Baugrenzen, die jeweils baukörperbezogen die konkret geplante städtebauliche Figur mit nur geringem Spielraum planungsrechtlich absichern. Das städtebauliche Konzept und dessen Planungsinhalt sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

Die jeweils festgesetzten Gebäudetiefen zwischen 13,0 und 17,9 m ermöglichen je nach Gebäudetyp wirtschaftliche Grundrissorganisationen mit einem günstigen Verhältnis zwischen Erschließungs- und nutzbarer Wohnfläche, so dass im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB den Anforderungen des kostensparenden Bauens entsprochen werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 HBO eingehalten (siehe Kapitel 5.2.4), hierdurch eine ausreichende Besonnung und Belichtung (siehe Kapitel 5.8.2) erreicht und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Während die Erdgeschosswohnungen bzw. die Wohnungen mit direktem Zugang zum Außenraum Terrassen erhalten sollen, sind für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone und/oder Loggien geplant, die von der geringfügigkeit (§ 23 Absatz 3 BauNVO) nicht mehr gedeckt sind. Um in diesen Bereichen die Schaffung von Balkonen und/oder Loggien in ausreichender Nutzbarkeit planungsrechtlich zu ermöglichen und das städtebauliche Konzept zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,7 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. Für ebenerdige Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, wenn diese in wasser- und luftdurchlässigen Bauweise hergestellt werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Bei der Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien handelt es sich um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO. Um städtebaulich nachteilig wirkende Balkontiefen zu vermeiden,

wird durch die textliche Festsetzung sichergestellt, dass die Balkone und Loggien eine Tiefe von maximal 1,7 m aufweisen dürfen. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers gilt nicht als beeinträchtigt, wenn die Gestaltung der Vorhabenplanung entspricht. Dies bezieht sich auch auf die wesentliche Verschattung, welche bei größer dimensionierten Balkonen erzeugt würde.

Die festgesetzten Höchstmaße stellen ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen oder Loggien her. Gleichzeitig werden für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe ermöglicht.

Für Terrassen erfolgt zur Freihaltung gemeinschaftlich privater Freiräume ebenfalls eine Beschränkung der Tiefe, dabei wurde ein Maß gewählt, das eine ausreichende Nutzbarkeit zulässt. Eine weitere Beschränkung erfolgt nicht, da die Terrassen städtebaulich nur geringfügig wirksam werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen wird an die Bedingung geknüpft, diese in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Damit wird ein Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung geleistet. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser werden somit minimiert.

#### **5.2.4 Abstandsflächen**

Da der Bebauungsplan baukörperbezogene Baugrenzen mit ergänzenden Festsetzungen zu Vollgeschossen als Höchstmaß enthält, handelt es sich um vorrangige zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, sodass die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBauO dadurch ggf. überwunden werden. Dennoch müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Im Plangebiet werden die Baukörper so positioniert und in ihrer Höhe gestaltet, dass sie die Abstandsflächen mit dem für Wohngebiete in der HBauO vorgegebenen Maß von 0,4 H an nahezu allen Stellen einhalten können.

Es kommt lediglich zu einer geringfügigen Überschreitung der südlich befindlichen öffentlichen Grünflächen durch die Abstandsflächen des südlichen Hofgebäudes sowie zu einer geringfügigen Überschreitung der Zellerstraße durch die Abstandsflächen des östlichen Hofgebäudes sowie des westlichen Zeilenbaus. Jedoch dürfen gemäß § 6 Absatz 2 HBauO die Abstandsflächen bis zu der Mitte auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, weshalb nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist. Die Mindestabstandsflächen von 2,5 m werden zudem zu allen Seiten eingehalten. Der Abstand ist daher hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unkritisch. Ausreichende Belichtungsverhältnisse werden sichergestellt (siehe Kapitel 5.8.2). Über die Einhaltung der Abstandsflächen kann der Brandschutz (u. a. Feuerwehraufstellflächen, Rettungswege) sichergestellt werden.

#### **5.3 Kinderspielflächen**

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung soll neben der allgemeinen Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner auch ein ausreichendes Spielangebot für Kinder geschaffen werden. Gemäß § 8 HBauO sind mindestens 10 qm Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten. Für die rund 100 geplanten Wohnungen besteht somit ein rechnerischer Bedarf von 1.000 qm Kinderspielflächen, dem durch die Vorhabenplanung entsprochen werden kann.

Die geforderten Flächen können somit gänzlich im Plangebiet umgesetzt werden. Im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung wird diesbezüglich ein detailliertes Konzept für diese Spielflächen erstellt. Geplant sind mehrere Spielflächen unterschiedlicher Größe und Ausstattung südlich der beiden Zeilenbauten sowie östlich der östlichen Zeile, welche von den randlichen Baumbeständen umsäumt werden. Die genaue Lage der Spielflächen ergibt sich sowohl aus

dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Anlage des Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrags wird, als auch aus dem Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag wird.

Für die am Nordlandweg vorgesehene Kindertagesstätte muss gemäß Richtlinie für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen in der Neufassung vom 15.02.2023 jede Kita über eine eigene und direkt aus den Kitaräumen heraus zugängliche Außenspielfläche von mindestens 6 qm pro Kind verfügen. Da zum jetzigen Verfahrensstand noch kein konkretes Betreiberkonzept für die Kindertagesstätte vorliegt, wurde im Rahmen der Freiraumplanung eine Außenspielfläche von 500 qm vorgehalten. Rechnerisch wäre demnach eine Anzahl von ca. 80 Kita-Plätzen möglich. Die Außenspielflächen werden südlich angrenzend an den eingeschossigen Gebäudeteil zwischen Hof 1 und Hof 2 errichtet und durch den mittig befindlichen, zum Erhalt festgesetzten markanten Silber-Ahorn geprägt.

#### **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Nordlandweges, des Verbindungsweges zwischen Nordlandweg und Zellerstraße sowie der Zellerstraße verlaufen entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Plangebiets. Die Straße Nordlandweg wird bis zur Straßenmitte sowie die Zellerstraße sowie der Verbindungsweg zwischen jenen beiden Straßen vollständig bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Verbindungsweg zwischen Nordlandweg und Zellerstraße ist jedoch in seiner Nutzungsart reglementiert (Fuß- und Radweg) und daher nicht uneingeschränkt als öffentliche Wegefläche gewidmet.

