

**Begründung zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52  
(Alte Sülldorfer Landstraße)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	6
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung .....	7
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen .....	7
3.2.4 Kampfmittelverdacht .....	7
3.2.5 Schutzgebiete.....	7
3.2.6 Baumschutz.....	7
3.2.7 Artenschutz .....	8
3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag .....	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	9
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	9
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	10
3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung.....	10
3.3.2.2 Bodenuntersuchung .....	10
3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept.....	10
3.3.2.4 Baumgutachten .....	10
3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung .....	10
3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme .....	10
3.3.2.7 Verschattungsgutachten .....	10
3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand .....	10
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>12</b>
5.1 Allgemeines Wohngebiet / Gewerbegebiet .....	12
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens .....	12
5.1.2 Art der baulichen Nutzung.....	16
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.1.4 Verschattungsuntersuchung .....	25
5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	26
5.2 Verkehr.....	28
5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss .....	29
5.4 Technischer Umweltschutz .....	30
5.4.1 Lärmimmissionen .....	30
5.4.2 Bodenschutz.....	38
5.5 Wasser .....	38
5.5.1 Oberflächenentwässerung .....	38
5.5.2 Schmutzwasserentwässerung .....	39
5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	40

5.6.1	Baumschutz.....	40
5.6.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	42
5.6.3	Grundwasserschutz .....	44
5.6.4	Artenschutz .....	44
5.6.5	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung .....	46
5.7	Nachrichtliche Übernahmen .....	50
5.7.1	Bundesfernstraße.....	50
5.7.2	Landschaftsschutzgebiet.....	50
5.7.3	Wasserschutzgebiet.....	50
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>50</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne.....</b>	<b>51</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>51</b>

## 1. Anlass der Planung

In Hamburg-Rissen und unmittelbar südlich der Bundesfernstraße 431, die hier vierspurig und kreuzungsfrei ausgebaut ist, befindet sich an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße Nr. 400 das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um den in den 1980er Jahren eigens für den Werbe- und Geschenkartikelspezialisten Berendsohn AG geplanten Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort. Für die Ansprüche der Firma Berendsohn AG ist ein großflächiges, hallenartiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> entstanden. Im Erdgeschoss befinden sich die Flächen für die Produktion, Hochregallager und Versandabteilung, während im 1. Obergeschoss ca. 2.000 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungsfläche untergebracht sind.

Seit Ende der 1990er Jahre hat sich im Betrieb der Firma Berendsohn AG eine Umstrukturierung abgezeichnet, welche mit Zukäufen, Verlagerung und Outsourcing der Produktion, Lagerung und Versandtätigkeit einhergeht und seit 2004 zu einer deutlich reduzierten Auslastung der Betriebsflächen führt. Als Konsequenz dieser Entwicklung hat die Firma Berendsohn AG ihre Produktions- und Logistikaktivitäten im Jahr 2013 nach Mecklenburg-Vorpommern verlagert. Bis heute sind Teile der Verwaltung am alten Standort verblieben. Die Verwaltungseinheiten nutzen ca. 350 m<sup>2</sup> des insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> großen 1. Obergeschosses, während Allgemeinbereiche wie Kantine, Aufenthaltsräume, Toiletten und Großteile der Büros ohne Nachfrage sind. Die 2.500 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss stehen aktuell leer.

In naher Zukunft ist auch eine vollständige Auflösung der Verwaltung geplant. So wird seit 2013 verstärkt nach einer gewerblichen Nachnutzung für den Gebäudebestand gesucht mit dem Resultat, dass bisher weder Logistikunternehmen noch Unternehmen anderer Branchen für eine Ansiedlung überzeugt werden konnten. Für das bislang erfolglose Anwerben möglicher Nachnutzer gibt es mehrere Gründe, die zum einen mit dem konkreten Standort des Plangebiets und zum anderen mit den baulichen Gegebenheiten zusammenhängen. Eine gewerbliche Nachnutzung, die mit Schwerlastlieferverkehr verbunden wäre, ist nur schwer mit der verkehrsberuhigten Straße (Alte Sülldorfer Landstraße) vereinbar und erschwert die Entscheidung für potentielle Nachnutzer. Eine weitere Hürde stellt die direkte Nachbarschaft zum überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld dar. Die Immobilie wurde als eine Einheit für die Firma Berendsohn AG gebaut, eine Teilung des Baukörpers oder eine Teilvermietung einzelner Flächen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Ferner ist eine Nachfrage nach Produktions-, Lager-, Büro- und Verwaltungsflächen in dieser Kombination, wie sie bei der Immobilie der Firma Berendsohn AG vorherrscht, nicht mehr zeitgemäß.

Aufgrund der Lage an einer verkehrsberuhigten Straße und der Nähe zur Wohnnutzung in der Nachbarschaft eignet sich das Plangebiet grundsätzlich gut als Wohnstandort. Gleichwohl herrscht im Bezirk Altona und im Stadtteil Rissen ein Mangel an gewerblich zu nutzenden Flächen. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale können neue gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk Altona nur in geringem Umfang neu ausgewiesen werden. In Rissen nimmt die Dichte gewerblicher Flächen nach Westen zur Landesgrenze hin deutlich ab. Gleichzeitig besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe.

Vor diesem Hintergrund wurde für diesen Standort ein besonderes bauliches Konzept entwickelt, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht. Im rechtskräftigen

Bebauungsplan Rissen 40 vom 06. Dezember 1988 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Da diese Gebietsfestsetzung eine Entwicklung von Wohnnutzungen nicht zulässt, ist eine Änderung des Bauplanungsrechts erforderlich.

## 2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591). Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt, so dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 245c

nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden konnte, was in diesem Fall sachgerecht ist, weil die Planung abgeschlossen ist und die Abwägung auf Grundlage der bisherigen Vorschriften bereits stattgefunden hat. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da ihm eine konkrete Planung einer Vorhabenträgerin (Vorhaben) zugrunde liegt. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, und der Vorhabenträgerin abgestimmte Vorhaben über die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Zur Vorhabenverwirklichung haben das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB geschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten. Der Durchführungsvertrag wurde am 08. März 2018 geschlossen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 06/17 vom 12. September 2017 (Amtl. Anz. S. 1603) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juni 2016 (Amtl. Anz. S. 1091) am 06. Juli 2016 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 17. Oktober 2017 (Amtl. Anz. S. 1778) in der Zeit vom 26. Oktober 2017 bis einschließlich 27. November 2017 stattgefunden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des Plangebiets die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Nördlich des Plangebiets verläuft die Sülldorfer Landstraße als „Autobahn und autobahnähnliche Straße“. Im Verlauf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße ist eine „Grüne Wegeverbindung“, die den Ortskern von Rissen mit dem östlich angrenzenden Bezirkspark „Rissener Kiesgrube“ verbindet, dargestellt.

Unmittelbar östlich angrenzend ist eine „Parkanlage“ im Zusammenhang mit einem „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ sowie die nördlich des Plangebiets verlaufende Sülldorfer Landstraße als „Autobahnen u.ä.“ dargestellt. Der östlich angrenzende Waldbestand wird als 8b „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ angesprochen. Das Landschaftsschutzgebiet ist bestandsgemäß gekennzeichnet.

Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Rissen 40 vom 06. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 240), der das Baugebiet als Gewerbefläche (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächenausweisung festgesetzt.

Es ist eine Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die linienförmig westlich und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche verläuft. Die Breite dieser Fläche beträgt westlich der überbaubaren Grundstücksfläche 5 m, nordwestlich 10 m und nördlich 7 m.

Des Weiteren verläuft südöstlich im Baugebiet die Grenze eines Landschaftsschutzgebiets.

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets (Teilfläche des Flurstücks 3942) gelten besondere gestalterische Anforderungen. Demnach sind dort nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit schiefergrauen oder roten Farbtönen zu verwenden, bei Putzbauten sind helle Farbtöne vorzusehen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Einfriedungen aus Sichtbeton, Betonwerkstein und Kunststoffen sind in diesem Bereich unzulässig.

### **3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung**

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Für das Plangebiet besteht keine städtebauliche Erhaltungsverordnung.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg, sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden registriert.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Teile des Grundstücks das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### **3.2.5 Schutzgebiete**

#### Landschaftsschutzgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m<sup>2</sup>) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Baurberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) festgesetzt worden.

### **3.2.6 Baumschutz**

Für den Geltungsbereich – mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets - gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

### **3.2.7 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) zu beachten.

### **3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das Vorhaben (siehe hierzu auch Kapitel 5), insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 dargestellt. Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 und die Flurstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Grundzüge des Vorhabens werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details zur Erschließung, Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie der baulichen Anlagen, landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen etc. werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und durch den Durchführungsvertrag gesichert. Die Darstellungen des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag, spiegeln die zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin abgestimmte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wieder, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Der zu diesem Bebauungsplan geschlossene Durchführungsvertrag regelt gemäß § 12 BauGB die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sowie die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin. Der Durchführungsvertrag ist eine Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.



Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin insbesondere (und unter anderem),

- sämtliche im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Maßnahmen durchzuführen;
- das gesamte Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu beginnen und fertigzustellen;
- neun öffentlich geförderte Mietwohnungen (mit Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Jahre) zu errichten;
- von den freifinanzierten Wohnungen insgesamt 34 Wohneinheiten für einen Zeitraum von 15 Jahren als Mietwohnungen am Mietmarkt anzubieten;
- mindestens 25 Prozent aller Wohneinheiten und deren Außenanlagen zumindest insoweit barrierefrei zu gestalten, dass sie den Anforderungen der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen Teil 2: Wohnungen ohne Rollstuhlgerechtigkeit (Merkmal R)“ genügen;
- bestimmte Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen;
- die Aufnahme der Wohnnutzung erst nach Fertigstellung der gewerblichen Riegelbebauung aufzunehmen bzw. zuzulassen;
- für den Gewerbeteil (Handwerkerhöfe) eine zehnjährige Mietpreisbindung umzusetzen;
- landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen (u.a. Nistkästen, Baumunterhaltung, Grünpflege) vorzunehmen;
- zur Übernahme aller Planungs- und Verfahrenskosten des Bebauungsplanverfahrens Rissen 52, einschließlich der Kosten für notwendige Fachgutachten. Darüber hinaus trägt sie sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens stehen;
- für den Fall der Verletzung bestimmter vertraglicher Verpflichtungen zur Zahlung von Vertragsstrafen.

Der Durchführungsvertrag kann im Hamburgischen Transparenzportal öffentlich eingesehen werden.

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

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

Ein Programmplan ist für das Plangebiet nicht bekannt.

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

#### **3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung**

Im Februar 2017 wurde eine Schallimmissionsprognose in Bezug auf Verkehrs- sowie gewerbliche Geräusche durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren zum einen die durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen (insbesondere Bundesstraße 431 und Alte Sülldorfer Landstraße) und durch die nördlich des Plangebiets verlaufende S-Bahn-Trasse verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet. Zum anderen wurden die vom Plangebiet und dem Planvorhaben ausgehenden gewerblichen Geräuschemissionen und mögliche Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets untersucht. Dabei sind die Vorbelastungen durch die benachbarten gewerblich genutzten Flächen sowie die ebenfalls in der Nachbarschaft befindlichen und in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Wohngebiete (WA und WR) in der Untersuchung berücksichtigt worden.

#### **3.3.2.2 Bodenuntersuchung**

Im September 2014 wurde für die zukünftige Wohnbebauung eine zur orientierenden Baugrundbewertung erforderliche Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein orientierender Schadstoffbericht erstellt.

#### **3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept**

Im Juni 2017 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser erstellt.

#### **3.3.2.4 Baumgutachten**

Basierend auf den Baumkataster aus dem Jahr 2015 liegt für das Plangebiet eine Baumbestandskartierung und -zustandsbeurteilung aus dem März 2016 vor.

#### **3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung**

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Untersuchung aus dem Januar 2017 für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse vor.

#### **3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme**

Es liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme mit Angaben zu dem planinduzierten Verkehr und zur äußeren Erschließung des Plangebiets aus dem Februar 2017 vor.

#### **3.3.2.7 Verschattungsgutachten**

Im März 2017 wurde eine Verschattungsstudie für das Plangebiet erstellt, in der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation der Baukörper innerhalb des Plangebiets untereinander untersucht wurden.

