

Rechtsprüfung erfolgt am
16. April 2025
Bezirksamt Harburg
-Rechtsamt-
Postfach 90 01 53
21041 Hamburg 2512/25

Anlage 3 zum Genehmigungsschreiben
der BSW vom 24/03/2025

16. April 2025

Gornhuber

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)**

Festgestellt, Hamburg, den 15.9.2025

(Bezirksamtsleiter)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	5
3.1.3	Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.3	Altlasten	7
3.2.4	Baumschutz	7
3.2.5	Artenschutz	7
3.2.6	Denkmal.....	8
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	8
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	8
3.3.2	Wettbewerb	11
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	11
3.4	Angaben zum Bestand	12
3.4.1	Lage und Größe des Plangebiets	12
3.4.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	12
3.4.3	Landschaftsplanerischer Bestand.....	12
3.4.4	Erschließungssituation, ÖPNV	13
3.4.5	Ver- und Entsorgung	13
3.4.6	Umfeld des Plangebiets	13
4	Umweltbericht	14
4.1	Einleitung	14
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang 14	
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	14
4.1.4	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	15
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	16
4.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....	16

4.2.2	Schutzgut Klima und Luft.....	18
4.2.3	Schutzgut Fläche	20
4.2.4	Schutzgut Boden.....	20
4.2.5	Schutzgut Wasser	22
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz.....	23
4.2.7	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	32
4.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
4.3	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	33
4.4	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	33
4.4.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	33
4.4.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	33
4.4.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	34
4.4.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	34
4.5	Planungsalternativen und Nullvariante	34
4.5.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
4.5.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
4.6	Zusätzliche Angaben	35
4.6.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	35
4.6.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	35
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
5	Planinhalt und Abwägung.....	36
5.1	Städtebauliches Konzept.....	36
5.2	Vorhabengebiet.....	38
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	39
5.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung.....	43
5.2.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und Gebäudehöhen als Höchstmaß	44
5.2.2.2	Grundflächenzahl als Höchstmaß	47
5.2.3	Kinderspiel	49
5.2.4	Unterbringung des ruhenden Verkehrs.....	49
5.2.5	Abstandsflächen.....	53
5.2.6	Verschattung.....	54
5.2.7	Brandschutz	61
5.3	Straßenverkehrsflächen, Gehrecht	62
5.3.1	Straßenverkehrsflächen	62
5.3.2	Gehrecht	64

5.4	Boden.....	65
5.5	Flächen für Aufschüttungen.....	66
5.6	Technischer Umweltschutz	66
5.6.1	Lärmschutz	66
5.6.2	Luftschadstoffe.....	74
5.7	Entwässerung	76
5.7.1	Schmutzwasser.....	76
5.7.2	Regenwasser	76
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	78
5.8.1	Baum- und Heckenbestand, Baumschutz.....	78
5.8.2	Begrünungs- und weitere Maßnahmen.....	79
5.8.3	Maßnahmen zum Grundwasserschutz	83
5.8.4	Artenschutz	84
5.8.5	Kompensation	85
5.9	Nachrichtliche Übernahme.....	87
5.10	Kennzeichnungen	87
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	87
7	Aufhebung bestehender Pläne	88
8	Flächen- und Kostenangaben.....	88
8.1	Flächenangaben.....	88
8.2	Kostenangaben	88

1 Anlass der Planung

Anlass der Planung sind konkrete Investitionsabsichten einer Vorhabenträgerin, die derzeit teilweise brachgefallenen Flächen des Plangebiets baulich zu entwickeln. Das Plangebiet im Stadtteil Wilstorf ist angesichts seiner räumlichen Lage in einem verdichteten und durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der guten Lagequalität nahe der Harburger Innenstadt und der gleichzeitigen Nähe zu Naherholungsgebieten (Harburger Stadtpark) für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzender Nahversorgung prädestiniert.

Mit der derzeitigen Nutzung werden diese Standortpotenziale des Grundstücks bislang nicht ausgeschöpft. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 sollen daher die derzeit in großen Teilen brachliegenden Flächen an der Winsener Straße 32-50 neu geordnet und für eine städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ergibt sich damit die Chance für eine Nachverdichtung und somit die Stärkung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung.

Die Planung trägt damit auch zur Umsetzung der Ziele des am 4. Juli 2011 zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossenen und am 22. Juni 2021 fortgeschriebenen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2021/01548) und dem darauf aufbauenden bezirklichen Wohnungsbauprogramm bei. Hamburg hat demnach das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken. Stetiger Zuzug und demografischer Wandel führen zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage an Wohnraum in Hamburg sowie zu der Ausbildung verschiedener Nutzergruppen, die Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten, Größen und Zuschnitte nachfragen. Um für diesen prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen, gibt es Bestrebungen des Senats und der Bezirke, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu genehmigen. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen. Zusätzlich soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und zum Beispiel durch Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Hierzu kann das Planvorhaben an der brachliegenden Fläche in Wilstorf einen wertvollen Beitrag leisten. Gleichzeitig soll der bestehende Nahversorgungsstandort weiter qualifiziert und planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll eine insbesondere den zukünftigen Bewohnern dienende Kindertagesstätte (Kita) im Quartier integriert werden. Mit Umsetzung der Planung wird somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen.

Die Revitalisierung der untergenutzten Fläche und die zukünftige Nutzung als Wohnquartier mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten entspricht auch der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Wilstorf bietet aufgrund seiner gut angebotenen Lage nahe der Harburger Innenstadt ein geeignetes Flächenpotential. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche kann zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Da die gewünschte bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 erforderlich. Nachdem für das Plangebiet bereits ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt wurde, wird daher nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die

rechtliche Grundlage für die Entwicklung der Fläche geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 1,9 ha.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB, welcher die Planung konkretisiert. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der ergänzende Regelungen (siehe Kapitel 6) bspw. zu Umsetzungsverpflichtungen für die Vorhabenträgerin sowie zur Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten enthält.

Zwar dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und setzt etwas weniger als 20.000 m² Grundfläche fest, jedoch wird aufgrund der Größe der geplanten Einzelhandelsnutzungen ein Vorhaben geplant, das gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVP) die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt. Dementsprechend sind die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Das Planverfahren wurde bereits im Jahr 2009 begonnen. Jedoch haben sich seitdem die städtebaulichen Zielstellungen geändert, sodass das Verfahren mit einem Einleitungsbeschluss erneut angestoßen wurde.

Der Aufstellungsbeschluss H 03/21 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren erfolgte am 1. März 2021 (Amtl. Anz. Nr. 20 S. 364). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 19. März 2019 (Amtl. Anz. Nr. 22 S. 248) am 1. April 2019 stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung des Plans) hat nach der Bekanntmachung vom 12. März 2021 (Amtl. Anz. Nr. 20 S. 364) in der Zeit vom 22. März 2021 bis einschließlich 23. April 2021 stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) sind für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Die Winsener Straße ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Vorhabengebiets zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohnnutzungen sowie dem bestehenden Nahversorgungsstandort entspricht somit den Zielen des geltenden Flächennutzungsplans.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet an der Winsener Straße das Milieu „Verdichteter

Stadtraum“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Für den südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stellt es das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" dar. Die Winsener Straße ist als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz (AuBs) als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet an der Winsener Straße den Biotopentwicklungsraum 13a "Geschlossene und sonstige Bebauung" und für den südwestlichen Bereich 11a „Offene Wohnbebauung mit artreichen Biotopelementen“ dar (Stand 2. Oktober 2018). Die Winsener Straße ist als Biotopentwicklungsraum 14e "Hauptverkehrsstraßen" dargestellt. In der Fachkarte „Flächenhafte Biotope weitere Biotope“ wird das Plangebiet überwiegend als „Bebauung, Gemeinbedarf“, in Teilen jedoch auch als „Ruderalbiotop“ und „Freizeit- und Grünanlage“ ausgewiesen.

3.1.3 Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Baukonzept, das die Entstehung eines vielfältigen Wohnquartiers mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vorsieht, entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplans als auch des Landschaftsprogramms.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 gelten

- der Baustufenplan Harburg in der Fassung 28. Dezember 1954, zuletzt geändert am 13. September 1960, sowie
- der Teilbebauungsplan 1135 vom 20. Juni 1961.

Der Baustufenplan Harburg setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet mit viergeschossiger, geschlossener Bebauung entlang der Winsener Straße sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise fest. Die erste Änderung diente dem Ausschluss von Grundstückszufahrten an der Winsener Straße für Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr. Der Teilbebauungsplan 1135 setzt für den Geltungsbereich entlang der Winsener Straße neue Straßenverkehrsflächen fest, die einen 26 m breiten Straßenverkehrsraum planungsrechtlich sichern sollten.

3.2.2 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S 557), zuletzt geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 KampfmittelVO).

3.2.3 Altlasten

Das Grundstück Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) wird als altlastverdächtige Fläche 6424-140/00 im Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg geführt. Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Eigenverbrauchtankstelle). Im Rahmen von Untersuchungen wurden auf der Fläche erhebliche sanierungsrelevante Schadstoffbelastungen des Bodens sowie des Grund- und Stauwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Benzinkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten nachgewiesen. Bodensanierungsmaßnahmen sind daher unter Einbeziehung einer Stauwasserfassung/-reinigung durchzuführen. Aufgrund der Erheblichkeit der vorliegenden Schadstoffbelastungen erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung dieses Grundstücks gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

Das Grundstück Winsener Straße 38 (Flurstück 3643) wird als Fläche 6424-141/00 im Bodenzustandsverzeichnis geführt (Altstandort, Tankstelle). In der Vergangenheit haben Bodensanierungsmaßnahmen auf der Fläche stattgefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere tankstellenspezifische Schadstoffe sich noch im Untergrund befinden. Im Zusammenhang mit einer Umnutzung und Neubebauung ist eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Mensch vorzunehmen. Ggf. sind entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Eine geotechnische Untersuchung aus dem Jahr 2018 hat ergeben, dass im gesamten Bebauungsplangebiet mit schadstoffbelasteten Auffüllungen gerechnet werden muss, die zu erhöhten Kosten bei der Entsorgung von Bodenaushub oder bei Wasserhaltungsmaßnahmen führen können.

3.2.4 Baumschutz

Für einige, im Plangebiet vorhandene Bäume gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126) (BaumschutzVO). Die zu erhaltenden Bäume sind in einem Baumbestandsplan, der zum städtebaulichen Workshopverfahren erstellt wurde, gekennzeichnet.

3.2.5 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) zu beachten. Dies betrifft die zeitlichen Regelungen für die Fällung von Bäumen und Rodung von Strauch- und Heckenbestand. Zudem sind Vorgaben für den Zeitraum des Abrisses von Gebäuden zu berücksichtigen.

Es liegt zudem ein Artenschutzgutachten mit Stand 2020 vor, das folgende Aussagen trifft: Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und von Fledermäusen beeinträchtigt. Neben der Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen für Eingriffe im Geltungsbereich und die Herstellung von Strukturen im Geltungsbereich (Gründächer, Nisthilfen) wird auch die Herrichtung einer externen Ausgleichsfläche erforderlich. Es wird daher eine derartige externe Ausgleichsfläche als Lebensraum für Vogelarten hergestellt, in dem diese mit einem Mosaik aus Gehölzen und Offenfläche hergestellt wird.

Das Artenschutzgutachten wurde im Juli 2020 ergänzt, da sich auf den länger brachliegenden Flächen mittlerweile Lebensräume für die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen Insekten und Tagfalter, z.B. kann das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers derzeit nicht ausgeschlossen werden, hätten gebildet haben können. Eine Kartierung hat stattgefunden, es wurden keine Befunde festgestellt.

3.2.6 Denkmal

An der Winsener Straße 32 befindet sich innerhalb des Plangebiets ein als Einzeldenkmal geschütztes dreigeschossiges Etagenhaus aus der Zeit um 1875. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Gebäude Winsener Straße 30 bildet es zudem ein geschütztes Ensemble, welches die letzten Überreste der frühen Bebauung der Winsener Straße darstellt und als historisches Zeugnis für den frühen spekulativen Arbeiterwohnungsbau des 19. Jahrhunderts schützenswert ist. Für die Denkmäler ist neben dem Denkmalschutz, der einen Erhalt der Gebäude voraussetzt, auch der Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268) zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit dem Denkmalschutz soll die an das Denkmal angrenzende Neubebauung sowohl in seiner Kubatur als auch in der Farbigkeit auf das Denkmal reagieren.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

„Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Harburg 2019“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungen auf 10.000 Wohnungen erhöht. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 30 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, erarbeiten die Bezirke jährlich jeweils ein Wohnungsbauprogramm. Der Bezirk Harburg strebt mit einem mit der Politik und den Fachbehörden diskutierten und in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Harburg 2019“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirks unterstützen.

Der Stadtteil Wilstorf liegt im Teilraum 2 des Wohnungsbauprogramms. „Insgesamt ist der Teilraum 2 ein sehr heterogener Wohnstandort mit hoch verdichteten Gebieten mit attraktiven, urbanen Quartieren und gründerzeitlichem Wohnungsbestand (Eißendorf, Wilstorf).“¹ Weiterhin hat der Teilraum 2 die Schwerpunkte „Baulückenfüllung, Nachverdichtung und Brachflächenaktivierung“.²

Die Fläche im Plangebiet wurde bereits als Potenzialfläche in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen und kann, gemäß Einschätzungen im Wohnungsbauprogramm Harburg, mit

¹ Wohnungsbauprogramm Harburg 2019, S. 13

² Wohnungsbauprogramm Harburg 2019, S. 16

geschätzten 70 Wohneinheiten einen Beitrag zur Erreichung der bezirklichen Wohnungsbauziele leisten. Das hochbauliche Konzept sieht rund 300 Wohneinheiten vor. Derzeit wird ein Rückgang an gefördertem Wohnungsbau in Wilstorf verzeichnet (Wohnungsbauprogramm Harburg 2019, S. 10). Das Planvorhaben, welches auch geförderten Wohnungsbau vorsieht, kann dieser Entwicklung entgegenwirken und günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Ein Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen soll eine soziale Durchmischung des Quartiers unterstützen. Außerdem werden ausschließlich Mietwohnungen vorgesehen.

Darüber hinaus entspricht die Wiedernutzbarmachung von überwiegend brachgefallenen Flächen und der Umwandlung zu einem Wohnquartier mit ergänzender Nahversorgung der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2019 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt an neuen Orten“, die eine Konversion innerstädtischer, anderweitig genutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere Wilstorf bietet aufgrund seiner gut angelegenen Lage nahe der Harburger Innenstadt und der gleichzeitigen Nähe zu Naherholungsgebieten ein geeignetes Flächenpotential.

Anlässlich der Vereinbarungen im "Bündnis für das Wohnen" wurde zudem das sogenannte Eckpunktepapier³ von den Staatsräten der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie der ehemaligen Behörde für Umwelt und Energie (BUE) unterzeichnet. Darin sind unter anderem für die künftige Arbeit Ziele in Bezug auf bezahlbaren Wohnungsneubau, Energieeffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau, die Priorität von Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die angemessene Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und des Erhalts von Freiflächen definiert.

Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)

Das Plangebiet ist im RISE- Fördergebiet Wilstorf - Reeseberg ausgewiesen. RISE hat das Ziel, die Lebensqualität in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verbessern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Das Plangebiet wird hierin ebenfalls als Potenzialfläche aus dem Wohnungsbauprogramm Harburg dargestellt. Die Fläche habe keinen Bedarf an öffentlichen und privaten Grünflächen und werde aktuell durch unzugängliche private Räume, städtebauliche Missstände, vernachlässigte Bausubstanz, Brachflächen und Leerstände sowie bestehende „Angsträume“ geprägt. „Insbesondere die Potenziale entlang der Winsener Straße könnten zu einer gemeinsamen Identität der Wilstorfer Bürgerinnen und Bürger beitragen, indem die trennende Wirkung der Straße aufgehoben und die beiden Seiten Wilstorfs räumlich-visuell und funktional verknüpft werden.“⁴

Diese angestrebte Entwicklung kann durch die Entstehung des Wohnquartiers im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 unterstützt werden. Durch eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie eine hochwertige Gestaltung soll das geplante Wohnquartier zudem eine identitätsstiftende Wirkung für das gesamte Umfeld entfalten.