Die Erschließung des Vorhabengebietes ist über das Bestandsstraßennetz (Nordlandweg, Zellerstraße) gewährleistet. Die Zufahrten der geplanten Tiefgaragen binden an die Bestandsstraßen an, jene im Nordwesten an den Nordlandweg und jene im Osten an die Zellerstraße. Die Vorhabenplanung sieht keine baulichen Anlagen vor, die bei der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage negative Auswirkungen für die Nutzerinnen und Nutzer der öffentlichen Nebenflächen hervorrufen. Die zweistreifige Rampe stellt sicher, dass keine Fahrzeuge im öffentlichen Bereich auf die Einfahrt in die Tiefgarage warten müssen. In Bezug auf die Grundstücksüberfahrt am Nordlandweg wird aus gutachterlicher Sicht die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgaragenrampe und der angrenzenden Stellplatzanlage für den Hol- und Bringverkehr der Kita sowie für die Kunden der gewerblichen Nutzungen jeweils nur vergleichsweise gering genutzt werden. Begegnungen zwischen dem Verkehr, der aus der Tiefgarage ausfährt und dem Verkehr, der auf die Stellplatzanlage zufließt, sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen als selten bzw. unwahrscheinlich zu bewerten. Zusätzliche Behinderungen für den Fußverkehr entlang des Nordlandwegs durch wartende Fahrzeuge sind daher nur in sehr seltenen Fällen zu erwarten. Die Sicherstellung ausreichender Sichtbeziehungen zwischen dem ausfahrenden Verkehr aus der Tiefgarage und dem abfließenden Verkehr der Stellplatzanlage sind im Rahmen der weiteren Planungen zu gewährleisten. Tore bzw. Schranken werden unter Beachtung ausreichender Aufstellflächen auf Privatgrund positioniert.

An der nördlichen Spitze des Planungsbereiches ist eine Überfahrt vorgesehen, die ausschließlich als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge dient. Im östlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Zeilenbauten des Familienwohnens ist eine weitere Überfahrt geplant, die als Zufahrt sowie Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge dient.

Mit den neu geplanten Tiefgaragen besteht das Ziel, das Plangebiet selbst und das öffentliche Bestandsstraßennetz weitestgehend frei von zusätzlichem ruhenden Verkehr zu halten, um die Aufenthaltsqualität zu wahren. Die Auswirkungen der durch das Plangebiet induzierten Neuverkehre wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Die Berechnungen

berücksichtigen die aktuellen Verkehrszahlen (ermittelt durch Verkehrserhebungen im September 2021) sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die Realisierung des geplanten Vorhabens zu erwarten ist. Aufgrund der Zählergebnisse und Beobachtungen vor Ort lassen sich die Knotenpunkte (Nordlandweg/Zellerstraße/Millöckerweg) als uneingeschränkt leistungsfähig bewerten. Nennenswerte Behinderungen oder Rückstausituationen konnten nicht beobachtet werden. Ein rechnerischer Nachweis der Verkehrsqualität wird gutachterlich insofern als entbehrlich angesehen.

Bzgl. der zu erwartenden Neuverkehre wird als Bezugsgröße einschließlich des Wirtschaftsverkehrs im Bestand von einem Kfz-Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 530 Kfz-Fahrten/24h ausgegangen. In der Gesamtbilanz des zukünftigen Kfz-Verkehrsaufkommens ist der Wegfall des „Altverkehrs“ der vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen. Somit ergibt sich bei der geplanten Nutzungsintensivierung eine geringe Zunahme um ca. +160 Kfz-Fahrten/Tag (Summe des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs), die im betrachteten Umfeld uneingeschränkt abwickelbar sind. Diese Einschätzung gilt auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsaufkommen des benachbarten Bebauungsplans Rahlstedt 137. Vor dem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Straßenraumgestaltung grundsätzlich geeignet ist, auch der zukünftigen Entwicklung zu entsprechen, jedoch bedarf es im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung einer Regelung des ruhenden Verkehrs, um den erforderlichen Verkehrsfluss (insbesondere für Rettungsfahrzeuge und die Ver- und Entsorgung) gewährleisten zu können.

Der bereits vorhandene Gehweg an der Südseite der Zellerstraße soll hinsichtlich einer barrierefreien Ausgestaltung auf das Regemaß der ReStra von ca. 2,65 m ausgebaut werden.

Die am Ende der Zellerstraße vorhandene Wendeanlage ist für das derzeit anzusetzende Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Nachlaufachse) zu klein dimensioniert. Die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug mit Nachlaufachse ist jedoch gewährleistet, sofern die Wendeanlage nicht durch parkende Fahrzeuge eingeengt wird.

Begegnungsfälle Pkw/Pkw können in Abschnitten des Straßenraums, ggf. unter langer Wartezeit, bewältigt werden. Begegnungsfälle Lkw/Lkw sind sehr selten anzunehmen und fallweise durch situationsangepasstes Fahrverhalten zu bewältigen.

## **5.5 Ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen**

### Tiefgaragen

Es ist ein Ziel der Planung, qualitativ hochwertige Freiräume zu schaffen und diese vorrangig einer Spiel- und Erholungsfunktion zuzuführen. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität der Freiflächen ist, ist die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen im Plangebiet nahezu vollständig in zwei unterirdischen Tiefgaragen geplant (mit Ausnahme der oberirdischen zehn Stellplätze am nordwestlichen Rand des Plangebietes). Die dort geplanten Pkw- und Fahrradstellplätze stehen den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer der Seniorenwohnanlage zur Verfügung. Bei einer reinen oberirdischen Unterbringung der Stellplätze könnte die hochwertige freiraumplanerische Gestaltung der Flächen nicht erreicht werden. Zudem werden durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage auch Belästigungen durch Lärmemissionen im Quartiersinnern vermieden.

Für die Vorhabenplanung wird für das Familienwohnen ein Stellplatzschlüssel von rund 0,6 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit angesetzt, wodurch nach fachgutachterlicher Einschätzung ein angemessenes Angebot im sozialen Wohnungsbau geschaffen wird. Für das Seniorenwohnen wird ein Stellplatzschlüssel von rund 0,2 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit angesetzt, da dieser dem bestehendem Stellplatzschlüssel entspricht und aufgrund des deutlich geringe-

ren Stellplatzbedarfs im Vergleich zum Familienwohnen als ausreichend bewertet wird. Insgesamt sind daher nach fachgutachterlicher Einschätzung keine (nennenswerten) Verlagerungen des Bewohnerparkens in den öffentlichen Raum zu erwarten.