### **3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rissen 52 liegt im Stadtteil Rissen, Ortsteil 227, er wird im Westen durch eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Betrieb), im Norden durch die Bundesfernstraße 431, im Osten durch ein Waldgebiet und im Süden durch die Alte Sülldorfer Landstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3942, 4991, 4989, 5055 der Gemarkung Rissen.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 und die Flurstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 4989, das sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) befindet, wird mit der Darstellung als Bundesfernstraße (B431) im Sinne einer nachvollziehbaren und übersichtlichen Bauleitplanung teilweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Vorhabengebiet wurde als Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort genutzt. In dem zweigeschossigen Hauptgebäude sind Produktions- und Lagerhallen untergebracht, während der zweigeschossige Anbau als Teil des Komplexes der Verwaltungsnutzung dient. Insgesamt weist die Bebauung eine Fläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> auf. Der Betrieb hat im Jahr 2013 seine Produktions- und Logistikaktivitäten verlagert. Teile der Verwaltung sind bis heute im Plangebiet verblieben. Für die Verwaltungseinheiten werden noch ca. 350 m<sup>2</sup> des insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> großen 1. Obergeschosses beansprucht, während die restlichen Flächen sowie das 2.500 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss leer stehen.

Die Gebäude sind von einem dichten Baumbestand umgeben, von dem ein hoher Anteil als erhaltenswert erachtet wird. Dieser Baumbestand bildet gleichzeitig die visuelle und funktionale Grenze des Plangebiets. Der umlaufende Gehölzstreifen wird durch einen mächtigen, bis zu 20 m hohen Altbaumbestand aus der Leitart Eiche geprägt.

Zwischen den Gebäuden und dem Baumbestand befinden sich größtenteils Stellplätze sowie die Zufahrt zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße.

Das Grundstück ist mit Ausnahme des umlaufenden Gehölz geprägten Vegetationsstreifens durch Gebäude, Platz- und Wegeflächen vollständig versiegelt.

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

Das Geländere relief des bebauten Bereichs (Flurstück 5055) ist großflächig auf einem Höhengniveau von 24,60 m über Normalhöhen null (üNHN) verebnet. Die Alte Sülldorfer Landstraße fällt von Ost nach West auf einer Länge von rd. 150 m über 2,20 m ab. Der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Straße wird über eine markante Böschung abgefangen. Die westliche Zufahrt zu den Stellplätzen ist als Rampe ausgebildet. Das im Westen liegende Flurstück 3942 weist einen Höhenunterschied von rd. 3 m auf. Die nördlich im Einschnitt verlaufende B 431 verläuft rd. 5 m tiefer als das Geländeniveau. Im nördlichen Gehölzstreifen steigt das Gelände im Westen von 22,80 m üNHN nach Osten auf rd. 27,00 m üNHN an. Insgesamt bewegen sich die Geländehöhen im Plangebiet zwischen 21,60 m üNHN im Westen und rd. 27,00 m üNHN im Osten.

#### **4. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13a BauGB, wird gemäß §§ 13a Absatz 2 Nr. 1 und 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Im Ergebnis besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 729) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Allgemeines Wohngebiet / Gewerbegebiet**

###### **5.1.1 Beschreibung des Vorhabens**

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Hierfür wird eine Gliederung des Plangebiets vorgenommen. Zunächst wird eine gewerbliche Bebauung im nördlichen Teil des Plangebiets errichtet, die eine schallschützende Funktion gegenüber dem aus Richtung Norden einwirkenden Verkehrslärm (S-Bahn und Bundesstraße 431) übernehmen kann. Im südlichen, zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße orientierten Teil des Plangebiets, sollen fünf Wohngebäude entstehen, die baulich unmittelbar an die Gewerbebebauung anschließen.

###### Gewerbehof für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Gewerbehof für kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe geplant. Dabei werden die Gewerbeflächen vertikal übereinander angeordnet. Es werden ca. 4.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit zeitgemäßer Ausstattung neu geschaffen. Die lichte Raumhöhe soll im Erdgeschoss 4,30 m und in den Obergeschossen 3,20 m betragen, um vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen und individuelle Einbauten (Box-Office, Empore, Lager etc.) innerhalb der Mietflächen zu gestatten. Es ist beabsichtigt, eine flexible Einteilung der Flächen vorzunehmen.

Der Hauptbaukörper des Gewerbehofs hat eine nutzbare Tiefe von ca. 11,40 m. Die vorgesehene Gebäudetiefe ermöglicht eine flexible Einteilung der Einheiten mit einer guten Belichtung.

Die Andienung des Gebäudes des Gewerbehofs sowie Liefervorgänge erfolgen ausschließlich von der Nordseite; aus Schallschutzgründen hat der Gewerbehof nach Süden, nach Westen und Osten und auf dem Dach keine offenbaren Fenster. Nicht-öffnenbare Belichtungsöffnungen können vorgesehen werden.

Für die Dachfläche des Gewerbehofs ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Die Erschließung für Belieferung, (Kunden-)Dienstfahrzeuge und Mitarbeiter des Gewerbehofs erfolgt in Einrichtungsverkehr über eine Zufahrt am östlichen Rand des Plangebiets von der Straße Alte Sülldorfer Landstraße aus, eine nördliche Umfahrung des Gewerbehofs und eine Ausfahrt am westlichen Rand des Plangebiets zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße. Alle Geschosse des Gewerbehofs sind in Abstimmung mit der Handwerkskammer den Anforderungen von Handwerksbetrieben entsprechend ausgestaltet. Die Deckentraglasten betragen für das Erdgeschoss 1.500 Kg/m<sup>2</sup> und in den beiden Obergeschossen 1.000 Kg/m<sup>2</sup>. Für die Erschließung der oberen Geschosse des Gewerbehofs sind Lastenaufzüge vorgesehen, die in der Dimension und Tragkraft (6 t für den großen Aufzug und 2 t für den kleinen Aufzug) den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen entsprechen.

Die Miethöhe für die gesamte gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche darf im Durchschnitt in den ersten 10 Jahren eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Dies wird über eine Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Standortwahl des Gewerbehofs im nördlichen Bereich des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Damit ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung an dieser Stelle überhaupt möglich wird, und das Gebot der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten wird, wurde die gewerbliche Nutzung entlang der B 431 angeordnet. Dies hat eine lärmabschirmende Wirkung für die geplante Wohnnutzung. Die vorgesehene Ausrichtung ermöglicht auch einen ungestörten Gewerbebetrieb, da in Richtung Norden und zur B 431 hin keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind.

### Wohnbebauung

Durch den Gewerbehof entsteht im Norden des Plangebiets eine geschlossene Bebauung, die eine schallschützende Funktion für den südlichen Teil des Plangebiets entfaltet. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks kann daher eine Wohnbebauung, in Form von fünf Nord-Süd gerichteten Gebäudezeilen, realisiert werden.

Die fünf Gebäude grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Indem sowohl bei den Wohngebäuden als auch beim Gewerbehof die sich direkt berührenden Wände jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt und die unterschiedlich genutzten Gebäude auf entkoppelten Bodenplatten hergestellt werden, kann die Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen ausgeschlossen werden.

Die Wohngebäude weisen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Die Geschosse sind dabei leicht versetzt zueinander angeordnet. Der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt durch ein Sockelgeschoss, das von zwei sich zur Straße Alte Sülldorfer

Landstraße öffnenden Innenhöfen erschlossen wird. Im Sockelgeschoss werden in Teilbereichen ebenfalls Aufenthaltsräume für die darüber liegenden Wohnungen angeordnet (Maisonettewohnungen). Die Wohnnutzungen erstrecken sich damit über fünf Ebenen. Das Sockelgeschoss wächst einseitig in das erhöhte Gelände hinein und ist somit nur von einer Seite aus – auf der Seite der Erschließungshöfe – zu sehen.

Die Geschossfläche (städtebauliche Geschossfläche, ohne Loggien, Balkone, Auskragung im Untergeschoss und ohne Dachterrassenflächen, jedoch einschließlich des Eingangsgeschosses im Sockel, des Staffelgeschosses sowie dem Garagengeschoss) der fünf Wohngebäude beträgt etwa 12.200 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen variieren von zwei bis vier Zimmern bzw. etwa 57 m<sup>2</sup> bis etwa 145 m<sup>2</sup>. Ein Teil der Wohnungen ist als Maisonettewohnungen geplant.

Für das westlichste und östlichste Wohngebäude sind jeweils 13 Wohnungen vorgesehen. Das mittlere Wohngebäude beinhaltet 16 Wohnungen und wird von zwei Wohngebäuden mit je 15 Wohnungen umgeben. Damit entstehen im Rahmen des geplanten Vorhabens insgesamt 72 Wohnungen.

#### Begrünung, Freiflächenkonzept

Im Rahmen der Planung sollen prägende Einzelbäume und Gehölzbestand in den Randbereichen des Plangebiets erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Besonders im Norden hat der Baumbestand eine prägende Wirkung und fungiert auch als optische Abschirmung zur B 431. Im östlichen Bereich markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Bereich der westlichen Ausfahrt ist der Baumbestand auf einer Böschung ausgebildet, während parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße die Bäume mit Solitärcharakter auf einer überwiegend rasenbegrüntem Böschung stehen. Die genannten Bereiche bzw. die erhaltenswerten Bäume mit Solitärcharakter werden im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Erhalt gesichert. Im Bereich der Erschließungshöfe ist die Unterbringung von Kinderspielflächen möglich. Das Freiflächenkonzept sieht grüne Gartenhöfe mit Obst- und Ziergehölzen vor wie auch gepflasterte Erschließungshöfe mit einzelnen Großsträuchern und Rasenbeeten.

#### Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Stellplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen werden in einem gemeinsamen Garagengeschoss mit 75 Stellplätzen untergebracht, das sich im Sockelgeschoss der Wohngebäude befindet. Dabei sind 54 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Durchfahrtshöhe der Tiefgarage muss für mindestens neun der gewerblich genutzten Stellplätze mindestens 2,50 m betragen. Mindestens acht der Stellplätze der Tiefgarage verfügen über marktübliche Ladenschlüsse für Elektrofahrzeuge. Für alle Stellplätze in der Tiefgarage sind ausreichende Vorkehrungen (z.B. Anschlüsse, Kabelpritschen, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt dieser Garage ist über die östliche Überfahrt vorgesehen.

Der Gewerbehof ist über eine Umfahrung erschlossen, die im Einrichtungsverkehr ausgebildet wird. Die Zufahrt befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze, die Ausfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze. Es wird von rund 20 Lieferverkehr-Zufahrten (12

Kleintransporter, 8 Kfz Schwerverkehr) und rund 30 Zufahrten von Betriebsfahrzeugen und Kunden (überwiegend Kleintransporter) pro Tag ausgegangen.

Die Andienung der Gewerbeeinheiten erfolgt ebenerdig an der Nordfassade des Gewerbehofs. Ausreichend große Gebäudeöffnungen für die Anlieferung werden über mehrere Rolltore sichergestellt.

Der Umfahrungsweg erhält im Bereich der Anlieferung nördlich des Gewerbehofs eine durchgängige Fahrgassenbreite von 6,90 m. Diese Breite ist unter Beachtung der Anforderungen der Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) ausreichend, um eine Begegnung von zwei Lkw zu ermöglichen. Das Lkw-Bemessungsfahrzeug ist nach PLAST 2,50 m breit (inklusive Außenspiegel 3,0 m). Zudem wurde, gemäß den Angaben der PLAST, zu beiden Seiten der Fahrbahn jeweils ein Sicherheitsabstand von mindestens 0,30 m berücksichtigt.

Zusätzlich entstehen 25 öffentlich zugängliche, oberirdische Parkplätze für Besucher. Davon sind 10 Besucherparkplätze für die gewerbliche Nutzung in Längsaufstellung entlang der nördlichen Umfahrung des Gewerbehofs geplant. Für die Wohnnutzung sind 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

An der westlichen Plangebietsgrenze sind zudem 15 Fahrradstellplätze geplant.

#### Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Zur Regelung der Vorhabenverwirklichung haben das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin zusätzlich einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB geschlossen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt – wie in diesem Fall z.B. ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet –, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, 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:

*Vgl. § 2 Nr. 1: „Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“*

Diese Einschränkung ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben dem Vorhaben nicht alternativ auch andere Nutzungsarten zulassen darf. Andere Nutzungsarten können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des

Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

### Ergänzende Nutzungen auf den Flurstücken Nr. 6528 und 6529

#### Kindertagesstätte

Das Wohnungsbauvorhaben löst einen Mehrbedarf an ca. 14 Kita-Plätzen aus, dem nicht durch bestehende Einrichtungen entsprochen werden kann. Aus räumlichen Gründen, u.a. aufgrund nicht gegebener ausreichend großer Außenspielflächen, ist die Anordnung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Die Vorhabenträgerin hat jedoch Zugriff auf ein unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenes Grundstück (Flurstück 6528) und beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Kita mit 40 Betreuungspätzen in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten. Die Realisierung der Kita auf dem Grundstück (Flurstück 6528) ist im städtebaulichen Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert. Der städtebauliche Vertrag kann im Hamburgischen Transparenzportal öffentlich eingesehen werden.

#### Öffentlich geförderter Wohnraum

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, insgesamt 29 kostengünstige öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Von diesen Wohneinheiten werden 9 Wohnungen innerhalb des Plangebiets im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet und 20 Wohnungen auf dem unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenen Flurstück 6529 der Gemarkung Rissen, welches ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, errichtet werden.

Die Verpflichtung zur Realisierung der neun innerhalb des Plangebiets zu errichtenden Wohnungen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Realisierung der außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 6529 zu errichtenden 20 Wohnungen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert.

### **5.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächen, insbesondere für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe.

Die Bauflächen im Plangebiet werden daher als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 4 bzw. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.



### Gewerbegebiet

Die Festsetzung als Gewerbegebiet leitet sich aus dem Bestand ab und dient der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für kleinteilige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem zurzeit im Bezirk Altona nicht ausreichenden Angebot an Gewerbeflächen, insbesondere für handwerkliche Betriebe und kleinere Gewerbebetriebe (kleine und mittlere Unternehmen, KMU). Es ist daher ein städtebauliches Ziel, das gewerbliche Flächenangebot nicht zu reduzieren. Vor dem Hintergrund, dass seit dem Jahr 2013 jedoch vergeblich nach einer gewerblichen Nachnutzung für den Gebäudebestand gesucht wird und in Anbetracht des Umstands, dass die umliegende Wohnbebauung sowie die verkehrsberuhigte Alte Sülldorfer Landstraße (schwer verträglich mit Schwerlastlieferverkehr) die gewerbliche Nutzbarkeit des Plangebiets einschränken (s.u. folgender Absatz), erscheint vorliegend eine Kombination aus Wohnbebauung und nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten gut geeignet, um das städtebauliche Ziel der Erhaltung von gewerblichem Flächenangebot und dessen tatsächlicher gewerblicher Nutzung zu erreichen. Denn aus städtebaulicher Sicht ist eine enge Nachbarschaft zwischen Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Nutzungsmischung grundsätzlich wünschenswert und in einer verdichteten Großstadt wie Hamburg auch notwendig, um die verbleibenden Flächenreserven nachhaltig für die Innenentwicklung zu nutzen. Problematisch können in einem von Wohnen geprägten oder nutzungs-gemischtem Umfeld jedoch vor allem solche Nutzungen sein, die ein starkes Schwerverkehrsaufkommen nach sich ziehen. Dies gilt in besonderer Weise dann, wenn ein gewerblich genutztes Grundstück, wie in diesem Fall, an einer überwiegenden Wohnstraße liegt. Die Alte Sülldorfer Landstraße hat seit Eröffnung der Ortsumgehung Rissen im Jahr 1984 Wohnstraßencharakter und verfügt über keine überörtlich verkehrliche Bedeutung mehr. Die Entwicklung bspw. eines Produktions- oder Logistikstandorts mit entsprechendem Schwerverkehrsaufkommen würde an dieser Stelle absehbare Nutzungs- und Immissionskonflikte hervorrufen.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 vorgesehene gewerbliche Nutzung zielt auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben des Kleingewerbes und des Handwerks ab. Durch die besondere Bauform des Gewerbehofs, der sich lediglich nach Norden hin öffnet und damit nur einseitig Emissionsorte aufweist, verbunden mit einer geschlossenen Gebäudekante des Gewerbehofs zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, kann eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung gewährleistet werden.

Es ist beabsichtigt, dieses wohnstandortnahe Gewerbegebiet für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu entwickeln, die vor allem im handwerklichen Bereich auf einen gut erreichbaren Standort angewiesen sind. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbehofs werden im festgesetzten Gewerbegebiet selbstständige bauliche Anlagen für logistikverwandte Nutzungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister ausgeschlossen. Selbstständige Lagerräume können durch den mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen zur Entstehung von Immissionskonflikten beitragen, die mit der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet unvereinbar wären.

Zudem sind diese Nutzungen in der Regel mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu errichten. Im Sinne einer verträglichen Lösung und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sieht der Bebauungsplan neben der Einschränkung für Betriebe mit starkem Aufkommen an Lieferverkehr auch eine Einschränkung für geruchsintensive Betriebe wie zum Beispiel Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Solche Betriebe benötigen Standorte mit entsprechenden Abständen zu Wohnnutzungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind Ausnahmen zulässig, wenn eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann. Vor diesem Hintergrund werden gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 5 i.V.m. Absatz 9 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

*§ 2 Nr. 2 Satz 1: „Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen, wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen, sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe und/oder Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.“*

#### Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

*Vgl. § 2 Nr. 2 Satz 2: „Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.“*

Diese Festsetzungen beruhen auf § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 5 i.V.m. Absatz 9 BauNVO. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke würden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Eigenart der städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Gebiets entgegenstehen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich, weil das mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen Immissionskonflikte mit sich bringen kann. Zudem fügen sich Tankstellen sowohl aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs (Waschanlage, Tankstellenshop), als auch aufgrund ihres allgemeinen Erscheinungsbilds (großflächige Werbung, Preistafeln etc.) nicht in die hier gewollte städtebauliche und gestalterische Struktur ein.

Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Diese zeichnen sich im Vergleich zu Einzelhandelsbetrieben oder Bordellen / bordellartigen Betrieben regelmäßig durch eine geringere Flächenproduktivität aus. Einzelhandelsbetriebe und Bordelle / bordellartige Betriebe sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von Betrieben des Handwerks und kleingewerblichen Betrieben zu sichern. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder Bordellen/ bordellartigen

Betrieben könnte die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion des geplanten Gewerbegebiets gefährdet werden. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben würde das Angebot geeigneter Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe reduzieren und durch Nachzieheffekte einen Strukturwandel des „klassischen“ Gewerbegebiets in ein einzelhandelsorientiertes Gewerbegebiet anstoßen. Aus diesem Grunde werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als sogenannter Annexhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebe stehen. Die angebotenen Produkte müssen in eindeutigem Zusammenhang mit der vor Ort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Gütern und Waren stehen. Damit soll den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Erzeugnisse unmittelbar an Endkunden zu verkaufen. Eine Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> ist zu diesem Zweck ausreichend. Die Verkaufsflächen für den Annexhandel dürfen eine Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die möglichen Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsräume sollen sich dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb räumlich unterordnen, damit sichergestellt wird, dass der Betrieb überwiegend von Verarbeitung und Produktion und nicht durch Warenverkauf geprägt wird.

*Vgl. § 2 Nr. 2 Satz 3: „Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.“*

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen

Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, da sich das Gewerbegebiet aufgrund der eigenen Struktur und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung für diese Nutzung nicht eignet. Der Ausschluss von Betriebswohnungen wird festgesetzt, da die als Gewerbegebiet festzusetzenden Teile des Plangebiets einer hohen Immissionsbelastung aus Verkehrslärm unterliegen.

*Vgl. § 2 Nr. 3: „Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nr. 1 der BauNVO ausgeschlossen.“*

Diese Festsetzungen beruhen auf § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauNVO. Demnach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO (hier: § 8 Absatz 3 Nr. 1 und 3 BauNVO) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Zu den Vergnügungsstätten zählen auch Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2666), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der von Vergnügungsstätten ausgehende Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr führt zu Konflikten mit der im

Umfeld vorhandenen und im Plangebiet gewünschten Wohnnutzung und vermindert sowohl die Wohnqualität als auch die Standortqualität für Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist generell gegeben, weil sich durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen oder Büros auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Handwerksbetriebe führen und den gewünschten Gebietscharakter gefährden.

Aufgrund von z.T. an der Schwelle der Gesundheitsbelastung liegenden Vorbelastungen des nördlichen Plangebiets durch den Straßenverkehrslärm muss im Gewerbegebiet das ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung stellt eine Einschränkung für künftig neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe dar. In der Abwägung werden jedoch die Belange des Gesundheitsschutzes höher gewichtet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets und die Planungsziele werden durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nicht berührt.

#### Allgemeines Wohngebiet

Die geplante gewerbliche Riegelbebauung im Norden des Plangebiets hat für den südlichen, wohnbaulich zu nutzenden Teil des Plangebiets eine schallschützende Funktion gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist es erforderlich, dass diese Bauung fertiggestellt ist, bevor eine Wohnnutzung in dem südlichen Plangebietsteil aufgenommen werden darf.

*Vgl. § 2 Nr. 4: „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnnutzung bis zur vollständigen Errichtung der Bauung innerhalb des Gewerbegebiets unzulässig.“*

Diese Festsetzung beruht auf § 9 Absatz 2 BauGB. Diese Vorschrift sieht u.a. vor, dass in einem Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden kann, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Ein besonderer Fall liegt hier vor, da die Wohnnutzung ansonsten ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen des Schallschutzes nicht wirksam vor den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße geschützt werden könnte.

Mit der Festsetzung des südlichen Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Struktur der von Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft und die Lage des Plangebiets an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße aufgenommen.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, so dass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnah Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Vgl. § 2 Nr. 5: „Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.“*

Diese Festsetzung beruht auf § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauNVO. Demnach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 (hier § 4 Absatz 3 BauNVO) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Zudem soll mit dem Ausschluss der allgemeinen Knappheit von Wohnraum in Hamburg Rechnung getragen werden. Die überwiegend flächenintensiven Anlagen sollen daher ausgeschlossen werden.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Durch ein kompaktes städtebauliches Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse eine Geschossfläche (GF) als Höchstmaß in m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen.

Gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der städtebaulichen Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfläche (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden könnten, unberücksichtigt.

Im Sinne einer genauen Definition der Gebäudehöhen wird anstelle der Festsetzung von Vollgeschossen die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Eine genaue Definition von Gebäudehöhen kann durch die Festsetzung von Vollgeschossen nicht erreicht werden, da dadurch die Höhe der Vollgeschosse nicht eindeutig bestimmt ist.

## Gewerbegebiet

### *Grundflächenzahl*

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für Gewerbegebiete unterschritten.

Die Grundfläche des Gewerbebaukörpers beträgt ca. 1.480 m<sup>2</sup>. Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten, Wege, Besucherparkplätze sowie Müll- und Fahrradabstellplätze ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt ca. 3.450 m<sup>2</sup>, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Gewerbegebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,97 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2, Satz 3 BauNVO für Gewerbegebiete theoretisch möglichen Überschreitung von 0,8. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen.

Das besondere städtebauliche Konzept, mit der sogenannten back-to-back-Lösung (siehe 5.1.1. Beschreibung des Vorhabens), erfordert eine Andienung der Gewerbehöfe von der nördlichen Seite. Aus Schallschutzgründen soll der Gewerbehof nach Süden, nach Westen und Osten sowie auf dem Dach keine offenbaren Fenster erhalten, die Andienung des Gebäudes des Gewerbehofs sowie Liefervorgänge sollen ausschließlich von der Nordseite erfolgen. Im Ergebnis führt dies dazu, dass die gewerblichen Lärmemissionen vorwiegend nach Norden abstrahlen und die südlich angrenzende, geplante Wohnbebauung von gewerblichen Lärmimmissionen weitgehend unbeeinflusst bleibt. Durch die besondere Bauform, die nur einseitig gewerbliche Emissionsorte aufweist, verbunden mit der geschlossenen Gebäudekante des Gewerbehofs zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (siehe 5.4.1 Lärmimmissionen). Es wird daher festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf.