Sozialmonitoring

Über das Sozialmonitoring werden die sozialräumlichen Unterschiede anhand verschiedener Indikatoren innerhalb der FHH analysiert. Dabei wird im Gesamtindex grundsätzlich in 4 Stufen unterschieden: Hoch, mittel, niedrig und sehr niedrig. Zusätzlich / ergänzend gibt es einen Dynamikindex, der aufzeigt, ob bei den jeweiligen Quartieren mit einer Auf- oder Abwertung zu rechnen ist.

³ „Eckpunkte anlässlich der Vereinbarung im Bündnis für das Wohnen in der 21. Legislaturperiode“ vom 17.05.2016

⁴ Problem- und Potenzialanalyse (PPA), Wilstorf – Reeseberg, S. 4

Für Wilstorf besteht eine „zweitgeteilte“ Einstufung: Nördlich / östlich der Winsener Straße werden die Quartiere als „niedrig“ eingestuft mit einer stabilen Dynamik, südlich /westlich der Winsener Straße (inklusive des Plangebiets wie auch der Bebauung am Eigenheimweg) als „mittel“ mit einer stabilen Dynamik. Auf den „niedrigen“ Status nördlich / östlich der Winsener Straße wurde bereits mit der Aufstellung des RISE-Konzepts reagiert.

Hamburger Maß – Leitlinie zur lebenswerten kompakten Stadt

Gemäß der Drucksache der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau (190912/8) ist die Leitlinie als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.

Magistralenentwicklung

Der Senat hat am 16.07.2024 mit der Drucksache 22/15831 den gesamtstädtischen „Masterplan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten“ beschlossen, der die planerische Grundlage für die künftige Entwicklung an den Magistralen darstellt. Im Fokus stehen dabei die großen Hauptverkehrsstraßen und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche. Alle Aspekte der Stadtentwicklung wie Städtebau, Wohnraum, Arbeitsstätten, Mobilität, Frei- und Grünräume werden hierbei betrachtet. Ziel ist, die Lebens- und Aufenthaltsqualitäten an den Magistralen zu verbessern und bislang ungenutzte Potenziale einer „dreifachen Innenentwicklung“ zu heben – die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sollen ebenso weiterentwickelt werden wie die blau-grüne Infrastruktur und die Mobilität auf den Hauptverkehrsstraßen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vor diesem Hintergrund an der Magistrale Winsener Straße, die in diesem Abschnitt durch eine nahezu durchgehende, beidseitige Blockrandbebauung, hauptsächlich in Form von Wohnnutzungen geprägt ist. Das Plangebiet selbst stellt eine Lücke in diesem Bebauungszusammenhang dar, die ein großes Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten sowie einer städtebaulichen Aufwertung aufweist. Gleichermaßen ermöglicht das Vorhaben die Aufweitung des Straßenquerschnitts, um im Sinne der Magistralenplanung zusätzliche Flächen für den Fußgänger- und Radfahrverkehr inklusive einer üppigeren Straßenraumbegrünung herzustellen und damit den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und Nahversorgungskonzept Harburg 2018

Um Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind die Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und die ergänzenden Hinweise des Harburger Nahversorgungskonzepts zu berücksichtigen.

Jährlich wird durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) ein Nahversorgungskonzept für den Bezirk Harburg aufgestellt, welches zum Ziel hat, die Bestandssituation auszuwerten und Handlungsbedarfe zu definieren.

Das Nahversorgungskonzept Harburg 2018 stellt für den Stadtteil Wilstorf fest, dass mit ca. 331 m² Verkaufsfläche (VK) pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich derzeit eine unterdurchschnittliche Ausstattung vorliegt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 Einwohner). Das Plangebiet ist Teil des Nahversorgungszentrums Wilstorf. Das Nahversorgungskonzept erkennt im Bereich des Plangebiets einen vorrangigen Handlungsbedarf, weil sich der dort vorhandene Vollsortimenter in einem nicht zeitgemäßen Zustand befindet. Es wird empfohlen, den Standort so auszugestalten, dass er wieder geeignet ist, die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen (Multifunktionalität, eigene

Komplementärnutzungen). Die Entwicklungen im Plangebiet werden laut Nahversorgungskonzept dazu geeignet sein, die unterdurchschnittliche Ausstattung auszugleichen.

Gründachstrategie

Entsprechend der Senatsdrucksache (20/11423) ist im Planverfahren zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Flachdächern und flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung der FHH an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden.

Qualitätsoffensive Freiraum

Im „Bündnis für das Wohnen“ ist vereinbart, den verstärkten innerstädtischen Wohnungsneubau durch eine Qualitätsoffensive Freiraum zu flankieren. Die hierzu im Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ formulierten Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.3.2 Wettbewerb

Im Rahmen eines dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vorgelagerten städtebaulichen Workshopverfahrens wurden unterschiedliche qualitätsvolle Lösungen für ein Wohnquartier mit ergänzender Nahversorgungsfunktion im Bereich des derzeit bestehenden Nahversorgungsstandorts entlang der Winsener Straße diskutiert und bewertet. Es wurde ein Entwurf ausgewählt, der den städtebaulichen und freiraumplanerischen Anforderungen des Standorts in besonderer Weise gerecht wird. Dieser Entwurf wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 planungsrechtlich abgesichert. Das Workshopergebnis, beziehungsweise die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption, wird in Kapitel 4.1 der Begründung dargestellt.

3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 durchgeführt:

- Altlastengutachten (Juni 2006 und November 2017)
- Umweltbericht (als Teil der Begründung)
- Baumgutachten inkl. Baumbestandsplan (September 2019)
- Denkmalwertgutachten (August 2010)
- Lärmtechnische Untersuchung (Juni 2020)
- Luftschadstoffuntersuchung (Juli 2010 und Ergänzung November 2019, Aktualisierung September 2021)
- Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung von 2010, 2014 und 2018 (Dezember 2019)

- Fortschreibung der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Dezember 2020)
- Fortschreibung Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Oktober 2019)
- Entwässerungskonzept mit Erläuterungsbericht (August 2020)

Hinweis: Im Rahmen einer ersten Projektentwicklung wurden nach Einleitung des Planverfahrens im Jahr 2010 bereits umfangreiche Gutachten erstellt. Nach Umstellung der Funktionsplanung nach dem unter 3.2 erwähnten Wettbewerbsverfahren wurde das Bebauungsplanverfahren nach Unterbrechung wieder aufgenommen. Aus diesem Grund liegen einige Gutachten mit älterem Stand vor, die nach Wiederaufnahme des Verfahrens fortgeschrieben, an die neue Projektentwicklung angepasst und ergänzt wurden.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das etwa 19.140 m² große Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Wilstorf im Bezirk Hamburg Harburg. Es befindet sich westlich der Winsener Straße (B 4) etwa zweihundert Meter südlich der in Hochlage die Winsener Straße kreuzenden B 75. Das Harburger Zentrum liegt nur etwa einen Kilometer nördlich des Plangebiets und ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Ein Teil des Plangebiets grenzt darüber hinaus an den westlich gelegenen Eigenheimweg an.

3.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Grundstücke zwischen der Tankstelle und der Winsener Straße 52 wurden bereits geräumt, so dass das Plangebiet derzeit weitestgehend brach liegt. Es ist in Teilbereichen durch einen zweigeschossigen Nahversorger, in dem jedoch nur die Erdgeschossfläche als Verkaufsfläche genutzt wird, eine Tankstelle mit verkehrlicher Anbindung an die Winsener Straße und ein dreigeschossiges, unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude baulich genutzt und in diesen Bereichen großflächig versiegelt.

Auf Höhe des Plangebiets kommt es in diesem Abschnitt der Winsener Straße zu einer Unterbrechung der beidseitig vorhandenen geschlossenen straßenbegleitenden Bauflucht. Lediglich das im Plangebiet aufgenommene denkmalgeschützte Wohngebäude fügt sich noch in diese Bauflucht ein. Die Tankstelle rückt gegenüber dieser Bauflucht bereits einige Meter zurück. Der Nahversorger ist noch weiter vom Straßenraum abgerückt und liegt in zweiter Reihe hinter der Tankstelle. Die zu diesem Einzelhandelsbetrieb gehörende Stellplatzanlage ist diesem im Wesentlichen nach Norden, teilweise auch nach Osten vorgelagert, gut von der Winsener Straße aus einsehbar und somit mitprägend für das Straßenbild.

3.4.3 Landschaftsplanerischer Bestand

Landschaftlich wird das Plangebiet überwiegend durch brachliegende Flächen, auf denen sich Bauschutt mit vereinzelt Bewuchs befindet, geprägt. Zudem befindet sich im Plangebiet erhaltenswerter, teilweise durch die BaumschutzVO geschützter Baumbestand. Prägend ist hierbei insbesondere der Baumbestand, u.a. aus mächtigen Buchen und Eichen sowie einer lückigen Strauchschicht, im westlichen Randbereich entlang des Geländeversprungs zur angrenzenden Bestandsbebauung am Eigenheimweg. Weitere Bäume stehen entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung am Eigenheimweg.

Das Plangebiet weist eine markante Topografie auf. Der Grundstücksbereich an der Winsener Straße ist mit etwa 8,00 m bis 10,00 m über Normalhöhennull (üNN) relativ eben. Westlich des bestehenden Nahversorgers ist durch Abgrabungen eine Geländekante mit einem Höhenversprung von etwa 6,00 m entstanden. Das Gelände steigt an dieser Stelle unmittelbar von etwa 9,00 m auf 15,00 m üNN an. Zum Eigenheimweg steigt das Gelände noch einmal 1,00 m bis 2,00 m an.

3.4.4 Erschließungssituation, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung ist über die Winsener Straße sowohl örtlich als auch überörtlich gegeben. Zusätzlich ist das Plangebiet über mehrere Buslinien, die unter anderem auch den Harburger Bahnhof anfahren, gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Busstation „Winsener Straße (Nord)“ an der Winsener Straße ist fußläufig in rund 150 Metern erreichbar und bindet das Plangebiet an die S-Bahn-Station Neugraben, die Harburger Innenstadt, die S-Bahn-Station Hamburg-Harburg, den Fernbahnhof Hamburg-Harburg sowie die niedersächsische Gemeinde Seevetal (u. a. mit den Orten Meckelfeld, Fleestedt) an.

3.4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Trennsystem besiedelt. In der Winsener Straße sind öffentliche Entwässerungsanlagen, d.h. Schmutzwasser- und Regenwassersiele vorhanden. Das Entsorgungunternehmen weist jedoch darauf hin, dass im Plangebiet keine zusätzlichen öffentlichen Siele gebaut werden und dass Grundstücke im Plangebiet ggf. keine direkte Belegenheit an einem öffentlichen Siel besitzen werden.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, wobei es sich hierbei derzeit um die Hamburger Energienetze GmbH handelt, zur örtlichen Versorgung.

3.4.6 Umfeld des Plangebiets

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen unterschiedlicher Typologien aber auch durch das Wohnen ergänzende Nutzungen geprägt. So befinden sich im westlichen bzw. nord- und südwestlichen Bereich am Eigenheimweg und Kapellenweg insbesondere Einfamilienhaus- und Doppelhausgebiete. Entlang der Winsener Straße sind überwiegend mehrgeschossige Wohnungsbauten mit bis zu sechs Vollgeschossen stadtbildprägend. In den Erdgeschossen sind teilweise gewerbliche Nutzungen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich folglich an der Schnittstelle zwischen verdichteter, geschlossener Blockrandbebauung entlang der Winsener Straße und einer daran anschließenden offenen, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.

Darüber hinaus sind im Umfeld zwei Kirchen, eine Grund- und eine weiterführende Schule, Kitas sowie eine Altenwohnanlage zu finden.

In direkter fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet befindet sich der Außenmühlenteich, der zum Harburger Stadtpark gehört und den Bewohnern Harburgs als Naherholungsmöglichkeit dient.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf Grundlage vorliegender Daten und Untersuchungen zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen sein können. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Für das Bebauungsplanverfahren fand am 4. März 2019 der Scoping-Termin statt.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der qualitätsvollen Quartiersentwicklung mit Nachverdichtung und der Revitalisierung von Brachflächen. Dabei sollen sowohl die Ansprüche an eine zeitgemäße Nahversorgung aber auch der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Das Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel, Parken und Freiraum wurde durch einen Wettbewerb (Workshop) entwickelt und bildet die Grundlage für die Bauleitplanung.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird großflächig ein Vorhabengebiet „Wohnen und Nahversorgung“ festgesetzt. Dieses umfasst alle außerhalb des Straßenraumes (Festsetzung als Straßenverkehrsfläche) liegenden Flächen.

Die Festsetzungen für das Vorhabengebiet dienen der Sicherstellung der formulierten Ziele. Darüber hinaus werden Festsetzungen für den Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und des denkmalgeschützten Gebäudes vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist eine Kita geplant.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, so dass ebenerdig bzw. oberhalb des „Sockels“ Gebäude unterschiedlicher Größe über Baufenster festgesetzt werden und somit größere, begrünbare Freiflächen entwickelt werden können.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 19.140 m², welcher zur Zeit als Brachfläche bzw. als Fläche für einen Supermarkt mit Parkplätzen und Tankstelle genutzt wird.

In der Planung ist hier großflächig eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich mit Wohnen und Einzelhandel vorgesehen. Der Versiegelungsanteil beträgt zukünftig ca. 90 %, der damit in Verbindung mit der Größe des Einzelhandels trotz der Geltungsbereichsgröße < 20.000 m² die Abarbeitung der Eingriffsregelung begründet.

Die schützenswerten Grünstrukturen am westlichen Rand (baumbestandener Hang) sowie ein Denkmal geschütztes Gebäude (Winsener Straße 32) werden in die Planungen integriert und erhalten.

4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

In einschlägigen Fachgesetzen des Bundes sowie Fachgesetzen und Fachplänen des Landes Hamburg sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Im Folgenden werden gemäß Anlage 1 zum BauGB Nr. 3 d (Referenzliste) die Umweltschutzziele und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, aufgelistet.

Tabelle 1: Berücksichtigung von Fachgesetzen in der Planung

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Verkehrslärm	16. BImSchV (Verkehrsanlagenschutzverordnung)	Lärmgutachten, Verkehrsgutachten Festsetzungen zum Lärm (passiver Schallschutz)
Gewerbelärm	BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) TA Lärm (Technische Anleitung Lärm)	Festsetzungen zum Lärm
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Festsetzungen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
Klima	Landschaftsprogramm Hamburg	Festsetzungen zur Begrünung, Gehölzerhalt, Dachbegrünung
Luft	39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)	Überprüfung von Auswirkungen, v.a. durch den Straßenverkehr, Verkehrsgutachten
Boden	BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) Baugesetzbuch (BauGB)	Boden- und Gründungsgutachten, Berücksichtigung von Altlasten (u.a. Tankstelle)
Wasser	Wasserrahmenrichtlinie Regenwasserinfrastruktur-anpassung (RISA) Hamburg	Entwässerungskonzept, Festsetzungen zur Regenrückhaltung (u.a. Dachbegrünung)
Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz, Hamburgische Baumschutzverordnung Fachkarte Arten- und Biotopschutz	Erhaltungsgebote, Festsetzungen zur Durchgrünung Darstellung von Eingriff und Ausgleich
Tiere/Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung Rote Listen HH und D Artkataster HH (u.a. Brutvogel-atlas)	Erhaltungsgebote, Festsetzungen zur Durchgrünung Darstellung von Eingriff und Ausgleich Artenschutzrechtliche Prüfung
Denkmalschutz, Kulturgüter	Denkmalschutzgesetz Liste der Kulturdenkmale in HH	Festsetzungen zum Gebäudeschutz, Erhaltungsgebot

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Der Umweltprüfung liegen folgende Gutachten und Stellungnahmen zugrunde (Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind, ebenso wie Kenntnislücken, diesen Quellen zu entnehmen.):

- Verkehrsgutachten für das Bauvorhaben Winsener Straße 32 - 50 (B-Plan Wilstorf 37), Juli 2010, mit ergänzender Stellungnahme März 2014, Fortschreibung Dezember 2019
- Baumgutachterliche Kurzbefunde Winsener Straße 42 – 50, Bestandserhebung 2010, 2010, ergänzt und aktualisiert September 2019
- Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan Wilstorf 37 der Freien und Hansestadt Hamburg, Juli 2010, Ergänzung November 2019, Aktualisierung September 2021
- Beurteilung/ Einschätzung der Lichtimmissionen zum vorhabenbezogenen B-Plan Wilstorf 37, Juli 2010
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan Wilstorf 37 der Freien und Hansestadt Hamburg, Juli 2010, Überarbeitung April und November 2012, März 2014 sowie Juni 2020, Beurteilung der Außenlärmsituation September 2019
- Eingrenzende Boden- und Wasseruntersuchung, Juni 2006, Altlastengutachten (November 2017)
- Denkmalschutz, Stellungnahme Denkmalschutzamt August 2010
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, August 2010, überarbeitet August 2013 und März 2014, Fortschreibung August 2020
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, April 2015, überarbeitet 02.10. 2019
- Bilanzierung zum Baumausgleich, 04.11.2019

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet liegt an der Hauptverkehrsstraße Winsener Straße ca. 2 km vom Harburger Zentrum entfernt im Bezirk Hamburg Harburg, Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil Nr. 705) und befindet sich somit in zentraler Lage.