Insgesamt sind für das Vorhaben 132 PKW-Stellplätze vorgesehen. Davon werden jeweils 60 Stellplätze in den zwei Tiefgaragen untergebracht sowie 12 Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen werden vorrangig in den Tiefgaragen sowie ein Stellplatz auf der oberirdischen Stellplatzanlage am Nordlandweg untergebracht.

Für die Lage der Tiefgarage bieten die Baukörperfestsetzungen der Gebäude nicht ausreichend Spielraum. Im Bebauungsplan wird daher eine konkrete Fläche für Tiefgaragen festgesetzt und durch folgende textliche Festsetzung gesichert:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Da für Tiefgaragenstellplätze und Neben- und Abstellräume ein gemeinsames Kellergeschoss errichtet wird und die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgt, wird klargestellt, dass nicht nur die Bereiche des Untergeschosses, die funktional als Tiefgarage zu werten sind, sondern auch andere Nutzungen im Untergeschoss nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen liegen dürfen. Außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Neben-, Abstell- und Technikräume in einem geringfügigen Ausmaß vorgesehen. Durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen im Bebauungsplan ist die geplante Nutzung für Neben-, Abstell- und Technikräume konkret räumlich begrenzt und somit hinreichend definiert.

Neben privaten Stellplätzen sind auch private Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl vorzuhalten. Weitere nicht überdachte Fahrradabstellflächen sind als Nebenanlagen auch oberirdisch in den Vorgartenbereichen zulässig. Durch die geordnete Unterbringung im Kellergeschoss bzw. in oberirdischen Anlagen entstehen gut nutzbare Fahrradabstellplätze, die eine wesentliche Voraussetzung für die Nutzung des Fahrrads im Alltagsverkehr sind.

Von der o.g. Festsetzung bleibt § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO unberührt, wodurch u.a. unterirdische Anlagen zur Regenrückhaltung nach Ermessen der Bauaufsicht auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

### Ebenerdige Stellplätze

Die Positionierung der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze orientiert sich im Vorhabengebiet an dem vorrangigen Planungsziel, eine hohe Freiraumqualität im Quartier zu entwickeln und das neu entstehende Quartiersinnere von Straßenverkehr freizuhalten. Ergänzend zu den unterirdischen Stellplätzen werden im Nordwesten des Plangebiets, erschlossen über den Nordlandweg, zehn oberirdische Stellplätze errichtet, die den Nutzenden der Kindertagesstätte und der gewerblichen Einheiten (z. B. Friseur) zur Verfügung stehen sollen. Weitere zwei Stellplätze werden am nordöstlichen Rand an der Zellerstraße östlich angrenzend an die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen, um hier Carsharing-Angebote für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung zu stellen.

Um die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auf die zehn Besagten am Nordlandweg und die zwei Besagten an der Zellerstraße zu begrenzen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

### Besucherparkstände

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung sind im öffentlichen Straßenraum Besucherparkstände in einem bedarfsgerechten Umfang herzustellen. Für die 344 geplanten Service-Wohneinheiten für Senior:innen sind sieben Parkstände sowie für die 100 geplanten weiteren Wohneinheiten acht Parkstände anzusetzen.

Die erforderlichen Besucherparkstände werden in der Zellerstraße nicht baulich hergestellt, jedoch mittels entsprechender Markierungen auf der Fahrbahn eindeutig abgegrenzt. In Hinblick auf die Neuordnung der Besucherparkstände wurde der gesamte Querschnitt der Zellerstraße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, um im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

### Fahrradstellplätze

Die für die geplanten ca. 100 Wohneinheiten nach Bauprüfdienst 2022-2 „Mobilitätsnachweis - Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze“, Anlage 1 geforderten Fahrradstellplätze in Höhe von ca. 235 werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt. Davon werden zehn Prozent (ca. 24 Stück) für Besucherinnen und Besucher des Quartiers dezentral jeweils neben den Eingangsbereichen der Wohngebäude nachgewiesen. Die restlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Fünf Prozent der Fahrradstellplätze (ca. 12 Stück) werden zudem für Lastenräder reserviert.

Die für die Seniorenwohnanlage nach Bauprüfdienst 2022-2 „Mobilitätsnachweis - Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze“, Anlage 1 errechneten Fahrradstellplätze in Höhe von ca. 370 übersteigen aus gutachterlicher Sicht den tatsächlichen Bedarf deutlich, da sich die Service-Wohnungen an Senior:innen richten, die zum Teil mobilitätseinschränkt sein können. Aus gutachterlicher Sicht wird daher ein Ansatz von nicht mehr als 0,3 Fahrradabstellplätzen je Wohneinheit bzw. rund 100 Fahrradabstellplätze empfohlen, wenngleich dieser Ansatz noch deutlich über dem erforderlichen Bedarf von Alten- und Pflegeheimen liegt. Knapp die Hälfte der Fahrradstellplätze (ca. 47 Stück) wird dezentral jeweils neben den Eingangsbereichen der Wohngebäude und die restlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

## **5.6 Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet profitiert von einer guten bis sehr guten verkehrlichen Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und verfügt über eine gute Erreichbarkeit wichtiger Ziele im näheren Umfeld zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Vor dem Hintergrund aktueller Trendentwicklungen im Mobilitätsverhalten, wurden im Zuge eines Mobilitätskonzeptes Vorschläge zu Maßnahmen entwickelt, um zukünftig ein multimodales Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzerinnen und Nutzer zu fördern. An der Zellerstraße ist die Unterbringung von zwei Carsharing-Stellplätzen neben der Einfahrt der Tiefgarage für die Nutzerinnen und Nutzer des Familienwohnens vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

## **5.7 Versorgungsflächen**

An der Zellerstraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzt, um hier die erforderliche Netzstation für die Versorgung des Vorhabengebiets mit Elektrizität zu ermöglichen und zu sichern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Niederspannungskabel, das die festgesetzten öffentlichen Grünflächen des öffentlichen Grünzuges auf dem Flurstück 5004 quert und nachgelagerte Grundstücke (u. a. Flurstück 5330) versorgt. Innerhalb des Grünzuges verläuft ein weiteres Niederspannungskabel, welches der öffentlichen Beleuchtung der

Grünflächen dient. Aufgrund der Festsetzung des Grünzuges als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ (siehe Kapitel 5.10) ist die uneingeschränkte Stromversorgung langfristig gegeben.