Hierbei ist zu beachten, dass im Norden des Plangebiets ca. 1.260 m<sup>2</sup> des Vorhabengrundstücks nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche würde die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Die Gesamtversiegelung im nördlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Gewerbegebiete üblich ist.

*Vgl. § 2 Nr. 6: „Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.“*

### *Zulässige Geschossfläche /Geschossflächenzahl*

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) im Zusammenhang mit der Festsetzung der absoluten Geschossfläche festgesetzt, dass Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen, d.h. insbesondere in Staffelgeschossen, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

*Vgl. § 2 Nr. 8: „Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume, mitzurechnen.“*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Geschossfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO von 4.400 m<sup>2</sup> fest. Rechnerisch würde dies einer GFZ von 1,2 entsprechen. Damit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 für Gewerbegebiete deutlich unterschritten.

#### *Gebäudehöhen*

Um die besonderen Ansprüche von Gewerbehofnutzern abbilden zu können, ist im Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von bis zu 4,30 m vorgesehen. Die zwei oberen Geschosse haben eine lichte Höhe von jeweils 3,20 m. Insgesamt wird im Bereich der Gewerbehöfe, inklusive der Attika, eine Gesamtgebäudehöhe von 35 m üNNH erreicht. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gesamthöhe der Gebäude genau definiert werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist der im Bestand vorhandene Höhenunterschied der Topographie, der durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen werden soll. Zur Erreichung einheitlicher Gebäudehöhen infolge der Bodenaufschüttungen und im Sinne der Einfügung in das von Zweigeschossigkeit geprägte Umfeld wird somit gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO eine Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß vorgesehen. Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung des Gewerbebaukörpers wird für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 35 m üNNH festgesetzt. Bei einer gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO festgesetzten Geländeoberfläche von 21,6 m als Bezugspunkt, entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 13,4 m. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist, gemäß der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 9 der Verordnung, die Attika. Entsprechend der genannten Festsetzung wird, gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO für Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten, eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5 m festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet

##### *Grundflächenzahl*

Die Grundfläche der Wohnbaukörper (inklusive der Flächen für Terrassen) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt ca. 4.040 m<sup>2</sup>. Um dieses planerische Konzept umsetzen zu können, wird für das allgemeine Wohngebiet daher gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet wird damit gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Absatz 2 BauNVO überschritten.

Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten und Zuwegungen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 5.130 m<sup>2</sup>, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,9 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO theoretisch möglichen Überschreitung von 0,8. Es wird daher zusätzlich gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz

3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung festgesetzt, wonach die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf:

*Vgl. § 2 Nr. 7: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“*

#### *Zulässige Geschossfläche /Geschossflächenzahl*

Die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Geschossfläche beträgt in der Summe 12.200 m<sup>2</sup>, rechnerisch würde dies einer GFZ von 2,2 (Flächen der Sockel- und Staffelgeschosse sowie des Garagengeschosses mit einbezogen; vgl. auch § 2 Nr. 8 der Verordnung) entsprechen. Die Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung der rechnerischen Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet von 1,2 wird damit gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Absatz 2 BauNVO deutlich überschritten.

#### *Begründung der Überschreitungen der Dichtewerte des § 17 Absatz 1 und § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO*

Die festgesetzte Grundflächenzahl, sowie die rechnerisch ermittelte Geschossflächenzahl liegen oberhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Zudem wird über § 2 Nr. 7 der Verordnung, eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO eingeräumt.

Aus städtebaulichen Gründen sind diese Überschreitungen erforderlich, vertretbar und planerisch gewünscht, um das Bebauungskonzept, das ein unmittelbares Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen – unter Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse – vorsieht, zu ermöglichen. Bei einem weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum in Hamburg und einer bestehenden Nachfrage nach adäquaten Flächen für kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe in Rissen, ist die Umnutzung des untergenutzten Gewerbegebiets in der vorgesehenen Dichte aus städtebaulichen Gründen nachvollziehbar. Ein weiterer städtebaulicher Grund für die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenze ist die Eignung des Standorts für die entsprechende Verdichtung, weil er sich im fußläufigen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle Hamburg-Rissen befindet. Ferner sind im Umfeld des Plangebiets vielfältige Einrichtungen der Nahversorgung und Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden, die den künftigen Bewohnern zur Verfügung stehen. Das Bebauungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt damit eine Nachverdichtung hochwertiger Flächen dar. Es entspricht der Leitlinie des flächensparenden Bauens, mit dem Ziel der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen vermindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Die hohen städtebaulichen Dichtewerte sind auch vor dem Hintergrund der planerischen Entscheidung zu betrachten, dass im Süden Teile des Vorhabengrundstücks ca. 1.540 m<sup>2</sup> nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ und der GFZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche würde die GRZ für die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Damit



kann die hier festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,9 relativiert werden. Die Gesamtversiegelung im südlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Wohngebiete üblich ist. Auch die rechnerische Überschreitung der GFZ kann, mit der Anrechnung der privaten Grünfläche, relativiert werden. Demnach würde die rechnerisch ermittelte GFZ bei 1,7 liegen.

Im Rahmen einer detaillierten Verschattungsstudie wurde der Nachweis geführt, dass trotz der verdichteten Bebauung die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (siehe 5.1.4 Verschattungsuntersuchung). Des Weiteren erfolgt im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ein Ausgleich durch die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen, die Gestaltung von geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Dachfläche des Garagengeschosses und die extensive Begründung der Gebäudedachflächen.

Diese mindernden und ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (siehe auch 5.4.1 Lärmimmissionen).

#### *Gebäudehöhen*

Aus den bereits für das Gewerbegebiet genannten städtebaulichen Gründen, soll ferner die zulässige Höhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet begrenzt werden. Dafür wird gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO eine Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß vorgesehen. Für die Wohnbebauung werden je Geschoss 3 m vorgesehen, wodurch zeitgemäße und adäquate Raumhöhen erreicht werden sollen. Mit den geplanten Raumhöhen wird im Bereich der Wohnbaukörper, inklusive des Staffelgeschosses, ein Höchstmaß von 37,8 m üNN erreicht. Bei einer gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO festgesetzten Geländeoberfläche von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 16,2 m.

Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) sind gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 6 BauNVO über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus um bis zu 1,5 m zulässig.

*Vgl. § 2 Nr. 9: „Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“*

Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von technischen Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung.

### **5.1.4 Verschattungsuntersuchung**

Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation simuliert. Da aufgrund der großen Abstände der geplanten Bebauung zu benachbarten Bestandsbauten keine negativen Auswirkungen auf die Gebäude außerhalb des Plangebiets zu befürchten sind, wurde im Rahmen der Untersuchung ausschließlich die Verschattung der geplanten Gebäude untereinander untersucht.

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (Ausgabe 07/2011, Bezugsquelle: Beuth Verlag

GmbH, Berlin; Auslegestelle: Freie- und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung), als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist.

Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche liegt zudem ein Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Berlin zu einer innerstädtischen Bebauungssituation vor (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Danach gilt die allgemeine Anforderung an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

Planerisches Ziel ist es, die Orientierungswerte der DIN 5034-1 für alle Wohnungen einzuhalten. Für den 17. Januar kommt die Verschattungsstudie zu dem Ergebnis, dass alle 72 Wohneinheiten im Plangebiet die angestrebte einstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 erreichen.

Für den 21. März kommt die Verschattungsuntersuchung zu folgenden Ergebnissen: Zwar unterschreiten insgesamt 21 Wohneinheiten die Vorgabe einer vierstündigen Besonnung. Eine zweistündige Besonnung (Rechtsprechung des OVG Berlin) wird jedoch für jede Wohneinheit erreicht. Von den genannten 21 Wohneinheiten sind zehn Wohneinheiten mindestens 120 Minuten, fünf Wohneinheiten mindestens 150 Minuten, vier Wohneinheiten mindestens 180 Minuten und zwei Wohneinheiten mindestens 210 Minuten besonnt. Die restlichen Wohneinheiten sind am 21. März länger als 240 Minuten besonnt und entsprechen somit den Zielvorgaben der DIN 5034-1.

Vor dem Hintergrund, dass die Vorgaben für den 17. Januar in allen Wohneinheiten eingehalten werden und 51 Wohneinheiten am 21. März mehr als vier Stunden besonnt werden, ist die Bebauung in der geplanten Form in Bezug auf die Verschattung der Baukörper untereinander vertretbar. Der geringe Anteil an Wohneinheiten, der am 21. März weniger als vier, aber mehr als zwei Stunden besonnt wird, ist darin zu begründen, dass alternative Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt sind. Im Sinne der Realisierung der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg und zur Ausführung des besonderen baulichen Konzepts, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, ist die geringfügige Unterschreitung der Besonnungszeit für den 21. März, auch in Würdigung der Entscheidung des OVG Berlin, vertretbar.

### **5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für den neu zu bebauenden Teil des Baugebiets werden gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Damit sollen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich weitgehend gesichert werden. Auch die Lage der Staffelgeschosse wird durch Baugrenzen festgelegt.

Aus der Planung der Wohn- und Gewerbegebäude ergeben sich an einigen wenigen Stellen des Plangebiets vorrangige Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563),

zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), aus denen sich andere Bemessungen der Abstandsflächen als in § 6 HBauO geregelt ergeben:

- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe werden die sich vom Garagengeschoss grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans für den Gebäudeknick der Wohnbaukörper um jeweils 0,28 m unterschritten,
- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe werden, die sich vom Gewerbehof grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans für die direkt an den Gewerbehof anschließende Fassade der Wohnbaukörper um 0,44 m unterschritten,
- im Gewerbegebiet im Anschluss an die Erschließungshöfe des allgemeinen Wohngebiets werden, die von dem direkt an den Gewerbehof anschließenden Wohnbaukörper grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebenden Abstandsflächen, durch vorrangige zwingende Festsetzungen für die Bebauung des Gewerbehofs um 0,64 m unterschritten.

Aufgrund der vorrangigen Festsetzungen, aus denen sich andere Bemessungen der Abstandsflächen ergeben, werden die Abstandsflächen im Plangebiet eingehalten. Damit sind negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein besonderes bauliches Konzept zugrunde, das eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächen für Handwerksbetriebe vorsieht. Die fünf Nord-Süd gerichteten Wohngebäude grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Die sich direkt berührenden Wände der Wohngebäude und des Gewerbehofs sind jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt, um im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Übertragung von Lärmemissionen und Erschütterungen zu vermeiden. Alternative Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper sind aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt. Gleichwohl wird eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude gemäß DIN 5034-1 – auch vor dem Hintergrund der abweichenden Bemessung der grundsätzlich nach § 6 HBauO geltenden Abstandsflächen – im Rahmen der Verschattungsstudie nachgewiesen (siehe 5.1.4 Verschattungsuntersuchung). Demnach wird trotz der genannten Unterschreitung der Abstandsflächen und im Hinblick auf das besondere städtebauliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit Gewerbeflächen zu ermöglichen – die angemessene Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Nutzungen gewährleistet.

Des Weiteren wäre nach § 6 HBauO für die Umfassungsmauer im Bereich der östlichen Umfassung eine Abstandsfläche einzuhalten, da sie eine Höhe von über 2 m aufweist. Da diese Umfassungsmauer u.a. eine Schutzfunktion vor dem Gefälle des Nachbargrundstücks mit der Flurstücknummer 2515 der Gemarkung Rissen hat und sich zudem auf dem östlichen Grundstück eine grüne Freifläche befindet, wird durch eine vorrangige Festsetzung im Sinne von § 6 Absatz 8 HBauO die sich grundsätzlich aus § 6 HBauO ergebende Abstandsfläche für die Stützmauer neu bemessen. Die neu bemessene Abstandsfläche wird im Bereich der Stützmauer eingehalten.

Die Planung sieht vor, dass die Wohnungen insbesondere zu den lärmabgewandten Ost- und Westseiten der Wohngebäude Terrassen, Balkone oder Loggien erhalten. Dafür

wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. Absatz 2 Satz 3 BauNVO durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ein kleiner Spielraum in den genannten Bereichen gelassen. Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig ist. Für Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für sogenannte Fluchtbalkone. Der Funktionsplan sieht für die nördliche Fassade des Gewerbehofs entlang des 2. Obergeschosses und über die gesamte Fassadenfront eine ca. 1,50 m tiefe Brüstung vor, die als Fluchtweg dient. Damit wird für die Fluchtbalkone gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 eine weitere Ausnahme für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen. Demnach ist es in einzelnen Fällen möglich, mit Gebäudeteilen in einem nicht nur geringfügigen Ausmaß über bzw. vor die Baugrenze zu treten.