In der Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhausgebiete, Geschosswohnungsbau, eine Kita und kleinere Gewerbeeinheiten, eine Altenwohnanlage und die St. Franz-Joseph-Kirche. In einem Radius von 2 km sind Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Winsener Straße. Der Standort ist für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individual-Verkehr (MIV) gleichermaßen gut erreichbar.

Das Plangebiet hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil. In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich angrenzend an die Winsener Straße weitere 3-4 geschossige Wohngebäude mit kleineren Ladeneinheiten im Erdgeschoss.

Der Großteil des Geltungsbereiches liegt derzeit brach und ist somit für das Schutzgut Mensch nicht nutzbar bzw. ist gekennzeichnet durch einen hohen Entwicklungsbedarf. Die ehemals vorhandenen Kleingärten und Gebäudekomplexe an der Winsener Straße wurden bereits abgeräumt. Eine hier wichtige Grün- und Naherholungsfunktion in einem ansonsten hoch verdichteten Raum ist somit derzeit nicht vorhanden. Die großen Grünflächen des Harburger

Stadtparks und Außenmühlenteiches liegen in einer Entfernung von 600-800 m (westlich des Geltungsbereiches).

Lärm

Gewerbelärm

Im Prognose-Nullfall (bestehende Situation) werden für den Tag überall die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten. Auch in der Nacht werden die Werte eingehalten. Emissionsrechtlich bedeutsame Einrichtungen sind der bestehende Nahversorger, die Tankstelle sowie Kleingewerbebetriebe an der Winsener Straße. Erhebliche Lärmemissionen gehen hier von nicht aus und sind im Wesentlichen auf die Tagzeiten beschränkt.

Verkehrslärm

Die maßgeblichen Lärmpegel werden im Geltungsbereich durch den Straßenverkehr der Winsener Straße bestimmt. Der durchschnittliche Verkehrsanteil beträgt rund 30.000 Kfz/24 h, davon ca. 7% Schwerlastverkehr. Die geltenden Richtwerte werden in den straßennahen Bereichen im Bestand z.T. bereits deutlich überschritten. Teilweise kann hier aufgrund der Lärmwerte > 70 dB(A) eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden. Die Winsener Straße ist im Bereich des Bauvorhabens als „Unfallhäufungsstelle“ einzustufen.

Licht

Im derzeitigen Zustand sind im Plangebiet Beleuchtungsanlagen des bisherigen SB-Marktes und der Tankstelle vorhanden. Die Beleuchtung der Winsener Straße und des dort fließenden Verkehrs wirken ebenfalls in das Gebiet hinein.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nutzungsstrukturen

Durch die Revitalisierung des gesamten Quartiers in Verbindung mit der Schaffung von hochwertigen, öffentlichen und straßenabgewandten Freiräumen ergibt sich eine Verbesserung am Standort mit positiven Wirkungen auf die umgebenden Wohngebiete. Die Nahversorgung erfährt eine qualitative und quantitative Verbesserung, wie es im Harburger Nahversorgungskonzept und den Leitlinien der Stadt Hamburg vorgesehen ist. Durch die abschnittsweise Umsetzung des Bauvorhabens wird eine durchgängige Nahversorgung sichergestellt.

Hinsichtlich der Verkehrsentwicklung ist zwar eine Zunahme des Verkehrs (Neuverkehr) zu erwarten, dieser fällt aber deutlich geringer aus als in der ursprünglichen Untersuchung (Verkehrsprognose 2010) prognostiziert, so dass keine nennenswerten Behinderungen zu erwarten sind. Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage unterbracht. Die Tiefgarage wird ausreichend groß dimensioniert, so dass keine wesentlichen Belastungen durch Parksuchverkehr der neuen Anwohner und Kunden zu erwarten sind. Da die Parkplatzsituation in der näheren Umgebung bereits im Bestand angespannt ist, dürften die zukünftigen Anwohner dazu tendieren, Stellplätze in der Tiefgarage anzumieten. Auch ist davon auszugehen, dass sukzessive Parkstände im öffentlichen Raum vermehrt bewirtschaftet werden, was die Akzeptanz für die Anmietung privater Stellplätze noch einmal erhöht.

Das Freiflächenkonzept sieht eine Zweiteilung vor. Die ebenerdig an der Winsener Straße gelegenen, unbebauten öffentlichen Flächen werden gegliedert durch eine Straßenbaumreihe und sind überwiegend funktional sowie verdichtet ausgeführt. Hierüber werden die fußläufigen Verkehre im Bereich der Einzelhandelsnutzungen sowie die fußläufigen Erschließungen der darüber liegenden Wohnnutzungen abgewickelt. Die privaten Flächen auf den Dachflächen bzw. im Blockinnenbereich oberhalb der Tiefgarage im westlichen Teilbereich werden hingegen durch Grünflächen geprägt sein. Hier übernehmen die unbebauten Flächen die Funktion

als Garten- und Aufenthaltsflächen, die durch Heckenpflanzungen zusätzlich von öffentlichen und halböffentlichen Flächen separiert werden.

Lärm

Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades im Bestand und in der Planung sowie der parallel verlaufenden hoch frequentierten Winsener Straße sind bereits im Bestand z.T. erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte mit gesundheitsgefährdenden Einstufungen vorhanden. Durch Reflexionen an den Gebäuden an der Winsener Straße entstehen Zunahmen von 0,1 bis 0,2 dB(A). Aufgrund der hohen Grundbelastung werden bauliche Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Gleiches gilt für die geplante Bebauung im Geltungsbereich. Zum Schutz des Wohnens und eines ruhigen Schlafes werden sowohl die Grundrissgestaltung der Wohnungen als auch die Außenbereiche auf der lärmabgewandten Seite errichtet. Durch den Schutz der Gebäudekörper entstehen im Innenbereich ausreichend Ruhezone sowohl in den Freianlagen als auch für die Wohnräume, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit und die Erholung ausgeschlossen werden können. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auf diese Weise erreicht werden.

Licht

Gemäß Einschätzung des Fachgutachtens „Licht“ sind relevante Auswirkungen durch Lichtemissionen nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die örtlichen und überörtlichen Erholungsfunktionen wird die derzeit unterbrochene direkte fußläufige Wegeverbindung zwischen Winsener Straße und Eigenheimweg mit der Festsetzung eines 3 m breiten Gehrechts auf den Flurstücken 3640 und 3643 gesichert (vgl. Planzeichnung).

Zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen durch Lärm sind Maßnahmen erforderlich. Diese sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier zu erreichen. Zusammengefasst handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Verwendung einer schallabsorbierenden Fassadengestaltung (Ausführung wird über den Durchführungsvertrag geregelt).
- Umsetzung baulicher passiver Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich sowie lärmorientierte Grundrissgestaltung der Wohnungen (wird über Festsetzungen im B-Plan geregelt).

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.2 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Bereich entlang der Winsener Straße gilt wegen der dichten, geschlossenen Bebauung gemäß Landschaftsprogramm als bioklimatisch und lufthygienischer Belastungsraum mit Ausbildung von warmen Inseln, z.T. hoher Schadstoffbelastung der Luft und problematischem Luftaustausch. Der südwestliche Teil des B-Plangebietes gehört zum Typ Stadtrandflächen mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion sowie mäßiger Beeinträchtigung der Klimaelemente mit punktuell starker Beeinträchtigung durch baulich urbane Elemente und Flächen.

Die relevanten Schadstoffkomponenten von Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehr erzeugt.

Der Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³ wird für die Stickstoffdioxid-Belastung überall sicher eingehalten. Der Grenzwert für kurzzeitige Spitzenbelastungen wird ebenfalls eingehalten. Für die Feinstaub-Belastung (PM₁₀ und PM_{2,5}) werden im Prognose-Nullfall sowohl die zulässigen Grenzwerte (40/25 µg/m³) als auch die Überschreitungstage sicher eingehalten. Die höchsten Benzolbelastungen treten erwartungsgemäß mit 2,5 µg/m³ im Bereich der Tankstelle auf. Alle anderen Werte liegen deutlich darunter. Der zulässige Grenzwert (5 µg/m³) wird aber überall sicher eingehalten. Nähere Ausführungen sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es werden sich nur für den südlichen Bereich Veränderungen für das Schutzgut Klima ergeben, da hier ca. 3.500 m² Brachfläche und gärtnerisch genutzte Fläche überbaut werden. Hier gehen klimawirksame, unbebaute und vegetationsbestandene Flächen verloren. Das übrige Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und stark verändert. Ein vorhandener großer Baukörper (Supermarkt) wird abgerissen. Stattdessen werden im gesamten Quartier neue Gebäude errichtet.

Die Schadstoffbelastungen werden sich nicht wesentlich verändern, so dass der Schutz der vorhandenen und geplanten Nutzungen weiterhin gewährleistet ist. Die Belastungen mit Stickstoffdioxid und Feinstaub erfahren keine relevanten Veränderungen, die zulässigen Grenzwerte werden weiterhin sicher eingehalten. Für Benzol ergibt sich zukünftig eine relevante Belastung im Bereich der Tiefgaragen-Abluftöffnungen, die Belastung durch die Tankstelle entfällt. Die Grenzwerte werden aber auch hier weiterhin sicher eingehalten. Innerhalb des Quartiers entstehen durch Gebäude abgeschirmte Grünzonen.

Klimawandel

Mit der Planung wird sich eine lokal begrenzte klimatische Verschlechterung aufgrund der Überbauung (Versiegelung) sowie des Verlustes von Grünvolumen (erhöhte Wärmeabstrahlung, verringerte Verdunstung) ergeben. Aufgrund der großflächig geplanten Dachbegrünung lassen sich bezogen auf den Klimawandel, dem damit verbundenen Anstieg der Temperaturen und der möglicherweise steigenden Niederschlagsrate für den Bereich des Bebauungsplans kein Hitzestress und keine Überflutung erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind nicht erforderlich.

Mit der Freiflächengestaltung können bioklimatische Entlastungsfunktionen geschaffen und damit eine kleinklimatische Aufwertung erreicht werden. Es werden großflächige Dachbegrünungen/Dachgärten mit Gräsern/Stauden und Sträuchern/Hecken/Bäumen angelegt. Diese Flächen können ähnliche Funktionen wie begrünte, erdboden-verbundene Flächen übernehmen. Zudem wird der baumbestandene Hang im Übergang zur Bestandsbebauung Eigenheimweg erhalten. Große Bäume wirken klimatisch ausgleichend, raumwirkend beschattend sowie Schadstoff- und CO₂-bindend und tragen somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die Maßnahmen zur Begrünung und Erhaltung werden über Festsetzungen geregelt.

Klimawandel

Mit den aufgeführten Maßnahmen wird gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken. Wirksam sind in diesem Sinne insbesondere die großflächige Dachbegrünung, der Erhalt des

baumbestandenem Hang, die Anpflanzungsgebote für Bäume, Sträucher und Hecken und die Bewirtschaftung der Niederschläge innerhalb des Plangebietes. In Bezug auf die Zielsetzungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei Neubauvorhaben greifen die entsprechenden Gesetze, Verordnungen und näheren Regelungen im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen zum Klimaschutz sind nicht erforderlich. Aussagen zur Entwässerung und klimabedingten Starkregenereignissen erfolgen beim Schutzgut Wasser.

4.2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Fläche des Plangebietes ist bzw. war bis auf den rückwärtigen Bereich bereits überwiegend bebaut bzw. als Stellplatzanlage versiegelt. Auf einem Teil des Geltungsbereiches wurden bauliche Anlagen bereits abgerissen, hier ist derzeit eine Brachfläche mit offenem Boden und nur geringem Bewuchs vorhanden.

An der rückwärtigen Plangrenze hinter dem jetzigen Verkaufsmarkt verläuft ein deutlicher Höhenversprung; das Gelände steigt hier von etwa 9,00 m auf bis zu 15,00 m ü. NN an. Zum Eigenheimweg hin beträgt der Geländeanstieg noch einmal 1 bis 2 Meter.

Auf der Böschung im westlichen Bereich findet sich großer alter Baumbestand, bestehend aus mächtigen Buchen, Eichen und anderen Baumarten. Dazwischen wächst eine lückige Strauchschicht. Weitere Bäume stehen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze und entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung am Eigenheimweg (vgl. Baumbestandsgutachten).

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Planungen ist eine deutliche bauliche Verdichtung und Versiegelung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird ca. 90 % betragen. Gleichzeitig handelt es sich jedoch um die Reaktivierung/Konversion einer innerstädtischen Brachfläche bzw. städtebaulich wenig ansprechenden Nahversorgungseinrichtung mit Tankstelle. Die Entwicklung von qualitativ und quantitativ verdichteter Bebauung mit Nahversorgung und Freiraumfunktion stellt eine Verbesserung für das gesamte Quartier dar und verhindert den Flächenverbrauch am Stadtrand oder im Bereich wichtiger Grünachsen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Konversion einer innerstädtischen Brachfläche/Baufläche stellt bereits eine wichtige flächenschonende Vermeidungsmaßnahme dar. Die in den Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünflächen sowie unversiegelten Bereichen dienen darüber hinaus der Verringerung von Umweltauswirkungen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vollständig in einer Tiefgarage trägt ebenfalls zur Reduzierung des Flächenverbrauchs dar. In diesem Fall können die oberhalb des Sockelgeschosses liegenden Flächen als Wohnraum (Gebäude) und Freiflächen/Gärten sinnvoll genutzt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Boden im Geltungsbereich/Topographie:

Die Topografie im Bereich des jetzigen Nahversorgers und der südlichen Brachflächen ist mit Höhen zwischen 8,00 bis 10,00 m ü. NN relativ eben. Das Gelände hat südlich des jetzigen Verkaufsmarktes eine deutliche Geländekante von ca. 6 Metern. Dieser Höhenversprung von etwa 9,00 m auf bis zu 15,00 m ü. NN ist vermutlich durch Abgrabung entstanden. Zum Eigenheimweg hin beträgt der Geländeanstieg innerhalb der Gartenflächen noch einmal 1 bis 2 m.

Im Bereich der Bauflächen, Abbruchflächen, der Straßen und Stellplätze wurde der Boden bereits stark bis vollständig versiegelt und überformt. Im ehemaligen Kleingartengelände ist der Versiegelungsanteil im Bestand sehr gering und der natürliche Bodenaufbau noch weitgehend erhalten. Die Beräumung der Flächen hat jedoch auch hier zu einer Veränderung der oberen Bodenschichten geführt.