## **5.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### **5.8.1 Lärmschutz**

Auf das Plangebiet und die direkte Umgebung wirken keine relevanten Lärmimmissionen aus Verkehr, Gewerbe und/oder Freizeit ein. Die durch das Planvorhaben prognostizierten Neuverkehre (ca. 660 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden) sind gutachterlich als gering zu bewerten, so dass auch hieraus keine erhöhte Lärmimmission zu erwarten ist. Im Plangebiet ist jedoch die Errichtung zweier Tiefgaragen vorgesehen, aus deren Nutzung Beeinträchtigungen für die Wohngebäude im Plangebiet, aber auch in der direkten Nachbarschaft entstehen könnten. Für die Prüfung wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Anlagen gelten nach Nummer 3.2.1 TA Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die entsprechenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die umliegenden Bestandsgebäude an der Zellerstraße und am Nordlandweg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 9 vom 1.12.1969, für die der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes (WR) nach § 3 BauNVO zu berücksichtigen ist. Die Richtwerte der Lärmimmissionen reiner Wohngebiete liegen bei 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Im Vorhabengebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Die Richtwerte der Lärmimmissionen für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Richtwert tags (6 bis 22 Uhr) von 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft und im Vorhabengebiet am Tag sicher eingehalten wird. An allen betrachteten Immissionsorten wird sogar das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (d. h. der Immissionsrichtwert wird um mindestens 6 dB unterschritten) am Tag sicher eingehalten.

Auch im Nachtzeitraum wird der Richtwert der TA Lärm von 35 dB(A) bzw. 40 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. An fast allen betrachteten Immissionsorten wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (d. h. der Immissionsrichtwert wird um mindestens 6 dB unterschritten) im Nachtzeitraum nicht eingehalten, so dass die Vorbelastung berücksichtigt werden müsste. Im direkten Umfeld der geplanten Tiefgaragenzufahrt an der Zellerstraße bestehen keine (größeren) Garagenhöfe und/ oder ebenerdigen Stellplatzanlagen. Vielmehr befindet sich hier überwiegend Einfamilienhausbebauung mit grundstückseigenen Stellplätzen/Garagen und ergänzend kleinere Mehrfamilienhäuser. Lediglich unter den Mehrfamilienhäusern in der Zellerstraße 13 und 15 ist eine kleinere Tiefgarage vorhanden, die als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm betrachtet werden könnte. Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch aufgrund der geringen Größe der Tiefgarage und einem damit generierten (deutlich) geringerem Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten, dass hieraus eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum resultiert. Auch im direkten Umfeld der geplanten Tiefgaragenzufahrt am Nordlandweg bestehen keine (größeren) Garagenhöfe und/ oder ebenerdigen Stellplatzanlagen. Vielmehr befindet sich hier ebenfalls überwiegend Einfamilienhausbebauung mit grundstückseigenen Stellplätzen/ Garagen und lediglich ein Mehrfamilienhauskomplex (Nordlandweg 98-102). Nur dieser verfügt über eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit ca. 22 Stellplätzen, die ca. hälftig mit Garagen bebaut ist. Diese könnte als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm betrachtet werden. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass hieraus eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum entsteht, da an den der Stellplatzanlage nahegelegenen Immission-

sorten wie z. B. Nordlandweg 98-102 (Südost) und westlicher Fassade des nördlichen Hofgebäudes die Immissionen aus der geplanten Tiefgaragenzufahrt am Nordlandweg nicht oder nahezu nicht relevant einwirken.

Die konkrete Einhaltung der Immissionsrichtwerte und -grenzwerte für die unterschiedlichen Nutzungen im Vorhabengebiet sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 5.8.2 Verschattung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte städtebauliche Dichte kann Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung und damit auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben. Um die Auswirkungen der städtebaulichen Dichte auf die Besonnung und Belichtung der Wohnräume zu untersuchen, wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein Verschattungsgutachten erstellt, welches sowohl die Eigenverschattung der Entwurfsgebäude als auch die Besonnungssituation der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen durch das Vorhaben untersucht.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurden im vorliegenden Gutachten für den Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse hinsichtlich der natürlichen Besonnung die Empfehlungen für die Tag- und Nachtgleiche der DIN EN 17037 herangezogen.

Als Mindestvoraussetzung für eine ausreichende Tageslichtversorgung im Innenraum und somit als ermittelbare Nachweisgröße für eine noch ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung von 1,5 Stunden (90 Minuten) zwischen dem 1. Februar und dem 21. März. Der Nachweisort für die Besonnung liegt auf der raumseitigen Ebene der Außenwand in der Mitte der horizontalen Fensterbreite in einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem Fußboden und 0,30 m über der Fensterbrüstung. Angerechnet werden nur Zeiten, in denen der Höhenwinkel der Sonne über einem Mindestwert liegt. Dieser geringste Sonnenhöhenwinkel ist abhängig von der geografischen Lage und wurde für Deutschland mit 11 Grad bestimmt. Die DIN EN 17037 ordnet die dann ermittelte Besonnungsdauer folgenden Mindestdauer der möglichen Besonnung als Empfehlungsniveau zu:

<u>Empfehlungsniveau</u>	<u>Mindestdauer der möglichen Besonnung</u>
Gering mit	1,5 Stunden,
Mittel	mit 3,0 Stunden und
Hoch	mit 4,0 Stunden.

Diese Werte haben allerdings den Charakter einer Empfehlung, der in innerstädtischen Bereichen – vor allem in den unteren Geschossen – üblicherweise nicht vollständig entsprochen werden kann. In Hamburg sollen gemäß der Handreichung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen „Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung“ (Freie und Hansestadt Hamburg, Mai 2022) als Mindestbesonnungsdauer 1,5 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche angestrebt werden. Insbesondere im Hinblick auf die Erreichung der Ziele nach dem „Hamburger Maß“ (Leitlinien zur kompakten Stadt) sollten keine höheren Mindestanforderungen an die Besonnungssituation gestellt werden. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und der Orientierungswerte des § 17 BauNVO geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse (z. B. Sozialabstand, Freiraumversorgung, Belichtung, Belüftung, Besonnung) vorliegen.

#### Besonnungssituation im Plangebiet

Die Untersuchungen des Verschattungsgutachten haben ergeben, dass fast alle Wohnungen im Plangebiet DIN-gerecht besonnt werden. Etwa 8,5 Prozent der Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren und lediglich 2 Prozent der Wohneinheiten für Familien werden nicht DIN-gerecht besonnt. Diese Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss sowie in nördlichen Ecklagen.