*Vgl. § 2 Nr. 10: „In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im zweiten Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.“*

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone, Erker und Terrassen eröffnet werden. Zudem ist diese Festsetzung erforderlich, um zeitgemäße Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, zu denen auch die Schaffung von angemessenen privaten Freiräumen (Terrassen und Balkone) gehören.

Im gesamten Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da mit Baukörperfestsetzungen in Form von Baugrenzen in allen Teilgebieten ein relativ klarer Baukörper ausgewiesen wird.

## **5.2 Verkehr**

### **Verkehrsuntersuchung**

Die Verkehrsbelastung, die aus dem Plangebiet Rissen 52 zukünftig zu erwarten ist, wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens prognostiziert.

Durch die neuen Nutzungen des Erschließungsgebiets wird der Verkehr auf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße, westlich der Erschließung, mit rund 150 Kfz/24 h (Querschnitt) um rund 5 % zunehmen. Östlich des Gebiets sind Zunahmen von rund 230 Kfz/24 h (Querschnitt) zu erwarten. Dies entspricht einer Zunahme von rund 8 %. Verkehrszunahmen von weniger als 10 % liegen noch innerhalb der täglich auftretenden Verkehrsschwankungen und sind im täglichen Verkehrsfluss kaum spürbar. Auswirkungen auf die Verkehrsqualität sind nicht zu erwarten.

In den nahegelegenen signalisierten Knotenpunkten Alte Sülldorfer Landstraße / Rissener Landstraße, Sülldorfer Brooksweg / Rissener Landstraße und Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Brooksweg wird sich der Verkehr im angrenzenden Straßennetz verteilen. In den maßgeblichen Spitzenstunden werden sich die Verkehre in einzelnen Verkehrsströmen um maximal ein Fahrzeug in jedem 3. Signalumlauf erhöhen.

Diese Erhöhung liegt innerhalb der täglich auftretenden Belastungsschwankungen und ist qualitativ nicht spürbar.

### **Verkehrsflächen, Überfahrten**

Die Fahrbahn und die Gehwegfläche der Straße Alte Sülldorfer Landstraße werden bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet wird über vier Überfahrten an die Alte Sülldorfer Landstraße angebunden:

- Die östliche Überfahrt dient der Ein- und Ausfahrt der gemeinsamen Garage des Wohnungsbaus und der gewerblichen Nutzungen sowie als Einfahrt für die nördliche Umfahrung / den Erschließungsweg des Gewerbehofs und als Einfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,
- die westliche Überfahrt dient der Ausfahrt der nördlichen Umfahrung / des Erschließungswegs des Gewerbehofs und als Ausfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,
- die beiden mittleren Überfahrten erschließen weitere Besucherparkplätze des Wohnungsbaus und sind als Feuerwehrezufahrten für den Wohnungsbau erforderlich.

### **5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss**

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines quantitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, wird aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze in den Baugebieten nur in innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Besucherparkplätze) sowie im Garagengeschoss (private Stellplätze) zulässig sind. Mit der Unterbringung der privaten Stellplätze in einem Garagengeschoss sollen die ohnehin sehr knappen Freiflächen im Baugebiet von ebenerdigen Stellplätzen freigehalten und größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben.

*Vgl. § 2 Nr. 11: „In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.“*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, eine Garage mit ca. 75 Stellplätzen zu errichten. Davon sind 55 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Eingangsbereich der Garage sind 9 der insgesamt 20 gewerblichen Stellplätze für Kleintransporter vorgesehen. Dieser Bereich der Garage

hat aufgrund der Höhe gängiger Kleintransporter eine Durchfahrtshöhe von 2,50 m. Das Garagengeschoss ist für die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit über die östliche Zu- und Abfahrt zugänglich. Gewerblicher Verkehr ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen, um einen ausreichenden Schutz des der östlichen Zufahrt gegenüberliegenden reinen Wohngebiets zu gewährleisten. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des Durchführungsvertrags mit der Freien und Hansestadt Hamburg festgehalten. Die bauliche Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Für Besucher des Gewerbehofs werden 10 öffentlich zugängliche Parkplätze entlang der nördlich des Gewerbehofs verlaufenden Umfahrung angeordnet.

Gemäß Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) wird bei der Erschließung oder Verdichtung von Wohngebieten die Herstellung von 20 Parkständen pro 100 Wohneinheiten im Straßenraum empfohlen. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind für die Wohnnutzung 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen. Nach Untersuchung mehrerer Varianten zur Unterbringung der erforderlichen Besucherparkplätze für die Wohnnutzung hat sich die vorliegende Variante als zweckdienlichste Lösung herausgestellt. Eine Unterbringung der Besucherparkplätze für das Wohnen im vorderen, dem Wohnen zugeordneten Grundstücksbereich (Flurstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6) ist nicht möglich, da dem Baumerhalt in diesem Bereich ein höheres Gewicht zugemessen wird.

## **5.4 Technischer Umweltschutz**

### **5.4.1 Lärmimmissionen**

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Auch das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich.

Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, durch Maßnahmen wie die Innenentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In dicht besiedelten Gebieten ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen oder Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Auch wenn potenzielle Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges häufig durch Immissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet sind, kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für ein besonderes bauliches Konzept, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, zu ermöglichen. Die Fläche weist aufgrund der Belegenheit an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft eine hohe Lagegunst auf und ist daher für den Wohnungsbau gut geeignet. Gleichzeitig besteht in Rissen ein Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe, da diese besonders stark von Verdrängungsprozessen zugunsten von Wohnnutzungen betroffen sind.

In der Bauleitplanung sind, abhängig vom Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen, zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Prüfung der Immissions-situation und Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (in Unterkategorien gegliedert) erläutert.

### Straßenverkehrslärm

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung existieren nicht. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt in Hamburg gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“. Dabei wird hilfsweise die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) herangezogen. Die Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete 69 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70/60 dB(A) tags/ nachts angenommen wird.

Die Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebiets werden durch den Straßenverkehr auf der nördlich verlaufenden Sülldorfer Landstraße/ B431 dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind.

### Gewerbegebiet

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich an den nördlichen Fassadenaufpunkten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm tags von 62 dB(A) bzw. nachts von 55 dB(A) an den ebenerdigen Bereichen und maximal 69 dB(A) tags bzw. maximal 62 dB(A) nachts an den oberen Geschossen der Gewerbehöfe. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird damit an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 7 dB unterschritten und an den oberen Geschossen eingehalten. Auch der Immissionsgrenzwert für den Nachtzeitraum von 59 dB(A) wird an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 4 dB unterschritten, während der Nachtwert für die oberen Geschosse um 3 dB überschritten wird. Da davon auszugehen ist, dass die Arbeitszeiten außerhalb der Nachtzeit liegen, und da nur eine Fassade von der Überschreitung betroffen ist, kann auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Orientierung lärmabgewandter Aufenthaltsräume, verzichtet werden.

An den nach Süden ausgerichteten Fassaden berechnen sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der Baukörper Beurteilungspegel für den Verkehr von maximal 54 dB(A) tags und maximal 47 dB(A) für den Nachtzeitraum. Damit werden sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten.

### Wohngebiet

Grundsätzlich trägt die geplante Anordnung der Gebäude bereits wesentlich zur Minderung des Lärmkonflikts im Plangebiet bei. Mit dem Gewerberiegel im nördlichen Teil des

Plangebiets wird ein geschlossener Gebäuderiegel parallel zur B431 geschaffen, wodurch ein ruhiger, lärmabgewandter Bereich entsteht.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird an den geplanten Wohngebäuden überwiegend eingehalten und lediglich an der westlichen Fassade des westlichsten Gebäudes sowie an der östlichen Fassade des östlichsten Gebäudes überschritten. Die Ursache für die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts an den genannten Immissionsorten liegt in der dort abgeschwächten Wirkung der Lärmabschirmung durch den nördlichen Gewerberiegel. An den beiden genannten Fassaden sind Immissionspegel von maximal 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten. Damit wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete um maximal 4 dB tags und 7 dB nachts überschritten.

Für die geschilderte Situation sieht der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite vor. Obwohl die Wohnungen überwiegend mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen und einer Ausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite geplant sind, können hier nicht alle Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite angeordnet werden. Damit kann der Umgang mit dem schalltechnischen Konflikt in diesem Fall nicht durch die geplante Grundrissorientierung allein zur Lösung beitragen. Für die betroffenen Fassaden soll daher ergänzend die Möglichkeit eingeräumt werden, auf den Innenpegel abzielen. Dies bedeutet, Schlafräume und Kinderzimmer können dann zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet werden, wenn durch geeignete Fensterkonstruktionen oder zu öffnende Verglasungen gewährleistet wird, dass in dem betreffenden Schlafräum ein Lärmpegel von 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird.

*Vgl. § 2 Nr. 12: „An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, durch die in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Diese alternative Möglichkeit der Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenpegel für einen gesunden Schlaf ermöglichen soll. Ein ausreichender Schallschutz ist im Hinblick auf die Nachtruhe somit auch dann gegeben, wenn in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem oder teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) in der Nacht sichergestellt ist. Der Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislaufkrankung möglich.



Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden) nachzuweisen. Das Erfordernis des gekippten bzw. teilgeöffneten Fensters resultiert aus der Lärmwirkungsfor-schung und dient der Außenweltwahrnehmung. Untersuchungen haben wiederholt be-stätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestand-teil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenwahrneh-mung, wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt, sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Die Spalt- bzw. Öff-nungsbreite des Fensters muss daher groß genug sein, sodass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Andere Maßnahmen sind akzeptabel, wenn sie eine vergleichbare Wirkung haben, mithin die Wahrnehmbarkeit akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten.

### Gewerbelärm

Die durch die umliegenden Gewerbeflächen erzeugten Immissionen wurden nach dem „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ beurteilt. Hilfsweise wurden die Grenzwerte der „6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-gesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5) für die Beurteilung herangezogen.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelt-einwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bun-desimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Um-welteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 2109, Ausgabe November 1989.

Für allgemeine Wohngebiete gelten als Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die angegebenen Immissionsrichtwerte gelten gemäß Absatz 6.4. der TA Lärm während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6.00 bis 22.00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z.B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage rele-vant beiträgt. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die gewerblichen Geräusche, welche innerhalb des Plangebiets durch das Planvorha-ben zu erwarten sind, werden durch den gewerblichen Verkehr bzw. die Liefervorgänge im Bereich des Gewerbehofs dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zu erwarten sind.

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plange-biets ergeben sich an den nördlichen Fassadenpunkten Beurteilungspegel aus Gewerbe-lärm tags von 63 dB(A) im Bereich des ebenerdigen des Gewerbehofs und maximal 59 dB(A) an den oberen Geschossen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbege-biete von 65 dB(A) tags wird damit an den Gewerbehöfen eingehalten.

An den geplanten Wohngebäuden im südlichen Bereich des Plangebiets wird tagsüber der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten.

In den unteren beiden Geschossen des westlichsten Wohngebäudes wurde in Bezug auf den Gewerbelärm für den Tagzeitraum eine geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 1 dB(A) berechnet, die sich aus der errechneten gewerblichen Vorbelastung des westlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gewerbegebiets ergibt. Die Überschreitung bezieht sich auf insgesamt drei Wohnungen. Zwei der betroffenen Wohnungen sind sogenannte Maisonette-Wohnungen und erstrecken sich über das Sockelgeschoss und das Erdgeschoss. Das Sockelgeschoss ist nur von der Ostseite sichtbar und wird von der Westseite durch das modellierte Gelände überdeckt. Damit sind die Fassaden der Sockelbereiche der Maisonette-Wohnungen von der Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht betroffen. Die dritte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Vorhabenplanung sieht für die betroffenen Wohnungen „durchgesteckte“ Grundrisse vor, die also auch Räume zur östlichen oder südlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen. Damit ist es möglich, Wohnungen im Grundriss so zu organisieren, dass sie nach Westen keine zu öffnenden Fenster – und damit keine Immissionsorte i.S.d. TA Lärm – aufweisen müssen. Da bei „durchgesteckten“ Wohnungen an einer der beiden lärmabgewandten Gebäudeseiten Fenster angeordnet werden können, die dauerhaft zu öffnen sind, ist eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume gewährleistet. Zur lärmzugewandten Seite erhalten die Wohnungen die Möglichkeit einer mechanischen Be- und Entlüftung. Die ausreichende Lüftung gemäß DIN 1946 wird ausschließlich durch die eingebaute Lüftungsanlage mit Schalldämmung sichergestellt. Es wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den betroffenen Bereichen einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig und Fenster von Aufenthaltsräumen – bei Sicherstellung der ausreichenden Belüftung – als nicht zu öffnende Fenster auszuführen sind.