Der Bodenaufbau im Gebiet weist Klei über Torf über Mittel- bis Grobsand in wechselnden Lagerungen auf. In der oberen Schicht findet sich – nachweislich im Bereich der Schadstoffuntersuchungen – eine 0,6 bis 2,3 m dicke Auffüllung aus Sanden, in denen Holz-, Ziegel-, Mörtel- sowie Betonreste (Bauschutt), untergeordnet auch Kohle und Schlackereste, eingelagert sind. Insgesamt ist das Plangebiet geprägt durch eine sehr unterschiedliche Ausprägung der Weichschichten. Da infolge von Zersetzungsprozessen auf natürliche Weise organogene Bodengase entstehen können und diese Bodengase bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten / bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen können, ist bei Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen zu prüfen, ob entsprechende Gassicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Altlasten

Im Plangebiet haben gewerbliche Nutzungen sowie Bodenveränderungen (Auffüllungen) stattgefunden. Für das gesamte Plangebiet sind Schadstoffbelastungen des Bodens deshalb nicht auszuschließen, die insbesondere in den Arealen einer zukünftigen sensiblen Folgenutzung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch von Relevanz sein könnten.

Auf dem Grundstück Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) wurden erhebliche sanierungsrelevante Schadstoffbelastungen des Bodens sowie des Grund- und Stauwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Benzinkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten nachgewiesen. Bodensanierungsmaßnahmen sind unter Einbeziehung einer Stauwasserfassung/-reinigung durchzuführen.

Das Grundstück Winsener Straße 38 (Flurstück 3643) wird von einer Tankstelle genutzt. In der Vergangenheit haben Bodensanierungsmaßnahmen auf der Fläche stattgefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere tankstellenspezifische Schadstoffe sich noch im Untergrund befinden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Boden im Geltungsbereich/Topographie

Durch die Erweiterung der Bauflächen wird die vollflächige Versiegelung von ehemaligen Kleingärten (derzeit Brachfläche) sowie bereits abgerissenen Häusern mit Hinterhöfen/Gärten (derzeit Brachfläche) um ca. 5.000 m² vergrößert.

Der in Teilen noch vorhandene gewachsene, natürliche Bodenaufbau wird in den Bauflächen durch Versiegelung vollständig verändert und überformt. Hier kann kein Bodenleben mit den positiven Funktionen für den Wasserhaushalt und die Tierwelt mehr stattfinden. Diese zusätzliche Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden und damit als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu bewerten.

Das Relief wird in der Planung in besonderer Weise berücksichtigt. So ist die Anlage eines Sockelgeschosses mit Nahversorgung (an der Winsener Straße) und Tiefgarage vorgesehen, wobei die Tiefgarage den Hang nutzt und dort vollständig verschwindet. Dieses ist zwar mit erheblichen Bodenbewegungen verbunden, stellt aber im Rahmen der Nachverdichtung und effektiven Flächennutzung gleichzeitig eine deutliche Minimierung dar, da insgesamt flächenschonend gearbeitet werden kann.

Altlasten

Gleichzeitig wird die Beseitigung bzw. Sanierung des Altlastenstandortes durch die Planungen erforderlich, so dass hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zu erwarten ist.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Plangebiet kommt dem Flächenrecycling (Konversion) eine große Bedeutung zu. Große Teile des Gebietes sind bereits versiegelt oder bebaut bzw. durch abgebrochene Bebauung stark verändert. Nur der Bereich der Kleingartenflächen wird neu überbaut. Die Böschung mit den bestehenden Gehölzen bleibt erhalten. Diese Vermeidungsmaßnahme wird über eine Festsetzung gesichert.

Es werden Flächen mit Verpflichtung zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Bepflanzung soll mit ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation erfolgen, was auch dem Boden und Wasserhaushalt zu Gute kommt. Darüber hinaus verbleiben im Bereich der Böschung und des Kinderspielplatzes (Kita) unversiegelte Flächen unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Trotz Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen ist ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erforderlich. Dieser erfolgt gemäß dem Staatsrätemodell der Freien und Hansestadt Hamburg (1991) (Staatsrätemodell).

Der Ausgleich Boden wird über interne und externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden die über dem Sockelgeschoss vorgesehen Dachgartenanlagen (Punktwert 4) sowie die extensive Dachbegrünung (Punktwert 3) bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Staatsrätemodell, wobei die Bepunktung der extensiven Dachbegrünung um einen Punkt reduziert wird, da durch den geringeren Substrataufbau die positiven Eigenschaften für das Schutzgut gegenüber einer intensiven Begrünung zurückstehen.

Aufgrund der sehr hohen baulichen Ausnutzbarkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,9, der damit verbundenen Reduzierung von offenen durchgehenden Bodenstrukturen wird die externe Kompensation in das Schutzgut Boden beibehalten. Die Dachbegrünung dient lediglich der Eingriffsminderung im Plangebiet. Als externe Ausgleichsfläche steht daher weiterhin eine 1.651 m² große Fläche in Neuland zur Verfügung. Die hier bereits umgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kommen auch dem Schutzgut Boden zu Gute und können angerechnet werden. Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Kap. „Tiere und Pflanzen“. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen.

4.2.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Grundwasser

Die Flächen sind als grundwassernahe bzw. grundwasserbeeinflusste Standorte eingestuft. In einigen Bereichen findet sich ein Stauwasserhorizont ab 0,5 m unter Gelände, der entspannte

Wasserspiegel innerhalb einer ausgebauten Messstelle wurde mit 1,20 m u. Geländeoberkante (GOK) gemessen und der gespannte 1. Grundwasserleiter bei 3,6 m u. GOK. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Grundwasserempfindlichkeitsstufe 4 (hohe Gefährdung des Grundwassers).

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb der Gartenflächen (derzeit Brache) noch vollflächig und in den Abbruchflächen teilweise möglich. Die übrigen Bereiche sind fast vollständig versiegelt und das Niederschlagswasser wird abgeleitet.

Im Bereich der festgestellten Bodenbelastungen hat ein Schadstoffeintrag in den 1. Grundwasserleiter stattgefunden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der Außenmühlenteich liegt in einer Entfernung von 500 m westlich vom Geltungsbereich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung der Bauflächen wird eine bis zu 90-prozentige Versiegelung des gesamten Gebietes ermöglicht und es entsteht zusätzlicher Oberflächenwasserabfluss. Dieser Abfluss beschränkt sich jedoch auf den Bereich der Gärten, da der übrige Bereich bereits heute stark versiegelt ist.

Durch die Neuplanung ist ein Entwässerungskonzept für die gesamte Fläche erforderlich. Der Flächenabfluss des Baugebietes mit Einleitung in die Entwässerungseinrichtungen (Siele) soll sich dabei am natürlichen Flächenabfluss orientieren. Sowohl die Flächen der Dachbegrünung/Dachgärten als auch unversiegelte Grünflächen können dabei als natürliche Retentionsflächen dienen.

Genauere Aussagen zur Entwässerung und zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Retention und Versickerung bzw. Retranspiration von Regenwasser stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar und kommt neben dem Schutzgut Wasser auch der Bepflanzung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) zu Gute, da ausreichend Wasser und Nährstoffe auch in Trockenperioden zur Verfügung stehen. Hier können teilweise Funktionen des gewachsenen Bodens für den Wasserhaushalt wie Verdunstung, Regenwasserrückhaltung und -filtration übernommen werden. Auf diese Weise wird keine Verschlechterung, ggf. sogar eine Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht. Die gängigen Regelwerke bei der Versickerung belasteten Oberflächenwassers sind zu berücksichtigen.

Die Sanierung der Altlast mit Wirkungen auf das Grundwasser stellt eine weitere positive Wirkung der Planung dar.

Darüber hinaus gehende Ausgleichsmaßnahmen sind für das Schutzgut Wasser nicht erforderlich.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Biotoptypen

Als Grundlage der Biotoptypenkartierung und damit auch der Eingriffsbewertung wird die erste Bestandserhebung 2010 definiert. Danach kommen als Biotoptypen im Plangebiet vor: Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsch (Beschreibung siehe nächster Absatz), Gartenfläche und -brache, Abbruchflächen, Gebäude und Verkehrsflächen.

Ein Teil der Gartenfläche zeichnet sich durch intensiv gepflegte Zier- und Nutzgartenbereiche mit Obstbäumen, Hecken, Ziersträuchern, Stauden, Rasen und Sitzbereiche aus. Wegen der Aufgabe einiger Gärten hat sich hier ruderales Vegetation mit Wildstauden, Brennnesseln, Brombeergebüsch und teilweise Gehölzbeständen aus Birken, Weiden, Hasel und Robinie ausgebreitet. Teilweise sind Goldrute und Herkulesstaude als Neophyten eingewandert. Teile der Flächen sind stark vermüllt. Insgesamt beinhaltet die Fläche eine vielfältige Biotopausstattung und ist von Bedeutung für zahlreiche Tierarten wie Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Die Abbruchflächen (2.790 m²) bestehen aus Befestigungen wie Pflaster oder Asphalt und spärlich bewachsenen Bereichen. Neben Tankstelle und Supermarkt stehen im südlichen Teil des Gebietes auch mehrere nicht mehr genutzte/bewohnte und teilweise verfallene Gebäude mit verwilderten Gärten.



Ab 2016 haben eine vollständige Beräumung des Kleingartengeländes sowie der Abriss der Gebäude entlang der Winsener Straße (Nr. 42 - 50) stattgefunden. Diese Fläche stellt sich nun (2019) als offene Bodenfläche, weitgehend ohne Bewuchs dar. In den Randbereichen und auf den Bodenhalden kommen kleinräumig Ruderal- und Grasfluren mit Brennnesseln und Brombeeren vor.



Die Stellplatzflächen, der Nahversorger und der Bereich um die Tankstelle sind seit 2010 nahezu unverändert, weitgehend vegetationslos und versiegelt.



Das denkmalgeschützte Gebäude Haus Nr. 32 steht noch, der Garten wurde ebenfalls weitgehend geräumt, Nebengebäude z.T. abgerissen. Hier hatte sich in 2019 eine Brombeerflur entwickelt.

Baum- und Gehölzbestand

Der Baum- und Gehölzbestand wurde 2010 erstmalig kartiert, eine Überprüfung des Bestandes erfolgte in 2019.



Auf der Böschung im westlichen Bereich findet sich großer alter Baumbestand, bestehend aus einigen Buchen, Bergahorn, Birken, Eichen und Hainbuchen mit Stammdurchmessern von 20 bis 100 cm und Kronendurchmessern bis 22 m. Dazwischen wächst eine lückige Strauchschicht aus überwiegend Ziergehölzen. Weitere Bäume stehen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze (Birke, Erle) und entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung am Eigenheimweg (Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Rot-Eiche). Eine große Rotbuche an der Böschung

sowie einige weitere Bäume (v.a. Birken) mussten infolge Sturmschadens entfernt werden. Innerhalb der Stellplatzfläche gibt es vereinzelte Robinien und Bergahorn, die wegen des hohen Versiegelungsgrades z. T. in relativ schlechtem Zustand sind und viel Totholz aufweisen.

Für einige im Plangebiet vorhandene Bäume gilt die BaumschutzVO.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Gefährdete Pflanzenarten

Vorkommen gefährdeter oder artenschutzrechtlich bedeutsamer, europäisch geschützter Pflanzenarten (d.h. Arten des Anhang IV FFH-RL) sind aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen.

Besonders geschützte Tierarten nach BNatSchG (Grundlage Zustand 2010)

Aufgrund der Potentialabschätzung durch Datenrecherche und Begehungen sind Vorkommen folgender besonders geschützter Arten im Plangebiet möglich oder nachgewiesen (Grundlage der Standortbewertung sind hier ebenfalls die Erhebungen 2010:

Als Brutvögel der Gebäude können im Gebiet die Bachstelze, Feld- und Haussperling (RL HH 3 - gefährdet), Grauschnäpper (RL HH V - Vorwarnliste) und Hausrotschwanz vorkommen. In der Ruderalflur und den privaten Gärten, die inzwischen bereits abgeräumt wurden, ist das Vorkommen von weit verbreiteten Arten anzunehmen sowie von Bluthänfling und Gelbspötter (RL HH V – Vorwarnliste).

In den Gehölzen an der Böschung, innerhalb des alten, bereits abgerissenen Gebäudekomplexes und im Umfeld der Parkplätze waren weit verbreitete Arten zu erwarten, die eine große Toleranz gegenüber Störungen aufweisen. Es sind hier u.a. Vorkommen von Arten wie Amsel, Buchfink, Grünfink und Elster möglich. In den Bäumen sind allenfalls kleine Höhlen oder Nischen zu erwarten, hier sind u.a. Gartenbaumläufer, Blau- und Kohlmeise zu erwarten. Der an der Böschung vorhandene Nistkasten könnte u.a. auch durch Kleiber oder Grauschnäpper genutzt werden.

Zug- und Rastvögel: Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs für Zug- und Rastvögel war 2010 nicht gegeben und hat sich zwischenzeitlich auch nicht eingestellt.

Streng geschützte Tierarten nach BNatSchG

Die kleinen Spalten in den bereits abgebrochenen Wohn- und Nebengebäuden hatten wegen der geringen Tiefe nur Eignung als Tagesquartiere, nicht als Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse, so dass nur die Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus hier zu erwarten sind.

An Bäumen sind an der westlichen Böschung Spalten oder kleinere Höhlen nicht auszuschließen, die Fledermäuse als Tagesquartiere nutzen können. Mögliche Arten sind hier Großer Abendsegler und Zwergfledermaus.

Über den Gärten und Brachflächen sowie entlang der Gehölzbestände können Fledermäuse nach Insekten jagen und diese als Nahrungsraum nutzen. Eine besondere Eignung des Geltungsbereichs für die Nutzung als Flugstraßen ist nicht anzunehmen.

Weitere europäisch oder streng geschützte Arten sind aufgrund der Lage im städtischen Gebiet und gemäß ihrer Verbreitung nicht zu erwarten. Auf den Brachflächen haben sich 2020 mittlerweile Lebensräume für die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen Insekten und Tagfalter gebildet. Bei Kartierungen wurde der Nachtkerzenschwärmer nicht nachgewiesen.

Genauere Informationen zum Tierbestand sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten zu entnehmen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Biotoptypen (Grundlage der Bewertung: Zustandserfassung 2010)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Überplanung des Gebiets ermöglicht, die den Verlust von Teillebensräumen zur Folge hat. Eine ca. 3.500 m² große Garten- bzw. Brachfläche wird in ihrer Gesamtheit aufgelöst. Die dort enthaltenen Vegetationsstrukturen wie Hecken, Ziersträucher und Stauden sowie vereinzelte Großbäume werden beseitigt und gehen dem Naturhaushalt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Ebenso wird die 2.790 m² große Abbruchfläche mit einzelnen Vegetationsbereichen überbaut. Diese Flächen sind seit 2019 nahezu vollständig abgeräumt. Die versiegelten Parkplätze sowie Supermarkt und Tankstelle sind noch aktiv und werden im Zuge der Planungen vollständig zurückgebaut.

Baum- und Gehölzbestand (Grundlage der Bewertung: Zustandserfassung 2010)

Das Planungsvorhaben verursacht einen Eingriff in dem Baumbestand, der gemäß der BaumschutzVO geschützt ist. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Eingriffe wurde die Baumhistorie seit 2010 aufgearbeitet und auf einen 2019 aktuellen Stand gebracht. Demnach sind durch das Bauvorhaben bereits 6 Bäume nach Fällantrag gefällt worden. Für weitere 7 Bäume sind Fällanträge zu stellen, da sie entweder im Zuge der Abbrucharbeiten bereits gefällt werden mussten oder nachfolgend aufgrund der Planungen nicht erhalten werden können.

Die baumbestandene Böschung wird erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt, hier erfolgen keine Beeinträchtigungen. Aufgrund von festgesetzten Begrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist hier eine Aufwertung zu erwarten. Im Zuge der Baudurchführung müssen entsprechend der DIN 18920 geeignete Maßnahmen zum Baumschutz erfolgen.