Die Wohnungen der Seniorenwohnanlage sind überwiegend einseitig ausgerichtet, nur wenige weisen ein Fenster an einer zweiten Fassadenseite auf. Durch die einseitige Fassadenausrichtung, die Verschattung durch Nachbargebäude oder eine Ecklage (Eigenverschattung), werden bei den nicht DIN-konformen Wohnungen Besonnungswerte zwischen 0 und 89 Minuten an der Fensterlaibungsinenseite für die Tag- und Nachtgleiche (am 20. März) erreicht. Als Kompensationsmaßnahme für die nicht ausreichend besonnten Wohneinheiten wird in allen Gebäuden der Seniorenwohnanlage jeweils ein gut besonnener Gemeinschaftsraum hergestellt.

Die Familien-Wohnungen sind überwiegend durchgesteckt geplant, wodurch eine DIN-konforme Besonnung möglich ist. Durch Südfenster werden besonders die unteren Geschosse DIN-konform besonnt. Die Besonnungszeiten liegen zwischen 0 Minuten und 376 Minuten für die Tag- und Nachtgleiche (am 20. März). Lediglich zwei der 100 geplanten Wohnungen werden beim Familienwohnen im südlichen Bereich des westlichen Zeilengebäudes im Erdgeschoss zwischen 27 und 82 Minuten (Innenwert) nicht DIN-konform besonnt, was als vertretbare Anzahl bewertet wird, weshalb keine weiteren Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind.

#### Besonnungssituation im Umfeld des Plangebiets

Anhand verschiedener Verschattungssimulationsfilme wurde ermittelt, in welchen Bereichen es in der Umgebung außerhalb des Plangebiets in Folge der Planung zu Verschattungswirkungen kommen kann. Für eine genauere Untersuchung wurden die folgenden Gebäude identifiziert: Lapplandring 56, 64, 72, 80, Nordlandweg 93-105a, Nordlandweg 114-116, Offenbachweg 1, Paganiniweg 1, Wildschwanbrook 167 und Zellerstraße 10-24. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle untersuchten Gebäude auch nach Durchführung des Vorhabens eine gute Besonnung (Mindestzielwert von 90 Minuten) aufweisen werden.

Im Rahmen der Verschattungsstudie wurde zudem an den o.g. Nachbargebäuden die Besonnungsabnahme in den Wintermonaten betrachtet. Nach Rechtsprechung gilt eine Abnahme der Besonnung im Winterhalbjahr von mehr als einem Drittel als deutlich spürbar und somit erheblich nachteilig. An der Südwestfassade der Wohngebäude Nordlandweg 114 und Zellerstraße 24 sind demnach Abnahmen der Besonnung zwischen 36,6 und 43,5 Prozent zu verzeichnen. In der Zellerstraße 24 wird ein Aufenthaltsraum im Erdgeschoss durch die geplante zweite Hofbebauung (von Norden aus gesehen) verschattet. Beide betroffenen Wohngebäude werden jedoch auch nach Realisierung des Vorhabens DIN-gerecht besonnt. Zudem handelt es sich jeweils um freistehende Einfamilienhäuser, bei denen auch weniger von Verschattung betroffene Fensterlagen bzw. Fassadenseiten existieren.

#### **5.8.3 Klimaschutz und Klimawandelanpassung**

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz bereits Rechnung getragen. Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bezogen auf das Plankonzept insbesondere bei:

- die Entwicklung CO<sub>2</sub>-bindender Biomasse in Form von Gehölzanzpflanzungen, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung und Begrünung nicht unterbauter Freiflächen,

- die Planung einer Wohnbebauung, die unter Beachtung der hohen Anforderungen an die Wärmedämmung in der Betriebsphase bezogen im Vergleich zur bestehenden Bebauung nur geringe klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen nach sich zieht und bei der vermeidbare Energieverluste vermieden werden.

Durch die Planaufstellung und Realisierung wird eine bereits genutzte Innenbereichsfläche einer verstärkten Nutzung zugeführt und dadurch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Eine Neubeanspruchung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann somit vermieden werden.

Im Rahmen des Energiefachplans wurden für den Energiebedarf die vier verschiedenen energetische Standards

GEG-Standard (gem. der Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz – GEG)

BEG WG Effizienzhaus 55 (gem. der Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude für Wohngebäude, ein Effizienzhaus 55 benötigt 55 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes im GEG)

BEG WG Effizienzhaus 40 (gem. der Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude für Wohngebäude, ein Effizienzhaus 40 benötigt 40 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes im GEG)

BEG WG Effizienzhaus 40 NH-Klasse (gem. der Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude für Wohngebäude, ein Effizienzhaus 40 NH-Klasse benötigt 40 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes im GEG und erfüllt die Anforderungen des staatlichen „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“)

sowie vier unterschiedliche Versorgungsvarianten geprüft. Die Planung sieht vor, das gesamte Vorhaben an das bestehende, lokale Nahwärmenetz der SAGA anzubinden und dieses mindestens im Effizienzhaus-55-Standard nach dem zum Bauantragszeitpunkt geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu realisieren. Zudem werden auf mindestens 1/3 der Dachflächen Photovoltaik-Anlagen errichtet. Ausgenommen sind Bereiche mit technischen Aufbauten sowie verschattete Bereiche.

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

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz

(GEG) 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 in Verbindung mit den Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes (siehe Kapitel 5.6) 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 den 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.

Die Umsetzung der Ergebnisse des Energiefachplanes wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Zur Klimawandelanpassung wird auf die Kapitel 5.9 sowie 5.11 verwiesen.

## **5.9 Entwässerung**

### **5.9.1 Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann ohne weitere Maßnahmen über die öffentlichen Schmutzwassersiegele im Nordlandweg abgeleitet werden. Der Anschluss soll nach Möglichkeit über die vorhandenen Schächte erfolgen. Für die Einleitung von Schmutzwasser besteht keine Einleitbegrenzung. Die Ableitung kann ungedrosselt erfolgen.

Die Zuführung erfolgt über Freigefälleleitungen über ggf. mehrere Hausanschlüsse. Im gegenwärtigen Konzept sind insgesamt zwei neue Anschlüsse an das öffentliche Schmutzwasser-Netz vorgesehen. Die Leitungsführungen der Schmutzwasserstränge sind im Rahmen der weiteren Objektplanungen an die örtlichen Gegebenheiten und die Erschließungsplanung anzupassen. Alle geplanten Entwässerungsgegenstände müssen oberhalb der Rückstauenebene liegen.