*Vgl. § 2 Nr. 13 Satz 1-2: In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“*

Die Maisonette-Wohnungen weisen jeweils neben nach Westen ausgerichteten Terrassen zusätzlich einen zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichteten Außenwohnbereich auf, die dritte Wohnung besitzt eine nach Süden und damit lärmabgewandt orientierte Loggia.

Die Recherche hinsichtlich bestehender Gewerbe in der immissionsrelevanten Nachbarschaft des Plangebiets hat entsprechend der schalltechnischen Untersuchung keine belastbaren Informationen zur schalltechnischen Situation ergeben. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung aus planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebieten in der Nachbarschaft des Plangebiets wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung entsprechen dem Ansatz im „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts zugrunde gelegt.

Für den Nachtzeitraum können an der Westfassade des westlichsten Wohngebäudes Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) nachts auftreten. Die Überschreitungen resultieren aus der berechneten Vorbelastung, die sich aus

dem westlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet ergeben könnte. Die Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) um 1 dB(A) betrifft nur einzelne Fassadenbereiche im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss. Aufgrund der bereits für den Tagzeitraum sowie zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nr. 12 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

An der östlichen Fassade des östlichsten Wohngebäudes sind im Bereich des gewerblich genutzten Fahrwegs am Tage Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) und damit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) berechnet worden. Die Überschreitungen betreffen nur einzelne Immissionsorte im Bereich des Erdgeschosses, die durch die Festsetzungen des § 2 Nr. 13 S. 3 der Verordnung ausgeschlossen werden.

*Vgl. § 2 Nr. 13 Satz 3: In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“*

Da die Vorhabenplanung vorsieht, die Erdgeschosswohnungen des östlichsten Wohngebäudes von der Ostseite durch einen Laubengang zu erschließen, liegen an dieser Stelle keine Immissionsorte vor. Es sind „durchgesteckte“ Wohnungen geplant, die auch Räume zur westlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen, bei denen zu öffnende Fenster für eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume angeordnet werden können.

Im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) dominieren innerhalb des Plangebiets die Geräusche in Bezug auf die Nutzung der Garage, deren Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des östlichsten Wohngebäudes errichtet werden soll. Im Nachtzeitraum wird für das östliche Wohngebäude der Maximalwert von 50 dB(A) an den Erdgeschosswohnungen im Bereich des Garagenportals prognostiziert. Diese Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwerts um bis zu 10 dB(A) hat aufgrund des geplanten Laubengangs östlich der Erdgeschosswohnungen keine negative Auswirkung auf die gesunden Wohnverhältnisse der betroffenen Wohnungen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete wird sowohl in den Wohnungen des 1. Obergeschosses (47 dB), als auch in den Wohnungen des 2. Obergeschosses (45 dB) überschritten. Da es im Plangebiet in der Nachtzeit jedoch keine gewerblichen Verkehre geben wird und der Anwohnerverkehr grundsätzlich als gebietsverträglich angesehen wird, sind keine Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der bereits zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nr. 12 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

Zusätzlich zu den gewerblichen Geräuschen, die von dem gewerblichen Verkehr bzw. den Liefervorgängen im Bereich des Gewerbehofs ausgehen, sind im Sinne gesunder Wohnverhältnisse, der von dem Betrieb des Gewerbehofs ausgehende Lärm und die Auswirkungen auf die südlich geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird auch für das Gewerbegebiet eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung angestrebt. In Anbetracht dieses Ziels würde eine Lärmkontingentierung voraussichtlich zu starken Einschränkungen führen. Für eine Ausweisung des südlichen Bereichs des Plangebiets als Mischgebiet besteht aufgrund des vorherrschenden Wohnraumbedarfs

und der Lage des Plangebiets in der Stadt kein städtebaulicher Bedarf. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Konfliktlösung durch die Anordnung der Gebäude herbeiführt. Wohn- und Gewerbegebäude werden unmittelbar aneinandergelagert, weisen sich dabei jedoch den Rücken zu (sogenannte back-to-back-Lösung). Das Gewerbegebiet wird als geschlossener Gebäuderiegel errichtet, an den die Wohngebäude südlich angebaut werden. Dadurch ergeben sich keine Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet, die dem Gewerbegebiet unmittelbar zugewandt sind. Die back-to-back-Lösung setzt voraus, dass Wohn- und Gewerbegebäude – auch wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen – bautechnisch getrennt errichtet werden und separate Bodenplatten erhalten. Dabei ist im Sinne einer uneingeschränkten Nutzbarkeit des Gewerbehofs bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die Baukörper des Gewerbehofs und die daran anschließenden Wohnungen mit geschlossenen Brandwänden ohne Lüftungsöffnungen vorzusehen. Aus dem selbigen Grund sieht der Bebauungsplan auch für den Dachbereich des Gewerbehofs sowie der östlichen und westlichen Gebäudeseite keine zu öffnenden Fenster vor. Da im Staffelgeschoss (3. Obergeschoss) der Wohngebäude Notausgänge aus dem Treppenhaus auf das Dach des Gewerbehofs als zweiter Rettungsweg ermöglicht werden, sind die Gebäudeabschlusswände nur für die sich direkt berührenden Wände des Gewerbehofs und der Wohnbebauung vorgesehen.

Daher wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nr. 14: „Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen.“*

Die Festsetzungen dienen dazu, eine Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen zu vermeiden.

#### Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Für die schalltechnische Beurteilung der gewerblichen Geräusche sowie für die Betrachtung des Verkehrslärms wurden neben der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Nutzung die dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen als Immissionsorte herangezogen.

Die Einstufung des Gebietscharakters erfolgt für die relevanten Immissionsorte im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne anhand der darin festgesetzten Gebietseinstufungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf umliegende schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets wurden die Schallemissionspegel der maßgeblichen Straße Alte Sülldorfer Landstraße vor (sogenannter „Prognose-Nullfall“) und nach Realisierung (Prognose-Planfall) des Planvorhabens abgeleitet. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags wird an den Immissionsorten an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße sowohl im Prognose-Null- als auch im Prognose-Planfall tags unterschritten. Im Prognose-Planfall ergibt sich

gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,5 dB. Die Zunahmen liegen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags angenommen wird, wird unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall um bis zu 2 dB überschritten. Dies gilt auch für den Prognose-Planfall. Im Prognose-Planfall ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,6 dB. Auch für den Nachtzeitraum liegen die Zunahmen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht.

Für die Ermittlung der Auswirkungen der gewerblichen Geräusche des Vorhabens auf die Nachbarschaft erfolgte die Betrachtung hinsichtlich gewerblicher Geräusche im Zusammenhang mit dem Gewerbehof und der Garagennutzung. Die höchsten Auswirkungen sind im Bereich der Garagenzufahrt im östlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52) südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu erwarten. Hier weist der rechtskräftige Bebauungsplan Rissen 5 ein reines Wohngebiet aus. An diesem Immissionsort ergeben die durch das Vorhaben zu erwartenden gewerblichen Geräusche Beurteilungspegel von maximal 46 dB(A) tags. Maßgebliche Quellen sind der Lieferverkehr innerhalb des Plangebiets und die Garagennutzung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im Tageszeitraum mit Ausnahme des genannten Immissionsorts an sämtlichen Immissionsorten die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Damit kann hier im Tageszeitraum auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden, da gemäß Nr. 3.2.1. der TA Lärm (Unterschreitung des gebietspezifischen Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB(A)) davon ausgegangen werden kann, dass hier die Zusatzbelastung nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt.

Eine Erschließung des Gewerbehofs durch Lieferanten und LKW im Nachtzeitraum würde u.a. aufgrund der strikten Bezugnahme auf die maßgebliche Nachtstunde im planungsrechtlich ausgewiesenen reinen Wohngebiet südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu einer Richtwertüberschreitung führen. Daher wird die gewerbliche Nutzung der nördlichen Umfahrung (Erschließung Handwerkerhöfe) im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

#### **5.4.2 Bodenschutz**

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg, sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und/ oder Grundwasserschäden registriert.

Den Ergebnissen der ausgeführten Baugrunduntersuchung (orientierende Schadstoffbetrachtung) zufolge besteht der Untergrund im Bereich des Plangebiets zunächst überwiegend aus sandigen, teils bauschutt- und schadstoffhaltigen Auffüllungen, die seinerzeit zur Geländeprofilierung und Befestigung eingebaut worden sind und Mächtigkeiten von bis zu 3,1 m aufweisen. Tieferliegend wurden gebietstypische, gemischtkörnige Sande erkundet.

Die Auffüllungen aus Bauschutt und/ oder Sanden mit Schlacke, Ziegel- und Betonbeimengungen zeigen insbesondere im Bereich der Flächenbefestigung bzw. der unterhalb

der Betonsteinen eingebauten Tragschicht zum Teil erhebliche Verunreinigungen. Insgesamt sind die Ergebnisse jedoch auch unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Flurstücke als eher unauffällig zu bewerten, zumal den unterlagernden Sanden sowie bereichsweise den Auffüllungen mit insgesamt drei Mischproben die Schadstofffreiheit attestiert wird.

Bei Bauvorhaben ist mit Entsorgungsmehrkosten durch belastetes Bodenmaterial zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist eine ordnungsmäße Entsorgung bzw. Weiterverwertung des Bodenhubs gemäß der Klassifizierung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) vorzusehen.

## **5.5 Wasser**

### **5.5.1 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, mit dem vorrangigen Ziel, unbelastetes Niederschlagswasser weitgehend in den natürlichen Wasserhaushalt zurückzuführen.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über Schmutz- und Regenwassersiele. Es verfügt über gute Versickerungsbedingungen, da der Untergrund von wasserdurchlässigen Sanden geprägt ist und der Grundwasserflurabstand bei ca. 10 bis 20 m unter der Geländeoberkante liegt.

Das Entwässerungskonzept sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Rückhalt und Versickerung vor. Welche Anlagen zur Retention zum Einsatz kommen, kann erst im Rahmen der Umsetzung der Planung abschließend festgelegt werden. Aufgrund der räumlichen Restriktionen, den geplanten Höhenverhältnissen und der Verordnung über das Wasserschutzgebiet soll das Niederschlagswasser der Erschließungs- und Anlieferstraße, sowie den daran anschließenden Stellplätzen über Rinnen und Einläufe einer Grundstücksentwässerungsleitung zugeführt und gedrosselt in das vorhandene Regenwasser-Siel in die Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet werden. Das erforderliche Rückstauvolumen kann durch eine als Stauraumkanal ausgelegte Leitung bereitgestellt werden. Die bestehende Einleitmengenbegrenzung von 19 l/s bzw. 17 l/(s-ha) kann damit eingehalten werden.

Die Niederschlagswasserversickerung im Wasserschutzgebiet Zone III ist ausschließlich über Anlagen mit einer bewachsenen Bodenschicht bestehend aus einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht zulässig. Da dies aufgrund der räumlichen Restriktionen nicht möglich ist, ist die Sedimentation des belasteten Regenwassers über eine technische Reinigungsanlage sicherzustellen.