Besonders geschützte Arten nach BNatSchG

Durch den teilweise schon erfolgten Abriss der Gebäude kommt es zu einem Verlust von Brutplätzen von Nischen- und Höhlenbrütern wie Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze. Das Vorhaben führt durch die Entfernung der potenziellen Brutplätze zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Brutpaare. Es ist davon auszugehen, dass geeignete Lebensräume im Umfeld bereits durch andere Individuen der vorgenannten Arten besetzt

sind und somit kein Ausweichen möglich ist. Hier sind entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um den Eintritt eines Verbotstatbestandes mit Ausnahmegenehmigung zu vermeiden. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von ca. 3.460 m² Gärten und Gartenbrache und ca. 2.790 m² Brachfläche (inkl. teilweise vegetationsfreier und gepflasterter Bereiche). Diese Flächen gehen somit als Lebensraum (Brut- und Nahrungsraum) für Vogelarten der Brachflächen verloren.

Der Großteil der älteren Bäume befindet sich an der westlichen Böschung und bleibt erhalten. Der Verlust von Bäumen auf dem Parkplatz ist nicht gravierend, da hier nur störungstolerante Vögel brüten könnten.

Streng geschützte Arten nach BNatSchG

Strukturen, die Fledermäusen als Wochenstuben oder Winterstuben dienen könnten, sind nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Es sind lediglich in geringem Umfang Spalten in den bereits abgebrochenen Wohn- und Nebengebäuden vorhanden gewesen, die von Einzeltieren als Tagesquartier genutzt werden konnten. Die Gehölzstrukturen, Gartenflächen und Brachflächen können Fledermäusen als Nahrungsfläche dienen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, wo wenig solcher Flächen vorhanden sind, ist eine über die Bedeutung der umliegenden Flächen hinausgehende Bedeutung der Flächen als Nahrungsraum anzunehmen. Durch die Planung kommt es zu einem Verlust dieser Nahrungsflächen. Hierdurch entsteht jedoch kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG, da nicht davon auszugehen ist, dass die Nahrungsflächen eine essentielle Bedeutung haben. Eine Betroffenheit von Flugstraßen ist nicht gegeben.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Biotope

Die Böschung mit den großen und prägenden Bäumen bleibt erhalten. Durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Vegetationsflächen mit Gehölzen auf den Dächern und auf dem Sockelgeschoß (Dachgärten, extensive Dachbegrünung) erfolgt eine Anreicherung mit Vegetation, die gleichzeitig auch als Nahrungsraum für besonders und streng geschützte Arten (z.B. Haussperling, Bluthänfling, Insekten/Fledermäuse) dient. Die Bepflanzung der bezeichneten Flächen soll mit ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation (blüten- und samenreiche Pflanzen der Trockenrasengesellschaften) hergestellt werden. Es sollen ausschließlich Laubbäume, bevorzugt standortheimisch gepflanzt werden. Die genaue Festlegung von Pflanzstandorten und Pflanzlisten erfolgt im weiteren Verfahren. Es wird jedoch ergänzend auf die Artenliste Bäume verwiesen, die sich an naturschutzfachlichen und stadtklimatischen Aspekten orientiert.

Es entstehen auch auf den begrünten Dächern Lebens- und Rückzugsräume für Kleintiere, Vögel und Insekten innerhalb des Siedlungsraumes, die den bereits vorhandenen ähnlich sind. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze dient der Stärkung und dem Erhalt der hier beheimateten Tierarten. Die Dachbegrünung wird gemäß Staatsrätemodell als interne Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Insgesamt wird durch die Erhöhung der Baudichte jedoch ein Eingriff nach § 14 BNatSchG verursacht, der weder durch Vermeidungsmaßnahmen noch durch interne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Daher wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine externe Ausgleichsfläche in Neuland zugeordnet. Die Entwicklung der externen Hochstauden- und Gehölzfläche gewährleistet den Ausgleich der Beeinträchtigungen (s.u.). Auf diese Weise ist der Eingriff ausgeglichen.

Baum- und Gehölzbestand

Ein besonderer Schutz ist für die in der Nähe der geplanten Gebäude und der Tiefgarage stehenden Bäume erforderlich. Diese sollen erhalten werden und sind in der Bauphase durch Baumschutzmaßnahmen (Stamm- und Wurzelschutz) zu schützen. Sofern auf Tiefbaumaßnahmen im Wurzelbereich nicht verzichtet werden kann, müssen diese unter Beteiligung eines Baumgutachters durchgeführt werden.

Für alle nicht zu erhaltenden nach BaumschutzVO geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Ausgleich soll planintern durch Pflanzung von großkronigen und kleinkronigen Laubbäumen (überwiegend standortheimisch) und ggf. durch Hecken erfolgen und wird im weiteren Verfahren detailliert dargestellt.

Besonders geschützte Arten nach BNatSchG

Als Kompensation für den Verlust von Nistplätzen von Nischenbrütern (Haussperling, Bachstelze, Grauschnäpper) durch bereits abgebrochene Wohn- und Nebengebäude wird das Anbringen von 2 Sperlingsmehrfachquartieren mit je 3 Abteilungen und 4 Nischenbrüterhöhlen am denkmalgeschützten Gebäude Haus 32 vorgesehen. An den Bäumen der Böschung sind 6 Nischenbrüterhöhlen anzubringen. An den neuen Gebäuden sind 10 Niststeine für Nischenbrüter und 4 Sperlingsmehrfachquartiere vorzusehen und einzubauen, bevorzugt an der zur Böschung ausgerichteten Seite ohne Balkone. Die Umsetzung ist im Frühjahr 2020 vorgesehen. Darüber hinaus sollen auch an den neuen Gebäuden Niststeine vorgesehen werden, so dass ausreichend Ersatzquartiere im Geltungsbereich vorhanden sind. Der Verbotstatbestand tritt somit nicht ein.

Für die Brutvögel der Gärten und der Brachflächen kommt es ebenfalls nicht zu einem Eintritt von Verbotstatbeständen, wenn die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Vermeidung (Bauzeitenregelung) und zum Ausgleich umgesetzt werden. Die Begrünung der Dachflächen, die Anlage der neuen Strauch-, Baum- und Beetpflanzungen (Dachgarten, Böschung) und der im Rahmen der Grünplanung vorgesehenen externen Ausgleichsfläche (extensives Grünland, Strauchpflanzungen, Nistkästen) bieten ausreichend Ersatz für die verlorengehenden Flächen. Auf der externen Ausgleichsfläche sind 2 Nischenbrüterhöhlen und ein Sperlingsmehrfachquartier auf ausreichend hohen Pfählen anzubringen.

Die Brutzeit und Jungenaufzucht erstreckt sich von Ende März bis Mitte September, so dass durch Einhaltung der gesetzlichen Fäll- und Schnittzeiten für Bäume und Gehölze vom 1. März bis 30. September der Schutz gewährleistet ist.

Streng geschützte Arten nach BNatSchG

Durch das Vorhaben kommt es zu Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten der Roten Liste, die jedoch artenschutzrechtlich keine speziellen Maßnahmen erforderlich machen (kein Tatbestand nach § 44 BNatSchG), da eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen der Arten nicht zu erwarten ist. Es erfolgen jedoch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bauzeitenregelung.

Da die Arten jedoch in Hamburg gefährdet sind, sollten im Rahmen der Eingriffsregelung dennoch Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen vorgesehen werden. Es wird daher das Aufhängen von 2 Fledermausflachkästen an Bäumen und 2 Fledermauskästen am denkmalgeschützten Gebäude sowie 4 weitere an den neuen Gebäuden im Geltungsbereich vorgesehen. Die Fledermausquartiere sind zu pflegen und zu erhalten.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

Baufeldfreimachung (Eingriffe in die Vegetation):	Maßnahme V-1: Ältere Bäume <u>nicht</u> zwischen 01. März und 31. Oktober fällen Sonstige Strukturen: Eingriffe <u>nicht</u> zwischen 15. März und 30. September
Gebäudeabriss:	Maßnahme V-2: Gebäudeabriss <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. Oktober

Darüber hinaus sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

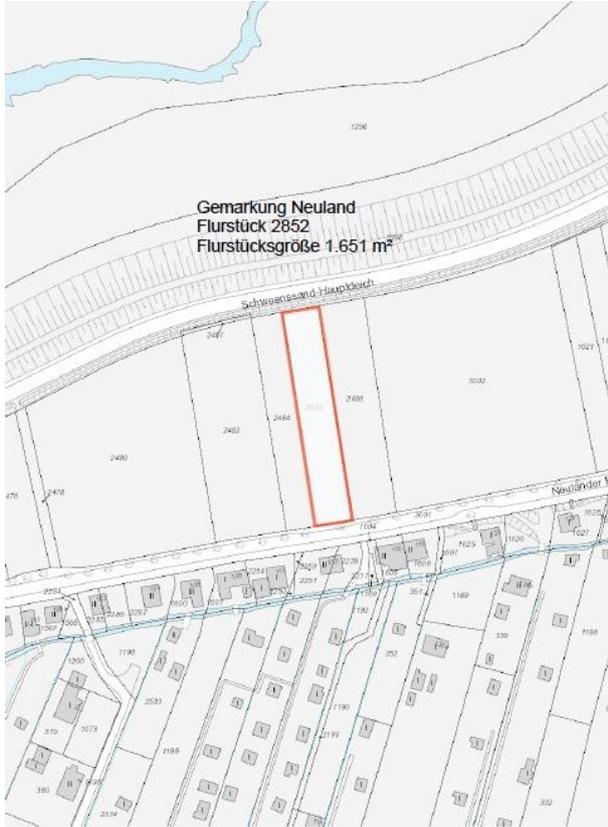
Externe Ausgleichsfläche	Maßnahme A-1: Gehölz- und Offenflächen am Schweenssand-Hauptdeich
Planinterne Maßnahmen:	Maßnahme A-2: 2 Sperlingsmehrfachquartiere mit je 3 Abteilungen und 4 Nischenbrüterhöhlen am denkmalgeschützten Gebäude Haus 32, 6 Nischenbrüterhöhlen an den Bäumen der Böschung, 10 Niststeine für Nischenbrüter und 4 Sperlingsmehrfachquartiere an den neuen Gebäuden, bevorzugt an der zur Böschung ausgerichteten Seite ohne Balkone

Als populationsstärkende Maßnahme für Fledermäuse sind folgende Kästen im Geltungsbereich erforderlich:

Planinterne Maßnahmen	Maßnahme P-1: 2 Fledermausflachkästen an den zu erhaltenden Bäumen, 2 Fledermauskästen am denkmalgeschützten Gebäude, 4 Fledermaussteine in den geplanten Gebäuden
------------------------------	--

Externe Ausgleichsfläche

Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie in den Boden und als Ausgleich für artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Gebüschbrüter und Gebäudebrüter) wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.651 m² in der Gemarkung Neuland,



auf dem Flurstück 2852 zugeordnet. Aufgrund der im Plangebiet sehr hohen baulichen Ausnutzbarkeit mit einer GRZ bis 0,9 und der damit verbundenen Reduzierung von offenen durchgehenden Bodenstrukturen wird diese Kompensation der Eingriffe in Tiere, Pflanzen und Boden beibehalten. Die Dachbegrünung dient lediglich der Eingriffsminderung im Plangebiet.

Auf der Ausgleichsfläche ist eine mosaikartige Strauchpflanzung aus standortheimischen Gehölzen in Kombination mit Freiflächen vorgesehen. Folgende Arten sind/waren vorgesehen: *Acer campestre*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus frangula*, *Rosa canina*, *Salix caprea*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus* sowie zwei Walnußbäume an der Straße. Für die offenen Flächen ist eine Ansaat mit der kräuterreichen Mischung RSM 8.1 vorgesehen, die durch jährliche Pflegemahd zu erhalten ist.



Die Pflanzung ist mindestens eine Vegetationsperiode / ein Jahr vor den Eingriffen durchzuführen. Da sich auch ein Großteil der Gehölzstrukturen im Geltungsbereich erst in den letzten Jahren weiterentwickelt hat, wird dies als ausreichender Vorlauf angesehen.

Die Ausgleichsfläche wurde in 2016 angelegt, in 2019 begutachtet und weist die o.g. Strukturen auf.

4.2.7 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Winsener Straße ist geprägt durch dichte Blockrandbebauung mit vereinzelt Rücksprüngen, Lücken oder zurückliegenden Gebäudekörpern, teils auch als Gewerbebauten. Das Ortsbild - von der Winsener Straße aus gesehen - bietet einen desolaten Zustand einer Ansammlung von befestigten Flächen, alten, wenig genutzten und gepflegten Gebäuden, Brachflächen ohne Bewuchs und einigen Bäumen. Diese Flächen sind aufgrund der durch Abbruch entstandenen Baulücken an der Winsener Straße gut sichtbar und beeinträchtigen die Blickbeziehungen und das Ortsbild.

Die ehemaligen Kleingartenflächen mit altem Baum- und Strauchbestand reichten ehemals bis fast an den Eigenheimweg und stellten ein besonderes Grünelement dar. Sie sind jedoch ebenfalls nicht mehr vorhanden. Von hier aus bestehen aufgrund der Baufeldfreimachung nun Blickbeziehungen bis zur Winsener Straße.

Prägend ist die „grüne Geländekante“ zwischen jetzigem Stellplatz des Nahversorgers und den Wohngebäuden am Eigenheimweg. Hier bildet der große, alte Baumbestand ein erhaltens- und schützenswertes Landschaftselement. Die Ablagerung von Müll stellt ein optisches Problem dar.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wesentliche Veränderungen des Ortsbildes ergeben sich durch die vollständige Neubebauung des gesamten Areals, verbunden mit einer deutlichen Verdichtung der Bebauung. Die Bauhöhe orientiert sich jedoch am umgebenden Bestand (Winsener Straße V-VI-geschossig) und tritt im hinteren Bereich (Eigenheimweg III-geschossig) deutlich zurück.

Durch die Errichtung eines Sockelgeschosses mit Tiefgarage entsteht trotz des hohen Verdichtungsgrades optisch eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Grünflächen. Dieses trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei und fügt sich gut in die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen an der Winsener Straße und am Eigenheimweg ein.

Eine neue Wegebeziehung durch das Gelände wird allen Bewohnern der Umgebung zur Durchquerung und zur besseren Erreichbarkeit der beiderseits der Winsener Straße gelegenen Gebiete zur Verfügung stehen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Es wird ein städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan auf Basis der Hochbau- und Freiraumplanung erstellt, der die geplanten Freiflächen gliedert und die Quantifizierung und Standortfestlegung der zu schützenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher vorgibt. Die nicht überwiegend unterbauten Flächen sollen durch Rasen/Beete und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet werden (Dachgarten). Es erfolgt eine Gestaltung mit Spielgeräten und Sitzmöbeln sowie eine standortgerechte Begrünung. Alle Gebäudedächer werden zudem mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Der baumbestandene Hang zu den Grundstücken am Eigenheimweg bleibt erhalten und wird durch eine zusätzliche Bepflanzung aufgewertet, so dass hier eine wirksame Eingrünung des neuen Quartiers erhalten bleibt.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist eine qualitativ hochwertige Gebäude- und Freiflächengestaltung, welche dem gesamten wohnbaulichen Umfeld zu Gute kommt.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Denkmalschutz

An der Winsener Straße 32 befindet sich innerhalb des Plangebiets ein als Einzeldenkmal geschütztes dreigeschossiges Etagenhaus aus der Zeit um 1875. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Gebäude Winsener Straße 30 bildet es zudem ein geschütztes Ensemble, welches die letzten Überreste der frühen Bebauung der Winsener Straße darstellt und als historisches Zeugnis für den frühen spekulativen Arbeiterwohnungsbau des 19. Jahrhunderts schützenswert ist. Für die Denkmäler ist neben dem Denkmalschutz, der einen Erhalt der Gebäude voraussetzt, auch der Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen.