### **5.9.2 Regenwasser**

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409, 455) soweit wie möglich vor Ort versickert werden. Eine Entwässerung durch Versickerung ist aufgrund der Bemessungswasserstände jedoch nicht möglich.

Das Grundstück soll über zwei voneinander getrennte Entwässerungssysteme entwässert werden. Die Rückhaltung wird für beide Einzugsgebiete durch das Zusammenwirken verschiedener Rückhalteeinrichtungen realisiert. Zum einen werden die Dach- und Tiefgaragenflächen als Retentions Gründächer ausgebildet (siehe Verordnung § 2 Nr. 13 und 14), sodass das anfallende Niederschlagswasser direkt auf den Dachflächen für den Überflutungsfall zurückgehalten wird. Abschließend wird es von der Dachfläche gedrosselt in das außenliegende Entwässerungssystem geleitet.

Des Weiteren werden an der Zellerstraße zwei Mulden geschaffen, welche im Starkregenereignis einstaut und so das Volumen des Überflutungsfalls aufnehmen kann. Die Lage und Ausdehnung der Mulden ist als unverbindliche Kennzeichnung „Entwässerungsfläche“ in der Plankarte vermerkt.

Darüber hinaus wird das System durch eine unterirdische Rückhaltung ergänzt, in welcher das Niederschlagswasser des Bemessungsfalls der außenliegenden Flächen zurückgehalten werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und in Teilbereichen über das Oberflächengefälle in ein offenes Muldensystem abgeleitet. Von hier aus fließt das Wasser in ein Leitungssystem, welches über Freigefälleleitungen Richtung Norden in die Regenrückhalteeinrichtung

gen führt. In diesem Bereich sind Mulden angeordnet, welche im Starkregenereignis das Rückhaltevolumen ergänzen. Schließlich erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal DN 700 im Nordlandweg. Der Drosselabfluss des Einzugsgebiets 1 beträgt  $Q_{Dr} = 18,1$  l/s und das Einzugsgebiet 2 leitet mit einem Drosselabfluss von  $Q_{Dr} = 13,9$  l/s in das Regenwassersiel ein.

Ergänzt wird dieses System ggf. durch eine Regenwassernutzung, bei der Regenwasser aufgefangen und den Anwohner zur Bewässerung der Grünflächen und Gärten zur Verfügung gestellt wird. Hierzu wird in der weiteren Objektplanung geprüft, in welcher Form Sammelbehälter geschaffen werden können. Diese Regenwassernutzung wird im Zuge der Volumenberechnung der Rückhalteräume vorsorglich nicht berücksichtigt, da keine garantierte Entleerung der Sammelbehälter vorgesehen ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwässerung wird Folgendes festgesetzt:

*„Sofern und soweit das Niederschlagswasser nicht gesammelt und genutzt wird, ist es im Allgemeinen Wohngebiet durch offene Anlagen zurückzuhalten. Die Anlagen sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern eine offene Rückhaltung nicht möglich ist, kann eine unterirdische Rückhaltung zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)*

Der Nachweis der Einhaltung der Einleitmengenbegrenzung und des Überflutungsnachweises wird als Teil der Entwässerungsgenehmigung nach dem Hamburgischen Abwassergesetz durch die zuständige Behörde zu prüfen sein.

## **5.10 Grünflächen**

Die Flurstücke 5004, 5330 und 5353 der Gemarkung Meiendorf werden arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den auf dem Flurstück 5004 befindlichen, südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Grünzug als quartiersprägende Wegeverbindung langfristig zu qualifizieren. Der Grünzug ist in diesem Bereich sehr schmal und weist Engstellen auf. Planungsziel ist die Ausweitung des Grünzuges um eine Tiefe von 5 m auf die Flurstücke 5330 und 5353 sowie einer nördlich anschließenden Fläche von etwa 500 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 4306, welche über den vorliegenden Bebauungsplan mittels Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage FHH“ planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Erweiterung des Grünzuges können zukünftig die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten als Parkanlage für die Öffentlichkeit quartiersübergreifend verbessert werden.

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

Grundlage für die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans bilden der Landschaftsplanerische Fachbeitrag und der Freiflächengestaltungsplan.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sowie den Gebäudedach- und Tiefgaragenflächen. Damit wird für die Durchgrünung des Baugebiets gesorgt und mit dem Anpflanzungsgebot für Bäume werden anteilig Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Baumfällungen gesichert.

### **5.11.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote**

Ein Teil des Baumbestands wird vorhabenbedingt unvermeidbar entfallen. Die zu erhaltenden Baumbestände befinden sich – mit Ausnahme zweier Bäume zwischen den geplanten Neu-

bauten – in den Randbereichen des Plangebietes. Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen wurde auf den zu erhaltenden Baumbestand sowohl auf privatem als auch auf öffentlichem Grund Rücksicht genommen.

Die das Ortsbild besonders prägenden Baumbestände, die nicht im Konflikt mit der zukünftigen Bebauung stehen und ein langfristiges Entwicklungspotenzial haben, werden fast vollständig flächig zum Erhalt festgesetzt. Die festgesetzten Bestandsbäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere an der Zellerstraße sowie am Verbindungsweg zwischen Nordlandweg und Zellerstraße, fassen das Gebiet ein und tragen zum Eindruck eines begrünten Straßenraums bei. Die am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzten Baumbestände tragen zu der räumlichen Einfassung des Plangebietes und dem Sichtschutz zwischen Bestandsbebauung am Lapplandring und Neubauten zu einer Abschirmung zwischen den Bestandsgebäuden am Lapplandring und den Neubauten bei. Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzten Baumbestände sind Teil der Grünverbindung Wildschwanbrook und prägen die quartiersübergreifende Wegeverbindung deutlich. Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum südlich des Hofgebäudes am Nordlandweg trägt zu einer wirksamen Beschattung und Begründung der Außenspielflächen der Kindertagesstätte bei.

Um den langfristigen Baumerhalt zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.“ (Vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)*

Um die ortbildprägende Funktion der Bäume auch bei Abgang zu sichern, erfolgt folgende Festsetzung:

*„Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Gehölzflächen) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung als Einzelbaum oder Gehölzfläche erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden.“ (Vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Auch die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume sind grundsätzlich erhaltenswert. Allerdings ist eine standörtliche Festsetzung nicht begründbar. Bei einer etwaigen Fällung erfolgt die Verortung des Ersatzes nach Maßgabe der Genehmigung nach der Baumschutzverordnung. Die zum Erhalt angestrebten Bäume sind den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen.