Durch die räumlichen Restriktionen, wie beispielsweise der großflächigen Tiefgarage und den einzuhaltenden Abstandsflächen zu Bäumen und Gebäuden, ist es nicht möglich, alle befestigten Flächen über die belebte Bodenschicht zu versickern. Da die Reinigungsleistung der belebten Bodenschicht bei einer Rigolenversickerung nicht gegeben ist, werden über die Rigolen nur die unbelasteten Dachflächen und der unbelastete Teil der Wohnhöfe versickert. Im südlichen Bereich der beiden Wohnhöfe sind Feuerwehraufstellflächen vorgesehen. Da der östliche Wohnhof im Normalfall ungenutzt bleibt, wird in dem Bereich das anfallende Regenwasser als unbelastet eingestuft. Zur Reduzierung der Belastung durch das mögliche Anfahren von Umzugswagen oder Paketzustellern ist in diesem Bereich eine

Beschränkung der Zufahrt in Form von Pollern vorzunehmen. Damit soll die Hoffläche ausschließlich als Zufahrt der Feuerwehr zugänglich sein.

Der westliche Wohnhof wird, aufgrund der Anordnung der zwei Stellplätze, als belastete Hoffläche eingestuft. Damit sind die Stellplätze mitsamt dem zugehörigen Zufahrtsbereich (bis hin zu der Kinderspielfläche) gesondert zu entwässern. Diese Fläche ist im anliegenden begrünten Teil der Hoffläche über eine Mulde zu versickern.

Die Verpflichtung zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Zudem wird in der Verordnung zum Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nr. 15: „Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“*

Die Dächer der Wohngebäude und des Gewerberiegels im nördlichen Bereich des Plangebiets werden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen (extensive Begrünung), während die Dachflächen des Garagengeschosses teilweise mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (intensive Begrünung) zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind (vgl. Punkt 5.6.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen). Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird eine Verzögerung des Oberflächenabflusses erreicht, was zur Begünstigung von Verdunstungseffekten beiträgt.

### **5.5.2 Schmutzwasserentwässerung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

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

### **5.6.1 Baumschutz**

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und -gruppen bewachsen. An älterem Baumbestand sind hier die Arten Stiel-Eiche und Sand-Birke anzutreffen. Mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m sind hier zahlreiche geschützte Einzelbäume und geschützte Baumgruppen nach der Baumschutzverordnung vorzufinden. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung. Die Strauchschicht wird dominiert von Hartriegel, Wild-Rose und Schneebeere. Für die im südöstlichen Teil des Landschaftsschutzgebiets stehenden Bäume gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankeneses und Rissen vom 18. Dezember 1962 (LSG-VO).

Es wurden die im Geltungsbereich liegenden Bäume und Baumgruppen sowie die mit ihrer Baumkrone in das Plangebiet hineinragende Nachbarbäume bewertet. Die Bäume sind in einer Baumerfassung und -bewertung dokumentiert. Der Gehölzbestand ist in fünf Erhaltungswertstufen markiert und tabellarisch erfasst. Sechs Eichen mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m werden als besonders erhaltungswürdig eingestuft. Die östlichen Gehölzbestände sind Bestandteil des angrenzenden Laub- und Nadelholz-Mischwalds.

Der Baumbestand des Plangebiets konzentriert sich auf die Randzonen. Im Norden bildet der Baumbestand auf der Böschung eine Abschirmung zur B431. Im Osten markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Westen sind die Baumstandorte auf einer Böschung ausgebildet. Insbesondere die südlich parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße auf der Rasenböschung stehenden Einzelbäume prägen in besonderer Weise den Übergang der baulichen vorgelegerten Freiflächen zum Straßenraum und setzen hier den hohen Qualitätsstandard der Grünverbindung vom Ortskern Rissen zum östlich gelegenen Spielplatz im Bezirkspark „Waldpark Marienhöhe“.

Bedingt durch die geringen Abstände untereinander stehen im Norden, Osten und Westen sämtliche Bäume im Kronenverbund. Die damit verbundene Lichtkonkurrenz bedingt in den zentralen Lagen einen hohen Kronensatz und in den Randlagen eine häufig einseitige, dem Licht zugewandte Kronenausbildung, verbunden mit vereinzelt Schrägwuchs.

Die im Norden des Plangebiets befindliche Baumreihe, bestehend aus überwiegend erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans als private Grünfläche umgrenzt und somit erhalten. Das derzeit als Gewerbegebiet festgesetzte Flurstück 4991, das sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, wird in die Grünflächenfestsetzung mit einbezogen. Das Flurstück 4991 wird zur bestandsgemäßen Ausweisung sowie zum Erhalt der Böschung, auch als Abschirmung vor Immissionen von der B 431, als private Grünfläche überplant.

Als erhaltungswürdig werden Bäume bewertet, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform und ihrer (gestalterischen) Funktion eine erkennbare, jedoch begrenzte Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Des Weiteren wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine weitere Baumreihe, bestehend aus erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im südlichen Bereich des Plangebiets, parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße, werden erhaltungswürdige Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Unter diesen Einzelbäumen befinden sich auch besonders erhaltungswürdige Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform, ihrer (gestalterischen) Funktion und ihrer ökologischen Bedeutung eine hohe Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Zur Pflege des Landschaftsbildes und im Sinne eines besseren Schutzes der südlich des Plangebiets verlaufenden Baumreihe wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

Bei Abgang zu erhaltender Bäume wird gemäß §§ 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB in Bezug auf die Ersatzpflanzung folgendes geregelt:

*Vgl. § 2 Nr. 16: „Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“*

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernimmt.

Im Rahmen der Planung entstehen Grün- und Freiflächen zwischen den Wohngebäuden. Zudem erfolgen im Bereich der Umfahrt sowie für die Herrichtung der oberirdischen Besucherparkplätze im nördlichen Bereich des Plangebiets unvermeidbare Eingriffe in die



Geländeoberfläche, die entsprechende Sicherungsmaßnahmen für den Baumbestand erforderlich machen. Für die Ringerschließung müssen im Nordwesten drei erhaltenswerte Stiel-Eichen gefällt werden. Weiter in Richtung Süden und entlang der westlichen Umfahrt ist möglicherweise die Fällung von zwei Baumgruppen sowie fünf Einzelbäumen erforderlich. Bei diesen erhaltenswerten Stiel-Eichen wird zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung geprüft, ob ein Erhalt möglich ist.

Im südlichen Bereich des Plangebiets, im Bereich der westlichen Feuerwehrezufahrt, müssen zwei erhaltenswürdige Stiel-Eichen gefällt werden. Zudem ist möglicherweise die Fällung einer Baumgruppe mit vier Sand-Birken erforderlich. Auch hier wird erst zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung über den möglichen Erhalt entschieden.

Für die geplante östliche Feuerwehrezufahrt ist die Fällung einer weiteren erhaltenswürdigen Stiel-Eiche erforderlich.

Des Weiteren ist im östlichsten Gartenhof die Fällung einer erhaltenswürdigen Stiel-Eiche und im Bereich der nördlichen Umfahrt die Fällung einer erhaltenswürdigen Sand-Birke erforderlich.

Wo in den Randzonen von Baumkronentraufen durch die Verbaulinie Wurzeln betroffen sein können, muss eine Abklärung durch präventive Wurzelschutzgrabungen und gegebenenfalls Wurzelschutzmaßnahmen erfolgen. Dies gilt in besonderem Maße für die Böschungssicherungsmaßnahmen im Norden und Osten der Umfahrt. Bei einer geplanten Höhenlage der Umfahrt von 21,60 m üNN ergeben sich mehrere Meter hohe Versprünge gegenüber den gewachsenen Geländehöhen. Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und damit möglicherweise einhergehende statische und versorgungstechnische Beeinträchtigungen des Baumstandortes ziehen in der Regel Baumkronenrückschnitte nach sich. Zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume wird im Durchführungsvertrag vereinbart, unvermeidbare Abgrabungen und Ausschachtungen für unterirdische Erschließungsmaßnahmen, für Gebäudefundamente oder für den Platz- und Wegebau fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so durchzuführen, dass betroffene Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder dass bei unvermeidbarer Wurzeleinkürzung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (z.B. Wurzel-Vorhänge). Gegebenenfalls sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen.

Auch im Zusammenhang mit Bodensanierungsarbeiten und Kampfmittelsondierungen im Nahbereich zu erhaltender Bäumen ist eine baumerhaltende Vorgehensweise zu wählen. Alle baumschützenden Maßnahmen sollen in eine landschaftspflegerische Fachplanung Baumschutz als detaillierte Ausführungsplanung einfließen.

### **5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Für den Fall, dass Aufstellflächen für Abfallbehälter außerhalb des Gebäudes nicht unter Flur angeordnet werden, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nr. 17: „Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“*

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, so dass diese Standplätze angemessen in die Außenanlagen eingebunden werden. Sowohl die Eingrünung mit Sträuchern als auch mit Hecken trägt bei entsprechender Wuchshöhe darüber hinaus zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und damit zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei. Die Begrünung der Stützmauern dient der besseren Integration des technischen Bauwerks in die Außenanlagen.

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, für die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung und zum Ausgleich von Grünvolumenverlusten ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktion in dem teilweise als „Verdichteter Stadtraum“ eingestuftes Plangebiet sowie der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierzu werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB die folgenden Festsetzungen getroffen:

*Vgl. § 2 Nr. 18: „In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert (v.H.) der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen der Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.“*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Dies wird in dem Entwässerungskonzept zu dem Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben, um dauerhafte Begrünung mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Die extensive Dachbegrünung ist für die Dächer der Wohngebäude sowie der Dachoberfläche des Gewerbehofs vorgesehen.

Von der Dachbegrünung können neben den regulär erforderlichen Brandschutz- und Windsog- bzw. Windlast-Streifen (Kies- oder Plattenbelag) diejenigen funktionalen Flächen ausgenommen werden, die z. B. für Dachterrassen genutzt oder die für Belichtungs- und Be- sowie Entlüftungsöffnungen oder technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Zu diesen Flächen werden auch technische Anlagen für die solare Wärme- und Stromgewinnung gezählt. Damit wird zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen eröffnet.

Im Plangebiet ist zur weitmöglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Garagengeschoss geplant. Für Teile der Dachflächen des Garagengeschosses setzt der Bebauungsplan eine intensive Dachbegrünung fest. Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen

und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die Bewohner erheblich zu steigern. Die Begrünung trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen und Stauden geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Bei ausreichender Bewässerung können bei dieser Substratstärke auch Sträucher und Hecken gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Unter befestigten Flächen auf Garagen (Wege, Außenterrassen der Erdgeschosswohnungen, Hauszugänge, Feuerwehrumfahrten) wird die Aufbauhöhe von 50 cm in der Regel mit dem wasser- und luftdurchlässigen Unterbau einschließlich Drainageschicht und der Belagsstärke erreicht. Um Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen im Baumpflanzbereich von mindestens 1 m auf einer Grundfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> erforderlich. Sofern bei der Andeckstärke 1 m aus Platzgründen ein flächenbeanspruchendes Anböschchen nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, Baumpflanztröge einzusetzen oder Sonderlösungen wie Aufkantungen oder Aufmauerungen herzustellen, die die entsprechende Mindestfläche und Mindestsubstratschichtstärke für den Wurzelraum des Baums sicherstellen. Eine Drainage und ausreichende Bewässerung baulich eingefasster Vegetationsflächen ist vorzusehen. Die fachlich anerkannten Bauweisen für beengte Pflanzgruben und für Pflanzungen mit eingeschränktem Bodenschluss bzw. ohne Anschluss an den gewachsenen Boden werden im Durchführungsvertrag sowie im städtebaulichen Vertrag für das südliche (planexterne) Grundstück näher geregelt.

### **5.6.3 Grundwasserschutz**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Durch die Verordnung des Wasserschutzgebietes können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

### **5.6.4 Artenschutz**

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter für das Plangebiet eine artenschutzfachliche Untersuchung zu möglichen Vorkommen potenzieller Arten vorgenommen. Durch die Neubebauung und Fällung einzelner Bäume können Arten, die nach § 7 Absatz 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Das Plangebiet wurde im Zeitraum vom 14. März bis zum 20. September 2016 mehrfach begangen und im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln abgeprüft.

### Artengruppe Fledermäuse

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte mittels Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtungen. Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als reine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet.

Das Untersuchungsgebiet besitzt kein besonderes Potential für Fledermausquartiere, Hinweise auf Quartiere im Plangebiet wurden nicht gefunden.

Hinweise auf Sommerquartiere durch das sog. „Schwärmen“ in den Morgenstunden wurden nicht beobachtet.

Fledermäuse jagen in der Regel dort, wo aktuell Konzentrationen von Beutetieren (Insekten) vorhanden sind. Aus den Ergebnissen der Erfassungen wird deutlich, dass kein Gebiet mit herausgehobener Bedeutung als Jagdgebiet vorhanden ist.