Sonstige Kulturgüter und Sachgüter

Sonstige Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die vorhandenen Gebäude (Tankstelle, Nahversorger) sowie die Gebäude in der Umgebung stellen wichtige Sachgüter dar.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das denkmalgeschützte Gebäude wird in die Planungen integriert, denkmalschutzgerecht saniert und damit erhalten. Dieses ist im Sinne des Denkmalschutzes und trägt zu einer nachhaltigen Sicherung dessen bei. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Für die Lebensqualität und damit die Sachgüter im Geltungsbereich und in der Umgebung wird durch die Konversion des Quartiers eine Verbesserung erreicht. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

4.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der unmittelbaren Nachbarschaft werden derzeit keine vergleichbar großen Projekte oder Planungen mit ähnlichen Auswirkungen umgesetzt. Kumulierende Wirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

4.4.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

4.4.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

4.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.4.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

4.5 Planungsalternativen und Nullvariante

4.5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Ziel des Vorhabens ist die Erneuerung und Erweiterung des vorhandenen Nahversorgers, die Einrichtung eines Drogeriefachmarktes sowie die Entwicklung von Wohnungen auf öffentlichen Freiräumen als hochwertiges Innenstadtquartier. Alle genannten Ziele sind aufgrund der möglichen Flächenarrondierung und Grundstückszusammenlegung an dieser Stelle zu verwirklichen. In der näheren Umgebung finden sich keine verfügbaren Flächen in der notwendigen Größe. Das Vorhaben wird positiv bewertet, da es die Wohnfunktion und die Nahversorgung am Standort stärkt und zudem zu einer positiven Flächenentwicklung führt.

Nutzungsalternativen

Nach geltendem Planrecht könnten auf den Flächen entlang Winsener Straße in einer Tiefe von 50 Metern intensive gewerbliche Nutzungen mit 4 Geschossen stattfinden. Die hinteren Grundstücksteile und die Brachflächen und gärtnerisch genutzten Flächen am Eigenheimweg könnten mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut werden.

4.5.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nullvariante würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als Einkaufsmarkt mit Stellplätzen und Tankstelle in den bisherigen Abgrenzungen genutzt werden. Die umgebenden Abriss- und Brachflächen stellen derzeit ein desolates Bild für die Umgebung dar. Die Arbeiten wurden im Vorfeld der Planungen bereits durchgeführt, da bereits seit dem Aufstellungsbeschluss die positive Entwicklung des Wohn- und Nahversorgungsstandortes als Zielstellung formuliert wurde.

Sofern es nicht zur Umsetzung der baulichen Planung kommt, ist von einer Wiederbegrünung der Brachflächen auszugehen. Die Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen ist jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage nur sehr eingeschränkt. Das Arteninventar würde sich vergleichbar mit 2010, jedoch ohne Gebäude- und Nischenbrüter, einstellen.

4.6 Zusätzliche Angaben

4.6.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

4.6.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die zuständigen Fachämter der FHH durchgeführt und überwacht.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In diesem Umweltbericht nach dem geltenden § 2a BauGB werden die bestehenden Umweltverhältnisse und die Auswirkungen der Festsetzungen für das Gebiet auf die Umwelt beschrieben.

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser (Grundwasser) und Tiere/Pflanzen sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen erforderlich. Für das Schutzgut Mensch nimmt der Lärmschutz eine besondere Bedeutung ein und ist im Sinne des vorsorgenden Gesundheitsschutzes zwingend umzusetzen (Festsetzungen Bebauungsplan). Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind die Sanierung der Altlast sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwässerung und Dachbegrünung erforderlich.

Als artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind im Geltungsbereich Vögel und Fledermäuse zu berücksichtigen, hier sind Bauzeitenregelungen und die Schaffung von Ersatzlebensräumen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich. Teilweise wurden diese Maßnahmen bereits umgesetzt.

Darüber hinaus sind sowohl für den Artenschutz als auch als Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen weitere interne und externe Maßnahmen erforderlich, durch die der Eingriff nach § 14 BNatSchG ausreichend kompensiert werden kann. Als interne Maßnahmen sind die Dachbegrünung und Entwicklung und Aufwertung von Grünflächen zu nennen. Diese Maßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt oder über einen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Neuland und wurde bereits als Gehölz- und Hochstaudenflur entwickelt.

In der Gesamtschau verbleiben damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Die Entwicklung eines innerstädtischen Wohn- und Nahversorgungsquartiers mit Freiraumqualitäten stellt eine Verbesserung am Standort dar und passt sich gestalterisch in das vorhandene Stadtbild ein.

5 Planinhalt und Abwägung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 ist die Nutzbarmachung von baulichen Nachverdichtungspotenzialen für die Schaffung von attraktivem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung des Nahversorgungsstandorts auf einer im Bestand untergenutzten bzw. zum Großteil brachliegenden Fläche im Stadtteil Wilstorf. Da das Baugrundstück im Bestand bereits vollständig erschlossen und als fast vollständig versiegelt anzusehen ist, dient das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs und der städtebaulichen Aufwertung des Standortes.

Im Einzelnen sollen die folgenden Planungsziele durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- die Herstellung von qualitativem, für verschiedene Einkommens- und Nutzergruppen geeignetem Wohnraum mit quartiersbezogenen Versorgungsangeboten in gut erschlossener Lage,
- die Sicherung des bestehenden Nahversorgungsstandorts und somit die Versorgungssicherheit der Bevölkerung,
- eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs mit dem Ziel der optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur,
- die städtebauliche Aufwertung des Quartiers und
- der möglichst weitgehende Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die überbaubaren Flächen im Plangebiet als Baukörperfestsetzung ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer maximalen zulässigen GRZ in Verbindung mit der jeweils für jeden Baukörper bzw. jedes Gebäudeteil als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe sowie der jeweiligen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

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

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt entsprechend des Ergebnisses des städtebaulichen Workshopverfahrens die Realisierung einer Wohnnutzung mit ca. 25.700 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und einer Mischung von freifinanzierten Wohnungen und einem Anteil von bis zu acht Prozent gefördertem Wohnungsbau. Da das geplante Vorhaben zum Großteil bereits auf Grundlage des bestehenden Planrechts realisiert werden kann, ohne dass es dann eine entsprechende Verpflichtung zur Herstellung öffentlich geförderter Wohnungen gäbe, wird in diesem Fall von der üblicherweise geforderten Errichtung von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau abgewichen. Darüber hinaus sind im näheren städtebaulichen Umfeld entlang der

Winsener Straße (Nummer 66-78) bereits entsprechende Angebote mit einem hundertprozentigem Förderanteil geschaffen worden, um den Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen abzudecken, so dass eine Reduzierung des Anteils am Gesamtvorhaben für verträglich erachtet wird. Das städtebauliche Umfeld des Vorhabens weist bereits eine benachteiligte Sozialraumstruktur auf. Das Vorhaben nimmt Teil an dem Fördergebiet des Rahmenprogramms integrierte Stadtentwicklung Wilstorf, durch welches das Gebiet aufgewertet werden soll. Das Vorhaben trägt durch sein Konzept mit den geplanten hochwertigen Wohnungen zu dieser Aufwertung bei.

Des Weiteren sind derzeit ca. 6.600 m² BGF Gewerbeflächen sowie eine Kita mit ca. 740 m² geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude an der Winsener Straße 32, das in die Planung integriert werden soll, umfasst ca. 360 m² BGF. Ergänzende Flächen kommen für Fahrradräume, Abstellräume, Hausmeisterraum, Treppenhäuser und Technikflächen hinzu.

Dieses Nutzungsspektrum soll auf Grundlage des Ergebnisses des vorgelagerten städtebaulichen Workshopverfahrens in einem Gebäudeensemble realisiert werden, das in besonderer Weise auf die im Plangebiet vorhandene Topografie reagiert. Im östlichen Bereich an der Winsener Straße ist im Erdgeschoss eine überwiegende Überbauung des Plangebiets vorgesehen, in der im Wesentlichen die geplanten Einzelhandelsnutzungen (voraussichtlich Vollsortimenter, Drogerie, Apotheke u.a.) sowie die Kita entstehen werden. Durch diese ebenerdige Überbauung wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des mit dem Denkmal bebauten Flurstücks 229 und dem daran anschließenden, rechtwinklig zur Winsener Straße ausgerichteten Baukörper eine durchgehende Nutzungsebene hergestellt, die den Höhenversprung von etwa 6 m zum westlichen Bereich des Plangebiets ausgleicht.

Alle auf diesem Sockelgeschoss geplanten Wohngebäude befinden sich somit auf einem Niveau. Während die Gebäude im östlichen Bereich an der Winsener Straße auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudesockels entstehen, liegen die Gebäude im zum Eigenheimweg orientierten Blockinnenbereich, der gegenüber den Bereichen an der Winsener Straße um etwa 6 m höher liegt, ebenerdig. Diese Wohngebäude im Blockinnenbereich werden mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut, deren Zufahrtsebene wiederum auf einem Niveau mit den erdgeschossigen Nutzungen an der Winsener Straße liegt. Auch unterhalb der Gebäude im östlichen Bereich an der Winsener Straße werden Untergeschosse entstehen, die über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Die unter dem höherliegenden, westlichen Bereich des Plangebiets befindliche Tiefgarage ist von der Winsener Straße aus über diese gemeinsame Zufahrt anfahrbar.

Durch die Freiraumplanung wird sichergestellt, dass sowohl die Dachflächen des Sockelgeschosses an der Winsener Straße als auch die mit einer Tiefgarage unterbauten Freiräume im Blockinnenbereich wie ebenerdig gelegene Gärten wahrgenommen werden.

Im Detail wird entlang der Winsener Straße eine inklusive des Erdgeschosssockels überwiegend fünf- und in Teilen sechsgeschossige Bebauung verwirklicht werden. Es ist vorgesehen, einen Lückenschluss der Fassaden entlang der Straßenfront zu erzielen, der an zwei Stellen über sogenannte Stadtplätze mit anschließenden Treppenanlagen urbane Eingänge in das neue Quartier herstellt, die auch Zugänge auf das Sockelgeschoss ermöglichen. Zwischen den vorgesehenen Blockstrukturen vermitteln somit zwei großzügige Freitreppen zwischen dem Geländeniveau der Winsener Straße und dem deutlich höher gelegenen Eigenheimweg im Südwesten des Plangebiets. Eine der beiden Freitreppen befindet sich dabei in Verlängerung der Walter-Koch-Straße. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept reagiert folglich auf die östlich der Winsener Straße vorhandene Blockaufteilung.

An der Winsener Straße soll durch eine differenzierte Höhenentwicklung eine belebte Architektursprache entwickelt werden. Die geplanten Baukörper bilden zwei ruhige Innenhöfe, die der im Quartier wohnenden Bevölkerung als wohnortnahe Versorgung mit Freiräumen dienen sollen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der sich zum Eigenheimweg orientiert, ist ein dritter Hof vorgesehen. Hier sind überwiegend dreigeschossige, punktförmige Gebäude geplant, die folgerichtig Bezug auf die umgebende, aufgelockerte Einfamilienhausbebauung nehmen und daher niedriger ausgebildet werden. Das Bebauungskonzept vermittelt somit zwischen urbanen Baustrukturen entlang der Winsener Straße und der aufgelockerten Bebauung entlang des Eigenheimwegs.

Das Freiflächenkonzept sieht eine Zweiteilung vor. Die ebenerdig an der Winsener Straße gelegenen, unbebauten öffentlichen Flächen werden gegliedert durch eine Straßenbaumreihe und sind überwiegend funktional sowie verdichtet ausgeführt. Hierüber werden die fußläufigen Verkehre im Bereich der Einzelhandelsnutzungen sowie die fußläufigen Erschließungen der darüber liegenden Wohnnutzungen abgewickelt. An der nördlichen Freitreppe soll unter Umständen, falls eine entsprechende Nachfrage durch einen Einzelhandelsbetrieb besteht, eine Außenbestuhlung vorgesehen werden. Die privaten Flächen auf den Dachflächen des Sockelgeschosses bzw. im Blockinnenbereich oberhalb der Tiefgarage im westlichen Teilbereich werden hingegen durch Grünflächen geprägt sein. Hier übernehmen die unbebauten Flächen die Funktion als Garten- und Aufenthaltsflächen, die durch Heckenpflanzungen zusätzlich von öffentlichen und halböffentlichen Flächen separiert werden.

Das Nutzungskonzept sieht ferner zwei urbane Eingangsbereiche im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebiets vor, über welche die fußläufige Erschließung der Kita und der von der Winsener Straße abgewandten Gebäude erfolgen sollen.

Für den Pkw-Verkehr soll das Quartier von der Winsener Straße erschlossen werden. Sowohl die notwendige Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen als auch die geplanten Tiefgaragen sollen darüber angedient werden. Eine erforderliche Tiefgarage soll unter Ausnutzung der Topografie im südwestlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebiets realisiert werden. Weitere Tiefgaragen entstehen in Bereichen des Untergeschosses. Fußläufig wird das Quartier gleichermaßen von der Winsener Straße wie vom Eigenheimweg erschlossen und mit den umgebenden Stadtstrukturen verbunden.

In dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem planbegleitenden Durchführungsvertrag und seinen Anlagen werden ergänzende Details, die die Umsetzung nur dieses einen abgestimmten städtebaulichen Konzepts zulassen, dargestellt bzw. vertraglich geregelt. Hierzu zählt beispielsweise die Sicherung der architektonischen Qualität der Fassadengestaltung und die Freiraumgestaltung.

5.2 Vorhabengebiet

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder wie hier auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

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

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

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind zunächst unzulässig. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags geändert werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan widersprechen. Der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans kann so flexibel durch präzisierende Regelungen des Durchführungsvertrags ausgefüllt werden. Es ist vertraglich geregelt, dass die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag an die jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit langfristig den städtebaulichen Rahmen für ein in dieser Lage mögliches Nutzungsspektrum. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte Planung wider, die städtebaulich wünschenswert ist und innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt werden soll.

Eine genauere Festschreibung der Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Hier genießt angesichts der Nutzungsdauer einer Immobilie deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer umfangreichen Wohnnutzung mit einem ergänzenden qualitativ hochwertigen, großflächigen Einzelhandel. Damit soll dem steigenden Wohnbedarf in Hamburg nachgekommen sowie der Stadtteil Wilstorf als Wohnstandort gestärkt werden. Mit einem Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen und einem Mix von Wohnungen unterschiedlicher Größen soll zudem eine soziale Durchmischung des Quartiers gefördert werden. Die Wohnnutzungen sollen durch die Sicherung und Qualifizierung des bestehenden Nahversorgungsstandorts sowie die Errichtung einer Kita ergänzt werden.

Da eine Wohnnutzung in Kombination mit großflächigem Einzelhandel geplant ist, ist die Ausweisung eines Baugebietes gemäß Baunutzungsverordnung nicht zielführend. Keines der in der BauNVO enthaltenen Baugebiete ist geeignet, eine überwiegende Wohnnutzung mit großflächigem Einzelhandel zu kombinieren. Für diese spezifische Form der Nutzungsmischung müsste ein Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, kann ebenso ein Vorhabengebiet mit der genauen Definition der hier zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen anhand einer Positivliste ausgewiesen werden. So kann die mit dem vorliegenden Baukonzept verfolgte, in sich stimmige Nutzungsmischung bestehend aus Wohnnutzungen und Nahversorgungsangeboten nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden. Um die planerisch gewünschten Nutzungen zu ermöglichen und zu sichern, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 2 folgende textliche Festsetzung:

„Das Vorhabengebiet dient überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment, Wohngebäude, Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 vom Hundert (v. H.) der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig. Oberhalb von 15,60 m über Normalhöhennull (NHN) sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig. Unterhalb von 12,30 m über NHN sind Wohnungen unzulässig, dies gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Randsortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inkl. Zubehör“ (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).