### **5.11.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung für das Allgemeine Wohngebiet erarbeitet, dessen Umsetzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert wird. Zur Absicherung dieser Planung und zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden sowie zu Pflanzungen auf den Freiflächen.

#### Gehölzanzpflanzungen und Grundstücksbegrünung

Im Rahmen der Planung sind Neupflanzungen innerhalb der Vorhabengebiete vorgesehen, um eine Mindestbegrünung innerhalb des zukünftigen Wohngebietes zu gewährleisten und die

unvermeidbaren Baumverluste anteilig auszugleichen. Die Anpflanzungen schaffen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt, tragen zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes bei, dienen der Neugestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes und verbessern die klimaökologische Situation. Auch für alle zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen.

Für die Vorhabengebiete wird die Festsetzung getroffen, dass mindestens 10 % der nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind. Innerhalb dieser erfolgt die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen durch eine Durchgrünungsformel, d.h. es ist je 250 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum oder für je 500 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Freiflächenkonzepts ist geprüft worden, dass sich dies bei der Umsetzung realisieren lässt. Mit der zusätzlichen Festsetzung, dass vorhandene zu erhaltende Bäume außerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten flächigen Erhalte von Bäumen und Sträuchern darauf angerechnet werden können, wird dem Baumbestand und dessen positiven Wirkungen Rechnung getragen. Im Hinblick auf die räumliche Enge infolge der Bebauungsdichte, der Flächenanforderungen durch Rettungswege, Entwässerungsmulden etc. ist sorgfältig zu prüfen, ob tatsächlich großkronige oder nur klein- bis mittelkronige Bäume gepflanzt werden können.

Ausgehend von der Standardfestsetzung des Handbuchs Landschaftsplanung der FHH „Für (z. B.) je 150 qm der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ... ein Baum zu pflanzen“ sollte sichergestellt werden, dass die Festsetzung auch realisierbar ist. Anhand des planungsbegleitend erstellten VEP und der darauf abgestimmten GRZ zzgl. zulässiger Überschreitung konnten die zu erwartenden Freiflächen ermittelt werden. Ausgehend von den Entwurfsdarstellungen des Freiflächenkonzepts wurden die sicher nachweisbaren Baumpflanzungen ermittelt und dann in Bezug zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesetzt. Dabei wurden die Flächenansprüche der Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten/-aufstellflächen sowie für Entwässerungselemente bereits berücksichtigt.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend nachfolgende Festsetzung:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es ist für je angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein klein-/ mittelkroniger Laubbaum oder für je angefangene 500 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.“ (Vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Die Verteilung der Bäume im Plangebiet wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über die Anlagen zum Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich abgesichert. Um angemessene Qualitäten für die Baumneupflanzungen zu sichern, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus Folgendes fest:

*„Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, mittel- oder großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu*

*verwenden. Ausnahmen von Satz 3 können zugelassen werden.“ (Vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Für Neupflanzungen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Durch die Auswahl von standortgerechten, heimischen Bäumen mit zudem hoher Klimafestigkeit wird dafür Sorge getragen, dass die Anpflanzungen gut mit dem städtischen Umfeld zurechtkommen. Der Pflegeaufwand und die potenzielle Auswahl von Anpflanzungen wird minimiert, weil aus den in Frage kommenden Arten so ausgewählt werden kann, dass die Bäume weniger schnell unter Trockenstress leiden. Die Verwendung von Laubgehölzen entspricht der Freiraumplanung und trägt zudem dazu bei, die Besonnungssituation im Quartier nicht einzuschränken, da sie in den diesbezüglich kritischeren Wintermonaten kein Laub tragen.

Mit der Festsetzung der gewählten Mindeststammumfänge soll sichergestellt werden, dass bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine hohe visuelle Wirkung eintritt und zeitnah ein möglichst hohes Grünvolumen erreicht wird, das die gewünschten ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Wirkungen erfüllt. Die gewählten Mindestpflanzgrößen bieten gegenüber kleineren Pflanzgrößen einen verbesserten Schutz vor Beschädigung durch Vandalismus. Die Differenzierung von 18 bzw. 20 cm berücksichtigt die gattungs- bzw. artspezifischen Kronengrößen der Bäume.

Die offene Vegetationsfläche von 12 qm im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes soll langfristig ausreichende Wuchsbedingungen sicherstellen. Die festgesetzte Mindest-Flächengröße orientiert sich zum einen an dem „Grünen Faden“ zum Handbuch Landschaftsplanung und zum anderen an den einschlägigen Fachvorschriften. Wegen der starken Einschränkungen der Baumstandorte auf unterbauten Flächen ist hier eine die normale Schichtdicke übersteigende Stärke von 100 cm auf mindestens 12 qm erforderlich. Nur so können die Wuchsbedingungen für Bäume dauerhaft gesichert werden und die Bäume ihre ökologische und gestalterische Wirkung erfüllen.

#### Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen; sonstige Begrünung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

Im Plangebiet sind drei verschiedene Typen von Flächen, die potenziell einer Neubegrünung zugänglich wären, vorhanden:

- nicht unterbaute, ebenerdige Flächen
- Dachflächen der Gebäude
- mit Tiefgaragen unterbaute Flächen
- unterirdische Nebenanlagen

Die entstehenden Vegetationsflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung und Begrünung und somit zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung und tragen damit zur Verbesserung der klimaökologischen Bedingungen bei. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Vögel.

Bei der Begrünung unterbauter Flächen ist jedoch Voraussetzung, den für ein dauerhaftes Wachstum von Rasen-, Wiesen- und Staudenflächen und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Bäume, Sträucher und Hecken erforderlichen Wurzelraum in Form ausreichender Substratschichten bereitzustellen. Der Bebauungsplan setzt daher Folgendes fest:

*„Freiflächen auf ebenerdigen unterbauten Flächen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, als Retentions Gründach auszubilden und zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Hiervon können erforderliche Flächen für Zuwegungen, Terrassen, gemeinschaftliche Vorzonen, Fahrradabstellplätze, Feuerwehrzufahrten und Kinderspielflächen ausgenommen werden. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (Vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Eine Substratstärke von mind. 60 cm ermöglicht die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen (z. B. Großsträucher und Hecken), außerhalb von beispielweise befestigten Bewegungsflächen, auf Vegetationsflächen.