Die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen werden durch Flugstraßen miteinander verbunden. Die sogenannten traditionellen Flugrouten sind integrale Bestandteile des Gesamtlebensraums und nur schwer ersetzbar. Hinweise auf Flugstraßen ergeben sich durch gerichtete Über- oder Durchflüge. Während der Begehungen wurde keine Flugstraße ermittelt.

Mit dem Abriss der Gebäude gehen keine potenziellen Quartiere von Fledermäusen verloren, da dort keine zu erwarten sind.

Mit dem Gehölzverlust verlieren Fledermäuse keine bedeutende Jagdmöglichkeit. Es kommt zu einer geringen graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“.

Bessere potenzielle Nahrungsgebiete sind in der 1-km-Umgebung, die bei allen Arten im normalen Radius des Jagdgebiets um ein Quartier liegt, ausreichend vorhanden, so dass durch das geplante Vorhaben keine Mangelsituation eintreten wird, die dazu führen könnte, dass in der Umgebung liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbrauchbar und damit beschädigt werden. Die hier betroffene Fläche ist nicht essentiell für das Vorkommen der Fledermäuse im Raum Rissen. Solche Nahrungsräume gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten besteht in dem Plangebiet jedoch ein Bedarf an Nist- und Fledermauskästen. In der Verordnung wird festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nr. 19: „Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen ausgerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.“*

### Artengruppe Vögel

Bei der Erhebung sind insgesamt 13 Arten erfasst worden, die nicht alle gleichzeitig auftreten und diesen Bereich nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen, da das Untersuchungsgebiet für alle Arten zu klein für ein jeweils ganzes Revier ist.

Keine der Arten ist nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilrevieres wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg Rissen führen. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures – CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Es gehen für Gehölzvögel Bereiche verloren, die nur Anteile der Reviere ausmachen. Mit den später neu angelegten Grünanlagen um die Wohngebäude entstehen langfristig wieder neue Lebensräume für die Gehölzvögel in geringem Umfang.

Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten – wie hier – wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Damit bleibt die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird in § 2 Nr. 18 der Verordnung festgesetzt, dass im Plangebiet an den Gebäuden mindestens drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Nistkästen für Dohlen im Baumbestand anzubringen sind.

Da die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen, wird der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf Vögel bzgl. der Bäume nicht erfüllt. Aufgrund des Zeitpunkts der Rodung werden auch in Bezug auf die streng geschützten europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde.

### Sonstige Arten

Im Plangebiet kommen zudem keine Pflanzarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) vor. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wie beispielsweise die Wirbellosen, Libellen, Amphibien, Fische und der Nachtkerzenschwärmer, sind Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens dieser Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplans kommt es demnach nicht zu einer Verletzung eines der Verbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, da die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Somit existieren durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplans.

### **5.6.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

#### Boden und Bodenfunktionen

Im Teilplan Naturhaushalt zum Landschaftsprogramm (LAPRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363), Fachkarte „Bodenökologische Konzeptkarte“ (1998) ist für das Plangebiet als Bodenart Sand bis lehmiger Sand dargestellt. Die Böden werden als grundwasserfern eingestuft. Der obere Bodenhorizont ist mit Ausnahme der umlaufenden Vegetationsflächen als naturfern zu bewerten. Die natürliche Bodengenesse ist in den baulich überprägten Bereichen nachhaltig gestört.

Durch das geplante Bauvorhaben werden die Bodenversiegelungen gegenüber dem Bestand leicht zunehmen.

Die Versiegelung des Bodens durch Gebäudeflächen mit rd. 4.800 m<sup>2</sup> und Erschließungsflächen mit rd. 3.500 m<sup>2</sup> beläuft sich im Bestand auf ca. 8.300 m<sup>2</sup>. Dies entspricht, bezogen auf die Vorhabenfläche mit insgesamt 11.963 m<sup>2</sup>, einem Versiegelungsanteil von ca. 69 %.

Demgegenüber entwickelt sich die Bodenversiegelung bei der Vorhabenplanung mit dem Flächenanteil der Gebäude mit etwa 5.520 m<sup>2</sup> sowie der Erschließungsflächen mit etwa 3.060 m<sup>2</sup> auf insgesamt rd. 8.580 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von rd. 71 %.

Nach Herrichtung der Freiflächen und entsprechender Bodenrevitalisierungsmaßnahmen mit Oberboden sind hier die Bodenfunktionen wieder herstellbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass oberhalb des Garagengeschosses mit der Anlage von Vegetationsflächen und kleinkronigen Baumanpflanzungen auch organische Bodenstrukturen geschaffen werden. Die Dächer der Wohngebäude erhalten eine Extensivdachbegrünung, Teilflächen des Garagengeschosses sind mit Vegetationsflächen und Baumpflanzungen intensiv begrünt. Extensivdachbegrünungen bieten mit ihrem organisch-mineralischem Bodensubstrataufbau die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf dem künstlichen Standort Dach. In Verbindung mit standortangepassten Vegetationsgesellschaften werden dauerhafte Lebensraumstrukturen geschaffen. Der Dachbegrünungsaufbau übernimmt Oberflächenwasserrückhalte- und -reinigungsfunktionen und ersetzt somit teilweise die natürlichen Bodenfunktionen.

#### Wasser- und Grundwasserhaushalt

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters ist mit 10 bis 20 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Lokale Stauwasserlinsen können nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist als grundwasserfern einzustufen.

Das Oberflächenwasser der baulich überprägten, versiegelten Flächen wird – nach Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück – begrenzt in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet.

Aufgrund der anteiligen Gebäudebegrünungen wird sich die Bilanz der Flächenversiegelung positiv entwickeln. Der Oberflächenabfluss der überbauten dezentralen Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung kann mittels der Gebäudebegrünungen nachhaltig verbessert werden. Bei einem Begrünungsaufbau von mindestens 12 cm werden rund 40 bis 70 % des jährlichen Niederschlags in Extensivdachbegrünungen zurückgehalten. Der Rauheitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Abflussverzögerung und Entspannung der Abflussspitzen. Das Abflussverhalten, d.h. das Wasserrückhaltevermögen begrünter Dachflächen, wird mit zunehmender Stärke des Begrünungsaufbaus optimiert.

### Klima und Lufthygiene

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Das Plangebiet ist in der Karte Planungshinweise Stadtklima (Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, GEO-NET Umweltconsulting, 12.2011) als Bereich mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung gekennzeichnet. Es ist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte definiert.

Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Temperatur mit 8°C der mittlere Jahresniederschlag mit 700 – 750 mm angegeben.

Der Kernbereich des Plangebiets wird aktuell durch abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägt. Die umlaufenden, gehölzgeprägten Vegetationsflächen sind entsprechend abstrahlungsarm und wirken klimaökologisch ausgleichend.

Durch das geplante Bauvorhaben wird die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens nicht wesentlich beeinträchtigt, da nur in geringem Umfang Großbaumbestand im südlichen und nordwestlichen Bereich gerodet wird. Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neupflanzungen auf Teilflächen der privaten Gärten verbessert werden. Eine extensive Begrünung der Dachflächen und intensive Begrünung der Garagen kann zu einer erheblichen Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Staub- und gasförmige Immissionen werden durch die Vegetationsschicht gefiltert und festgelegt. Aufheizungseffekte und abstrahlungsbedingte Temperaturdifferenzen werden im Sommer durch den Begrünungsaufbau stark nivelliert.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der Biotopkartierung sind keine „Gesetzlich geschützten Biotope“ gemäß § 30 BNatSchG auf dem Vorhabengelände oder unmittelbar angrenzend festgestellt. Die örtliche Bestandsaufnahme kommt zum gleichen Ergebnis. Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie können nicht ermittelt werden.

Innerhalb der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung werden Gehölze für die Zuwegung zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße nur im tatsächlich notwendigen Umfang beseitigt. Diese werden durch Ersatzpflanzungen mit Stieleichen und Ersatzzählungen

kompensiert. Für die Ringerschließung müssen im Nordwesten maximal drei Bäume gefällt werden.

Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als reine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet. Das Plangebiet besitzt kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere.

Von den 13 im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist keine nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet, ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilreviers wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg führen. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten ist die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen geplant.

Eine insektenschonende Außenbeleuchtung wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben vereinbart.

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und -gruppen bewachsen. Im Bebauungsplan werden Einzelbäume parallel der Straße Alte Sülldorfer Landstraße mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die umlaufenden Gehölzbestände werden über ein flächenbezogenes Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesichert und können überwiegend erhalten werden.

Durch die Anpflanzung neuer kleinkroniger Bäume und Großsträucher in den Höfen wird das Grünvolumen nachhaltig entwickelt.

Zum Schutz des alten Baumbestands sollen Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der Bäume unterbleiben. Es ist notwendig, dass die Baumaßnahmen mit präventiven Baumschutzmaßnahmen für betroffene Bäume fachgutachterlich begleitet werden.

### Landschaftsbild

Zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist eine vegetationsgeprägte Einbindung durch Baumsolitäre und durch einen umlaufenden Gehölzstreifen gegeben. Eine parkartige Solitärbaumstellung auf den scherrasengeprägten Böschungsbereichen parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße prägen an dieser Stelle einen parkartigen Straßenraum. Im Norden, Osten und Westen ist die Bebauung durch einen umlaufenden Gehölzstreifen eingefasst mit altem Baumbestand.

Der einrahmende Baumbestand soll, bis auf wenige Ausnahmen, erhalten und gesichert werden und damit langfristig eine landschaftsgerechte Eingrünung der Neubebauung gewährleisten. Zudem wird mit der Ausgestaltung der Innenhöfe und der Grünflächen der Innenhöfe sowie der Durchbegrünung des Quartiers eine landschafts- und ortsgestalterisch deutliche Aufwertung gegenüber der bisherigen Situation erreicht.

### Zusammenfassung

Mit dem gemischten Wohn- und Gewerbequartier wird ein bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenes Gelände überplant. Die nach Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen haben einen Flächenumfang von ca. 1,0 ha. Die bauliche Neuordnung erfolgt auf



durch Bebauung und bauliche Nebenanlagen vorgeprägten, vollständig versiegelten und weitgehend in ihrem bodengenetisch und -statischen Aufbau veränderten Flächen. Innerhalb der geplanten privaten Grün- und Freiflächen bleiben vorhandene Gehölze der vegetationsgeprägten Randzonen erhalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes umfassend berücksichtigt werden. Die Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und flankieren das Vorhaben mit dem Ziel, die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden und Pflanzen und Tiere zu reduzieren.

Fledermäuse haben in dem Bestandsgebäude und den Bäumen keine Quartiere. Durch das Vorhaben gehen keine Quartiere, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie bedeutende Nahrungsräume von Fledermäusen verloren. Von den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten ist keine vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtliche Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens der für sie notwendigen Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen, sofern Bauzeitenregelungen getroffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Eingriffsbilanzierung sowie ein förmlicher Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.7.1 Bundesfernstraße**

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Teilbereich einer festgestellten Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen worden. Sie ist als Ortsumgehung Rissen sowie als überörtliche Hauptverkehrsstraße für den Verkehr von Wedel in die Innenstadt Hamburgs konzipiert. Die Bundesfernstraße ist nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237), festgestellt worden.

### **5.7.2 Landschaftsschutzgebiet**

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m<sup>2</sup>) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

### **5.7.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Baurberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) festgesetzt worden.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zur Realisierung des Vorhabens wurde auf der Grundlage von § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen (siehe 3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag). Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem weitere Vereinbarungen insbesondere zu Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstückerschließung auf den privaten Grün- und Freiflächen, zur Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Fassadengestaltung getroffen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Voraussichtlich sind bodenordnerische Maßnahmen in Form von neuen Zuschnitten der Flurstücke erforderlich.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Rissen 40 vom 06. Dezember 1988 aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 13.450 m<sup>2</sup>.

Davon werden etwa 960 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und etwa 510 m<sup>2</sup> als festgestellte Bundesstraße nachrichtlich übernommen.

Etwa 5.620 m<sup>2</sup> werden als allgemeines Wohngebiet sowie 3.560 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Sülldorfer Landstraße etwa 1.260 m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße etwa 1.540 m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt.

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