Da sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungskerns Harburg befindet und zudem innerhalb eines durch das Nahversorgungskonzept definierten zentralen Versorgungsbereichs liegt, sind alle innerhalb des Plangebiets zugelassenen Nutzungen am Standort uneingeschränkt verträglich, sodass keine Größenbeschränkungen erfolgen müssen. Dies gilt insbesondere im Zusammenspiel mit der durch Baugrenzen, Gebäudehöhen und Festlegungen zu überbaubaren Grundstücksflächen nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche.

Die Realisierung der vorgenannten Planungsziele bringt unweigerlich den Rückbau der bestehenden Gebäude mit sich. Jedoch werden vertragliche Regelungen getroffen, sodass die Bauumsetzung in mehreren Abschnitten erfolgt, womit eine durchgehende Nahversorgung angestrebt wird.

Wohnen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Wesentlichen auch Wohnungen ermöglicht werden. Durch diese Ausweisung leistet das Plangebiet einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Das Plangebiet bietet sich mit seiner Lage in der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiflächen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an, ist aber gleichermaßen auch für andere Zielgruppen wie Senioren attraktiv. Das neue Wohngebiet soll somit im Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg eine Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern

in die Umlandgemeinden verhindern und attraktiven Wohnraum an einem integrierten Standort schaffen.

Das Plangebiet eignet sich für die angestrebte Nutzung aufgrund der Struktur des Umfelds mit den vorhandenen Wohnnutzungen und der Nähe zu anderen Wohnungsbauprojekten. Im Zusammenspiel mit diesen im Umfeld bereits vorhandenen beziehungsweise in der Entstehung befindlichen oder geplanten Wohnnutzungen wird die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und der dortigen Infrastruktur insgesamt gestützt.

Durch die Festsetzung wird zudem eine für die angrenzende, überwiegend vorhandene Wohnnutzung verträgliche Nutzung gewährleistet.

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe und Gewerbe sonstiger Art, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Um trotz des wünschenswerten hohen Anteils von Wohnnutzungen im Plangebiet sicherzustellen, dass sich ein angemessener Anteil publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss ansiedelt, wird in § 2 zudem geregelt, dass im Erdgeschoss bzw. unter einer bestimmten Höhenlage keine Wohnungen zulässig sind.

Anders als Wohnnutzungen, die sich vor Einblicken durch intransparente Scheiben, Gardinen etc. schützen und daher in der Lage in den Erdgeschossen einen abweisenden Eindruck vermitteln würden, können andere Nutzungen von diesen Lagen profitieren und sich eher bewusst öffnen. Durch Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen, Gastronomiebetriebe oder ähnliche Betriebe wird eine unmittelbare Belebung des städtischen Umfelds gefördert, die durch Wohnnutzung nicht entstehen könnte. Durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 sollen somit zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und einer belebten Erdgeschosszone solche Nutzungen gefördert werden, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebietes beitragen. Der Gebäudekomplex soll dadurch im Erdgeschoss einen offenen und transparenten Charakter erhalten.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet, die dazu führen, dass der Begriff „Erdgeschoss“ im Osten bzw. Westen unterschiedliche Geschosse des Gebäudekomplexes erfasst, stellt die Festsetzung keinen Bezug zu den Geschossen her, sondern setzt eine Höhenlage in Metern über Normalhöhennull fest, um zu bestimmen, wo Wohnungen zulässig sind. Um die gewünschte enge Verzahnung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, werden dort, wo Wohnungen zulässig sind, auch Räume für freie Berufe zugelassen.

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Treppenhäuser sowie Nebenflächen sollen auch unterhalb von 15,60 über NHN zulässig sein, um die Funktionsfähigkeit des Konzepts sicherzustellen. Die Festsetzung bezieht sich daher explizit nur auf Wohnungen.

Nahversorgung

Das Nahversorgungskonzept empfiehlt für den Stadtteil Wilstorf eine Reaktivierung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts, damit dieser wieder geeignet ist, die Anforderungen an ei-

nen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen. Dementsprechend ist im Plangebiet insbesondere ein Lebensmittelvollsortimenter zur Stärkung der Nahversorgung in Wilstorf vorgesehen. Des Weiteren sind eine Apotheke und eine Drogerie beabsichtigt. Insgesamt sind im Bebauungskonzept rund 6.600 m² BGF Gewerbeflächen (einschließlich Kita) geplant, die im Erdgeschoss im östlichen Teil des Vorhabengebiets verortet werden.

Durch § 2 Nummer 2 wird daher Einzelhandel im Plangebiet ermöglicht. Da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist es in diesem Zusammenhang unerheblich, ob es sich um großflächigen Einzelhandel oder kleinere Ladeneinheiten handelt. Auch große Einzelhandelsflächen sind am Standort und innerhalb des Zentrengefüges im Bezirk Harburg verträglich. Allerdings soll im Plangebiet nur Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entstehen, also nur für Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrythmus.

Die Einzelhandelsflächen wären aufgrund der Lage des Plangebiets und dem Zuschnitt der Flächen auch für sogenannte zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe attraktiv. Diese sind im Plangebiet jedoch nicht erwünscht, weil zum einen explizit die Nahversorgungsfunktion im Vordergrund steht und zum anderen aufgrund der Nähe zur Harburger Innenstadt die Gefahr der Ausdehnung von City-Nutzungen in ein Gebiet, das eigentlich im Wesentlichen dem Wohnen vorbehalten sein soll, gegeben ist. Letzteres könnte zu einer Beeinträchtigung der Vitalität der Harburger City führen.

Da die beschriebenen negativen Auswirkungen nur in Bezug auf das Kernsortiment zu befürchten sind, nicht aber, wenn ein Einzelhandelsbetrieb die benannten Artikel nur untergeordnet als Randsortiment führt, wird in Festsetzung klarstellend aufgenommen, dass entsprechende Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebs zulässig sind (*„Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 vom Hundert (v. H.) der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).“*). Bei Lebensmittelmärkten und Drogerien sind dies in der Regel beispielsweise Schreibwaren und zeitlich befristet angebotene sogenannte Aktionswaren. Ohne solche Randsortimente sind diese Märkte heute kaum wirtschaftlich überlebensfähig. Die Festlegung des Anteils der Randsortimente auf maximal 10 % stellt einen Kompromiss dar, die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit in einem ausreichenden Maße zu sichern und gleichermaßen dem städtebaulichen Ziel zu entsprechen, die Zentren zu schützen und ist somit hinnehmbar. Es wird vorsorglich klargestellt, dass die Sortimentsbegrenzung von 10 % für aperiodische Sortimente für jeden angesiedelten Einzelhandelsbetrieb gilt, damit ein „Windhundrennen“ ausgeschlossen werden kann, bei dem der erste Betrieb demnach ansonsten die vollen 10 % ausschöpfen könnte und für alle folgenden Unternehmen die Ansiedelung von aperiodischen Sortimenten versagt werden müsste.

Durch die flächenmäßige Begrenzung auf 10 % der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal ca. 660 m² BGF für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und zentrenrelevant sein könnten, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz, sie steht darüber hinaus im Einklang mit den Vorgaben und Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes.

Weitere Nutzungen

Durch § 2 Nummer 2 werden auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Konkret ist im Plangebiet derzeit eine Kita geplant (Anlage für soziale Zwecke). Da im Plangebiet auch familiengerechte Wohnungen entstehen sollen, wird ein Bedarf für Betreuungsplätze in einer Kita entstehen, wobei im Umfeld nicht ausreichend freie Kapazitäten zur Verfügung

stehen. Es muss daher bei der Planung eine Kita für eine Betreuung von rd. 80 Kindern mit einer ungefähren Flächengröße von mindestens 600 m² BGF berücksichtigt werden. Von der Vorhabenträgerin werden im Idealfall 750 m² BGF geplant. Sollte die Herstellung von 750 m² aufgrund einer mangelnden Refinanzierung nicht möglich sein, würde die BGF entsprechend reduziert werden. Die Realisierung durch die Vorhabenträgerin wird durch den Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hamburg öffentlich-rechtlich sichergestellt. Es wird verbindlich geregelt, dass die Kita in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der Wohnbebauung im Vorhabengebiet entstehen wird. In diesem Zusammenhang müssen auch mindestens sechs Quadratmeter private und direkt an die Kita angebundene Außenspielfläche pro Kita-Platz vorgehalten und in dem Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt werden.

Neben der Kita sind grundsätzlich auch andere Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke denkbar. Solche Anlagen stellen eine sinnvolle funktionale Ergänzung der Wohnnutzung dar, ohne dass daraus in der Regel Nutzungskonflikte resultieren. Sie können zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen und von der guten Erschließungsqualität des Plangebiets profitieren. Der konkrete Bedarf an solchen Nutzungen ist jedoch (mit Ausnahme der Kita derzeit nicht absehbar. An dieser Stelle lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber Spielräume, um trotz des engen Vorhabenbezugs langfristig eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf die konkrete Nutzungsmischung zu gewährleisten. Die Festschreibung der zu realisierenden Nutzungsmischung erfolgt über den Durchführungsvertrag. Eine Änderung der Nutzungen kann daher nur in Abstimmung mit der Stadt Hamburg herbeigeführt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus im Zusammenspiel mit den Regelungen des Durchführungsvertrags die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzung kann perspektivisch eine Versorgung der Bewohner des Plangebiets ermöglichen: Denkbar sind Nutzungen wie ein Café, ein Bistro, ein Restaurant oder die typische Eckkneipe. Durch solche Nutzungen kann zu einer Belebung des Quartiers beigetragen werden. Ob und in welchem Umfang diese gewerblichen Nutzungen tatsächlich realisiert bzw. dauerhaft betrieben werden, muss offenbleiben und hängt davon ab, ob die Angebote in dieser Lage vom Kunden angenommen werden.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft die zur Realisierung dieses Konzepts, das auf den abgestimmten und für städtebaulich hochwertig befundenen Ergebnissen des 2018 durchgeführten Workshopverfahrens sowie konkretisierender Planungen für die Gebäudegrundrisse und -fassaden basiert, erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Es werden im Plangebiet Festsetzungen zu einer GRZ sowie zu Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (über NHN) als Höchstmaß getroffen. Ergänzend trifft der Bebauungsplan Regelungen für die überbaubaren Grundstücksflächen, so dass das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld definiert ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann daher verzichtet werden.

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu ermöglichen. Ergänzende Regelungen zur genauen Gebäudekubatur ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag und seinen Anlagen.

5.2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und Gebäudehöhen als Höchstmaß

Im Plangebiet soll ein zur Winsener Straße weitgehend geschlossener Gebäudekörper ausgebildet werden. Diese Bauweise wird durch den ebenerdig ausgebildeten Sockel und eine darauf aufbauende vier- bis fünfgeschossige Bebauung gewährleistet. Zur Winsener Straße zeigt sich somit ein insgesamt fünf- bis sechsgeschossiger Blockrand, der an zwei Stellen für großzügige Platz- und Treppenanlagen, die ins Innere des Blocks und auf die Sockelebene führen, aufgebrochen wird. Im Norden des Plangebiets wird zudem das vorhandene Denkmal in die Bebauungsstruktur integriert.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Baugrenzen, die jeweils baukörperbezogen die konkret geplanten Gebäude absichern. Im Folgenden werden zunächst die grundlegenden Festsetzungen beschrieben, welche die wichtigsten Regelungen zur Gebäudekubatur der jeweiligen Hauptbaukörper treffen. Im Anschluss werden weitere Festsetzungen beschrieben, welche die Ausgestaltung im Detail regeln.

Das im Norden des Plangebiets vorhandene Denkmal wird mit einer dem Bestand entsprechenden Baugrenze gesichert. Hier werden zudem eine bestandskonforme Gebäudehöhe von 20 m über NHN und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von drei festgesetzt, die sicherstellen, dass bei einem etwaigen Abgang des Denkmals auch ein Neubau nur in einer für das angrenzende Denkmal Winsener Straße 30 verträglichen Größe errichtet werden kann.

In dem an das Denkmal angrenzenden Bereich des Plangebiets wird ein langgestreckter, rechtwinklig zur Winsener Straße ausgerichtet und in den Blockinnenbereich reichender Baukörper realisiert, für den entsprechend eine 60,4 m tiefe und 15,1 m breite überbaubare Fläche festgesetzt wird. In dem unmittelbar an das Denkmal angrenzenden Bereich an der Winsener Straße wird dieser Baukörper nur drei Geschosse erhalten, um einen Übergang zu der historischen Bebauung zu formulieren. Daher wird an dieser Stelle auch eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m über NHN festgesetzt. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass die Fassadengliederung des Neubaus an dieser Stelle in jedem Fall mit der architektonischen Gestaltung des Denkmals korrespondiert. Es soll vermieden werden, dass innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe vier Geschosse realisiert werden. Diese Zielsetzung wird zudem durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag und seine Anlagen sichergestellt.

Im Übrigen soll der nördliche, an das Denkmal angrenzende Neubau, in dem auch die Kita und Wohnungen untergebracht werden sollen, insgesamt fünf Geschosse erhalten. Dementsprechend wird auch eine Gebäudehöhe von maximal 25,5 m über NHN festgesetzt. Um einen angemessenen Übergang zu dem südlich des Baukörpers gelegenen Stadtplatz mit Treppenanlage zu schaffen, staffelt sich der Baukörper in diese Richtung ebenfalls ab. Hier wird partiell eine Gebäudehöhe von 19,5 m und 23 m über NHN festgesetzt.

Südlich des Stadtplatzes liegt der Hauptbaukörper des Vorhabens mit dem flächigen Sockelgeschoss. Die Planung des Sockelgeschosses resultiert wie oben beschrieben aus der Topografie des Geländes. Für diesen geplanten Gebäudesockel wird ein großes Baufeld festgesetzt, dass eine nahezu vollflächige Bebauung dieses Plangebietsteils ermöglicht.

Auf das Sockelgeschoss sollen die einzelnen Wohngebäude aufgesetzt werden, so dass sich seine Decke für die Quartiersnutzer als Geländeoberfläche darstellt. Für den Sockel wird eine durchgehende Gebäudehöhe von maximal 16 m über NHN festgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird so eine nahezu flächige Überbauung ermöglicht. Von einer Bebauung freigehalten werden hier somit lediglich die geplanten „Stadtplätze“, der rückwärtige, im Bestand mit erhaltenswerten Bäumen bewachsene Bereich sowie der südöstliche Grenzbereich.

Der so ermöglichte Baukörper bietet die Flächen, die für die Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen erforderlich sind.

Auf dem Sockel entstehen wie beschrieben zwei hofartige Bebauungsstrukturen, die durch vier Gebäudesolitäre im westlichen, innerhalb des zum Eigenheimweg ausgerichteten Blockinnenbereichs ergänzt werden. Die jeweils östliche Kante der beiden auf dem Sockel gelegenen Höfe wird durch die parallel zur Winsener Straße ausgerichtete vier- bis sechsgeschossige Bebauung gebildet (drei bis fünf Geschosse oberhalb des Sockels). Hier werden bis zu 15,1 m tiefe Baukörper und Gebäudehöhen zwischen 29 m und 31,7 m über NHN festgesetzt. An diese Bebauung schließen jeweils weitere Gebäudeteile unmittelbar winkelförmig an. Zusammen mit jeweils einem weiteren freistehenden Baukörper entsteht so eine baulich gefasste Freifläche. Hier werden jeweils 15,1 m tiefe überbaubare Flächen und Gebäudehöhen zwischen 23,1 m und 29 m über NHN festgesetzt.

Für die geplanten Balkone werden entsprechend der jeweiligen Gebäudehöhen der Baukörper Höhen festgesetzt, die dem jeweils obersten geplanten Balkon entsprechen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen wird eine differenzierte Höhenentwicklung festgeschrieben, die zum einen ein insgesamt der Umgebungsbebauung angemessenes Bauvolumen absichert und zum anderen angesichts der Größe des Bauvorhabens auch eine zu gleichförmige und massive Ausgestaltung der Gebäude verhindert.