Für die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Hier ist jedoch ein geringerer Substrataufbau für eine Begrünung ausreichend, da die Flächen keine Gartenbereiche ersetzen, sondern im Wesentlichen aus ökologischen Gründen begrünt werden sollen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach herzustellen. Flachdächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen zur Stärke des Substrataufbaus können im Einzelfall zugelassen werden. Die abschließenden Dachflächen sind als Retentions Gründächer auszubilden. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zugelassen werden.“ (Vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)*

In begründeten Ausnahmefällen kann die Substratschicht zum Beispiel aus konstruktiven Gründen weniger als 12 cm betragen. Die Dachflächen stehen nicht vollständig zur Begrünung zur Verfügung, da für technische Anlagen nicht begrünbare Bereiche zu berücksichtigen sind. Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen kompatibel, und der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen wird durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht.

Gemäß dem Entwässerungskonzept werden zudem Retentions Gründächer für die abschließenden Dachflächen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Rückhalt von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes und der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem Dach zu speichern und zeitverzögert und gedrosselt weiterzuleiten und somit die Verdunstungsleistung zu erhöhen. Die Teilverdunstung auf den dachbegrünter Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft, welche sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann.

Neben den Hauptgebäuden soll auch das Potenzial der Dachflächen der Einhausungen von Fahrrad- und Müllsammelstellplätzen genutzt werden. Allerdings reicht hier ein geringerer Substrataufbau für eine extensive Begrünung aus:

*„Einhausungen von oberirdischen Nebenanlagen sind mit extensiven Dachbegrünungen mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sowie dauerhaft zu erhalten.“ (Vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung)*

### **5.11.3 Gewässer- und Bodenschutz**

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung ist in Kapitel 5.9.2 erläutert. Mit der festgesetzten Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgaragenflächen außerhalb der Gebäude sowie über die Ausbildung von Retentionsdächern wird über die bioklimatisch und ökologisch positiven

Effekte hinaus durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge auch ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der Vorflut geleistet.

#### Minderung der Bodenversiegelung

Einen Beitrag zur Minderung der Bodenversiegelung leisten die zu begrünenden Freiflächen sowie die Tiefgaragen- und Dachbegrünung. In Bezug auf die weitergehende Minderung der Bodenversiegelung und somit für den Erhalt sickerwirksamer Flächen wird die folgende Festsetzung getroffen:

*„Wege, ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Tiefgaragen.“* (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf unterbaute als auch auf nicht unterbaute Flächen. Durch diesen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser minimiert. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in das Erdreich eindringen, die Versickerungs- und Verdunstungsfunktion kann so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben, ebenfalls die Belüftung des Bodens.

Als wasser- und luftdurchlässige Aufbauten gelten Befestigungen mit Materialien, die ein Einsickern von Niederschlagswasser in den Boden ermöglichen, wie z. B. wassergebundene Wegedecken aus verdichteten, sehr feinkörnigen Gesteinsgemischen (Grand) oder in Grobkies verlegte Pflasterungen mit hohem Fugenanteil.

Von der Festsetzung ausgenommen sind die Zufahrten zu Tiefgaragen, da diese mit einer entsprechenden Neigung versehen ist, um das Untergeschoss zu erreichen. Die Neigung geht mit bestimmten technischen und statischen Erfordernissen einher, die einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise entgegensteht. Zudem muss durch den Fahrzeugbetrieb eine hohe materielle Belastung dauerhaft bewältigt werden. Die Ausnahme ist erforderlich, da nur so Tiefgaragen ermöglicht werden können und der Eingriff ins Schutzgut Boden sowie Wasser durch die Versiegelung der Zufahrtsfläche dagegen als gering anzusehen ist. Durch eine Tiefgarage können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden, da an der Oberfläche mehr Raum für z. B. Grün- und Kinderspielflächen ist.

#### Umgang mit Stauwasser

Zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes in Wechselwirkung mit den (zukünftigen und vorhandenen) Baumbeständen der Umgebung sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, ohnehin gemäß Wasserhaushaltsgesetz nicht zulässig. Um ebenfalls eine dauerhafte Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers auszuschließen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- und Schichtenwassers führen, sind unzulässig.“* (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit sind nach dem Stand der Technik durchzuführen.

#### **5.11.4 Besonderer Artenschutz**

Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG

bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst eine Relevanzprüfung mittels Potenzialabschätzung durchgeführt. Da relevante Arten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde in der Saison 2022 Bestandserfassungen zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie von anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes konnte das Vorkommen von 19 Vogelarten und fünf Fledermausarten festgestellt werden. In den Bestandsgebäuden waren keine Brutplätze bzw. Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ihrer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt. Die Gehölzgruppe, in der Jagdaktivität festgestellt wurde, bleibt erhalten. Es kommt zu einer graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“ für diese Arten, jedoch haben Fledermäuse große Aktionsradien von, je nach Art unterschiedlich, mehreren Kilometern, so dass auch lokale graduelle Verluste für die vorhandenen Arten zu einer nur geringen Verschlechterung ihres Lebensraumes führt. Die vorhandenen Arten können voraussichtlich ausweichen. Dass damit Quartiere, auch außerhalb des Untersuchungsgebietes, einen wichtigen Teil ihrer Nahrungsquellen verlieren. Es ist nicht zu erwarten, dass sie so beschädigt werden, dass sie ihre Funktion verlieren.

#### Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtimmissionen und um Vegetationsflächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, werden nachfolgende Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt. Mit der Festsetzung der Lichtfarbe werden negative Auswirkungen auf wildlebende Tierarten, insbesondere nachtaktive Insekten, vermieden. Die Festsetzung der Gehäusegestaltung als „staubdicht geschlossen“ vermeidet das Eindringen von Insekten und deren Verenden in der Leuchte. Mit der Begrenzung der Oberflächentemperatur werden Verletzungen und ggf. Tötungen von wildlebenden Tierarten vermieden.

*„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 Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)*

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb der Fristen gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 138 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen. Der Vertrag beinhaltet außerdem u. a. Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau und zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 3,8 ha groß. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet etwa 31.075 qm, auf die Versorgungsfläche ca. 40 qm, auf die öffentlichen Grünflächen etwa 3.025 qm und auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen etwa 4.350 qm.

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Planungs- und Realisierungskosten werden vollständig durch die Vorhabenträgerin getragen. Die Übernahme von Kosten durch die Vorhabenträgerin wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.