Dazu trägt auch bei, dass der im rückwärtigen, westlichen Teil des Plangebiets gelegene Baublock insgesamt lockerer strukturiert wird und geringere Gebäudehöhen erhält. Hier werden durch die festgesetzten, 15,2 m tiefen Baugrenzen vier punktartige Einzelbaukörper vorgegeben, für die im Wesentlichen drei Vollgeschosse vorgesehen sind. Dementsprechend werden hier Gebäudehöhen von maximal 27 m über NHN festgesetzt. Auch hier ist eine partielle Rückstaffelung auf zwei Geschosse vorgesehen. Entsprechend wird in diesen Bereichen korrespondierend eine maximale Gebäudehöhe zwischen 23,5 und 24,4 m über NHN festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen tragen zur Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei und spiegeln das im Umfeld dominierende Höhenspektrum wider.

Die jeweils festgesetzten Gebäudetiefen ermöglichen im Geschosswohnungsbau wirtschaftliche Grundrissorganisationen mit einem günstigen Verhältnis zwischen Erschließungs- und nutzbarer Wohnfläche, so dass im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Anforderungen des kostensparenden Bauens entsprochen werden kann. Es wird zudem sichergestellt, dass gut nutzbare Gebäude mit hochwertigen Grundrisslösungen geschaffen werden können, die zudem den heutigen Standards hinsichtlich der Wärmedämmung und damit einhergehenden großen Wandstärken entsprechen.

Insbesondere durch die Begrenzung der Gebäudehöhe sowie die Regelungen des Durchführungsvertrags zur konkreten Ausgestaltung der Baukörper (u.a. Gliederung und Materialien der Fassaden, Staffelgeschosse) wird neben der Entwicklung einer insgesamt dem Standort angemessenen städtebaulichen Form insbesondere dafür Sorge getragen, dass die Belange des Denkmalschutzes ausreichend gewürdigt werden.

Detaillierte Regelung zu den Baugrenzen

Die durch den Bebauungsplan eröffneten Spielräume hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper sind relativ klein. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Treppenhäuser, Balkone, verglaste Vorbauten und Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3.

Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sind und außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Lediglich Rücksprünge durch Gebäudeteile, die hinter der Baugrenze zurückbleiben, sind grundsätzlich zulässig.

Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Während die Erdgeschosswohnungen bzw. die Wohnungen mit direktem Zugang zum Gebäudesockel Terrassen erhalten sollen, sind für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone geplant. Die Balkone sollen aufgrund ihrer Raumwirksamkeit im Bebauungsplan in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden. Für Terrassen setzt der Bebauungsplan dagegen fest:

„Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4,0 m zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).

Um diese als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu wertenden Anlagen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, planungsrechtlich zu ermöglichen, dient die oben genannte textliche Festsetzung.

Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglicht jedoch gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Für die Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 4 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden. Die Plangeberin gibt damit in angemessener Weise Raum für die Errichtung von Terrassen und leitet zukünftige Ermessensentscheidungen.

Detaillierte Regelung zur Gebäudehöhe

Erfahrungsgemäß sind bestimmte technische Aufbauten bei vielen Gebäuden unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten). Um diese zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen, erfolgt die Festsetzung § 2 Nummer 4:

"Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen können durch technische Anlagen oder Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden, jedoch nur, wenn diese in dem Maß von der Traufkante abgerückt sind, das ihrer Höhe entspricht. Ausnahmsweise kann der Abstand von technischen Anlagen oder Aufbauten von der Traufkante auf der straßenabgewandten Seite auf 1,50 m und für Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten an der straßenseitigen Fassade auf die Breite der jeweiligen Attika reduziert werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung benachbarter Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bewirkt. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig" (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu. Technische Aufbauten, z.B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, etwa Zugänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massive Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude wirken.

Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind.

Zugleich sollen eine Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen sowie die Einhausung gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich den Baukörpern deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht verändert.

Da die genannten Aufbauten mit einem Abstand von 1 H (Wandhöhe) von der Traufkante zurückzusetzen sind, also in gleichem Maße wie die Höhe des jeweiligen Aufbaus, ist sichergestellt, dass von der Erdgeschosebene keine Beeinträchtigung des Ortsbilds erfolgt. Die Nutzung der geplanten Bebauung kann es jedoch in einigen Bereich notwendig machen, bis auf 1,50 m – unabhängig von der Höhe der technischen Anlagen oder Aufbauten – an die Traufkante heranzurücken. Zudem kann es die geplante Nutzung erfordern, dass einige Treppenhäuser als Dachausstieg ausgebildet werden müssen. Aufgrund der Kubatur der geplanten Baukörper ist somit teilweise sogar ein Heranrücken der Treppenhäuser oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe an die Attika erforderlich. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Um städtebaulich negativ wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird zudem geregelt, dass freistehende Antennenanlagen nicht zulässig sind. Die Festsetzung stellt zugleich klar, dass technische Anlagen auch dann nicht höher als 3 m ausgebildet werden dürfen, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist.

5.2.2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet auch durch eine als Höchstmaß festgesetzte GRZ definiert.

Da alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzubeziehen sind, wird sie mit 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzung ist zum einen erforderlich, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des abgestimmten und für gut befundenen städtebaulichen Konzepts, d.h. die Realisierung der Gebäude einschließlich aller Balkone, Loggien und Terrassen, die ebenfalls auf die GRZ anzurechnen sind, zu ermöglichen. Zum anderen können so z.B. auch das geplante dichte Wegenetz, befestigte Vorflächen vor den Gebäuden und im Bereich des Kita-Spielplatzes, Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen realisiert werden. Die festgesetzte GRZ ist insbesondere auch erforderlich, um das eingeschossige Sockelgeschoss und die Tiefgarage zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung wird also sichergestellt, dass das abgestimmte städtebauliche Konzept detailliert umgesetzt werden kann und zugleich ein absolutes Mindestmaß an sowohl ober- als auch von unterirdischen unversiegelten Flächen im Plangebiet verbleibt.

Grundsätzlich besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der anstelle eines Baugebiets nach der BauNVO ein Vorhabengebiet festsetzt, keine Bindung an die Regelungen des § 17 BauNVO zu Dichteobergrenzen. Es wurde dennoch geprüft, ob die festgesetzte GRZ von 0,9 gemessen an den Voraussetzungen des § 17 Absatz 2 BauNVO als verträglich zu bewerten ist. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Vorhabengebiet in seinem Charakter am ehesten mit einem Urbanen Gebiete (MU) oder Sonstigen Sondergebiet (SO) zu vergleichen ist. Für diese Baugebiete setzt die BauNVO eine Dichteobergrenze von 0,8 fest und ermöglicht somit eine sehr umfangreiche Versiegelung, die mit der im Vorhabengebiet geplanten baulichen Dichte vergleichbar ist. Die hohe GRZ ist demnach aus den nachfolgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

Die hohe Dichte ist vor allem der zentralen Lage und der vorgesehenen Nutzungsmischung im Plangebiet geschuldet. Es ist ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die bisher untergenutzte Fläche im Sinne des bezirklichen Nahversorgungskonzepts sowie des „Vertrags für Hamburg“ und des „Wohnungsbauprogramms Harburg 2019“ weiterzuentwickeln und die hohe

Lagegunst den dringenden Wohnraum- und Einzelhandelsbedarfen entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten, gemischten, urbanen Quartiers angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter ein ortsbildverträgliches Einfügen der Bebauung im Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Bebauung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann. Die hohe Dichte ist zudem erforderlich, um die gewünschte Funktionsmischung zu realisieren. Insbesondere bei dem geplanten Einzelhandel und der zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Tiefgarage handelt es sich um relativ flächenintensive Nutzungen.

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass zur Realisierung der auf dem Sockelgeschoss bzw. der Tiefgarage geplanten Wohnhöfe lediglich eine GRZ von ca. 0,62 erforderlich wäre. Für die Bewohner wird sich das Quartier auf der +1-Ebene somit in Hinblick auf die bauliche Dichte in etwa wie ein Allgemeines Wohngebiet darstellen, für das die BauNVO in § 17 als Orientierungswert eine GRZ von 0,4 definiert. Die angestrebte bauliche Dichte ist daher als mit dem Wohnen verträglich einzustufen.

In die Abwägung muss des Weiteren eingestellt werden, dass es nahegelegene Grün- und Freiflächen gibt, die für einen unmittelbaren Ausgleich der hohen baulichen Dichte sorgen. Ein solcher Ausgleich wird auch durch die Platzflächen sowie die Dachbegrünungen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen und den obersten Dachflächen hergestellt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Freiräume eine gehobene gestalterische Außenraumqualität aufweisen und tatsächlich für eine Nutzung durch die Bewohner zur Verfügung stehen.

Eine hohe bauliche Dichte könnte zu Einschränkungen der Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der geplanten Wohnungen führen. Im Vorhabengebiet würden die geplanten Wohngebäude insbesondere an den nördlich ausgerichteten Fassaden nicht in einem ausreichenden Maße beschienen. Dies lässt sich jedoch dadurch kompensieren, indem Wohnungen vorzugsweise durchgesteckt werden und die Besonnungsdauer an einer Fassade kompensiert wird. Durch die eng gefassten Baugrenzen werden Baukörper definiert, die einer Fehlentwicklung entgegenwirken. Zudem wird durch die zum Straßenraum geschlossene Bebauung eine von verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffbelastungen abgeschirmte Hofseite ausgebildet.

Potenziell nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie für Natur und Umwelt sind durch die hohe bauliche Dichte nicht zu befürchten bzw. werden durch grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert, indem zum Beispiel Anpflanzgebote getroffen werden und eine Begrünung der Tiefgaragen sowie der Dachflächen vorgesehen wird.

Sonstige öffentliche Belange stehen den festgesetzten Dichtemaßen und der Baukörperkonfiguration nicht entgegen.

Die festgesetzte GRZ von 0,9 würden im Umkehrschluss in Verbindung mit § 9 Hamburgische Bauordnung (HBauO) bedeuten, dass nur 10 % des Grundstücks unversiegelt bleiben müssten und zu begrünen wären. Um zu erreichen, dass der Bebauungsplan keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht, wird mit § 2 Nummern 13 und 14 der Verordnung daher festgesetzt, dass jeweils bestimmte höhere Mindestanteile der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Insbesondere durch die Begrünung

von unterirdischen Bauten wie den Tiefgaragendächern sowie dem Sockelgeschoss werden somit höhere Grünanteile gesichert als sich aus der GRZ ergeben würden.

Die festgesetzte GRZ in Verbindung mit § 2 Nummern 13 und 14 der Verordnung gewährleistet somit, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung beziehungsweise den Freiraum im Quartier verbleibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen. Es werden ausreichend zwar versiegelte, aber begrünte Flächen entstehen, die durch ihre Gestaltung eine hohe Wohnqualität gewährleisten und eine gute Be- und Durchgrünung des Gebiets sichern.

5.2.3 Kinderspiel

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung soll neben der allgemeinen Aufenthaltsqualität für die Bewohner auch ein ausreichendes Spielangebot für Kinder geschaffen werden. Gemäß § 10 der HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270) sind mindestens 10 m² Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten. Für die etwa 310 Wohnungen besteht somit ein rechnerischer Bedarf von 3.130 m² Kinderspielflächen.

Da von den geforderten Flächen nur 2.307 m² im Plangebiet umgesetzt werden können, werden die fehlenden Flächen durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Es erfolgt eine hochwertige Gestaltung und Ausführung der Spielgeräte, Spielangebote und Spielflächen.
- Die geplanten 91 Ein-Zimmerwohnungen werden hinsichtlich des Kinderspielflächenbedarfs nicht berücksichtigt, da bei diesem Wohnungsangebot mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass dort keine Personen mit Kindern wohnen werden.

Zusätzlich werden die nicht anrechenbaren Flächen mit festgesetztem Gehrecht sowie Feuerwehraufstellflächen und Zuwegungen ebenfalls als Spielwege ausgestaltet.

Im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung wurde diesbezüglich ein detailliertes Konzept für diese Spielflächen, inklusive einer Spielgeräteliste mit Zuordnung zu den unterschiedlichen Spielplätzen, erstellt. Geplant sind sieben über das Gebiet verteilte Spielplätze unterschiedlicher Größe (zwischen 50 und 350 m²) sowie fünf punktuelle Spielangebote an den Spielwegen im grundsätzlich Kfz-freien Wohnquartier. Es ist eine hochwertige Ausführung nachzuweisen.

Alle Spielflächen liegen innerhalb des Vorhabengebiets und sind dort als Bestandteil der Wohnnutzung allgemein zulässig. Sie werden daher nicht separat festgesetzt. Die genaue Lage der Spielplätze ergibt sich sowohl aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan als auch aus dem Freiflächenplan, die Anlage zum Durchführungsvertrag sind. Regelungen zur Ausstattung werden im Durchführungsvertrag geschlossen.

Im Grundsatz ist eine Unterschreitung der an sich vorzuhaltenden Kinderspielflächen entsprechend der Regelung gem. § 10 Abs. 1 Satz 3 HBauO zulässig, wenn sonst die zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann. Dies trifft auf das Vorhaben zu, dessen geplante hohe Anzahl an Wohneinheiten einen bedeutenden öffentlichen Belang für die Versorgung mit Wohnraum in einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt darstellt.

5.2.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher.

Mit dem durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) in § 48 HBauO eingefügten Absatz 1a, hat der Gesetzgeber die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen abgeschafft. Für Wohnungen sind seither nur noch notwendige Fahrradplätze nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungsarten gilt die Stellplatzpflicht weiterhin (Bürgerschafts-Drs. 20/9751, S. 9).

Um Parksuchverkehre zu verhindern und den Bewohnern gemäß den heute üblichen Standards Zugriff auf einen eigenen Stellplatz zu ermöglichen, werden im Plangebiet jedoch ausreichend Stellplätze für alle geplanten Nutzungen vorgesehen. Insgesamt sind derzeit etwa 190 Stellplätze für Kraftfahrzeuge für die Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Bezogen auf die geplanten etwa 300 Wohnungen liegt der Stellplatzschlüssel entsprechend bei etwa 0,6 Plätzen pro Wohnung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Dieser Stellplatzschlüssel wird aufgrund der Lage des Plangebiets, der guten Anbindung durch die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs und des geplanten Wohnungsmixes für auskömmlich erachtet.

Die beschriebenen Stellplätze werden zusammen mit den für die übrigen Nutzungen (Einzelhandel, Kita) nach HBauO erforderlichen Pkw-Stellplätzen in einer gemeinsamen Parkgarage realisiert, die sich in vier unterschiedlichen Bereichen in den Untergeschossen des Gesamtvorhabens befinden und über eine getrennte Zu- und Ausfahrt an der Winsener Straße erschlossen werden. Insgesamt werden etwa 290 Stellplätze entstehen.

Das detaillierte Stellplatzkonzept, das Aussagen zu Anzahl der Stellplätze trifft, wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgelegt. Der Bebauungsplan trifft lediglich die grundsätzlichen planungsrechtlichen Regelungen.

Tiefgaragen

Es ist ein Ziel der Planung, qualitativ hochwertige Freiraumflächen zu schaffen und diese einer Spiel-, Erholungs- und Freizeitfunktion zuzuführen. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität des öffentlich nutzbaren Raumes ist, ist die vollständige Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Bei einer oberirdischen Unterbringung der Stellplätze könnten weder die angestrebte bauliche Dichte, noch die hochwertige freiraumplanerische Gestaltung erreicht werden. Im Bebauungsplan wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

„Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).

Bei einer oberirdischen Unterbringung von Stellplätzen würden der grundsätzliche städtebauliche Entwurf, die erforderliche hochwertige Gestaltung im Baugebiet, aber auch der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen massiv in Frage gestellt werden. Insbesondere soll durch die Festsetzung auch unterbunden werden, dass Bereiche des Vorhabengebiets, die von der Winsener Straße ebenerdig zugänglich sind, für Stellplätze genutzt werden. Hier sollen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans gestaltete Stadtplätze entstehen, die durch den ruhenden Verkehr nicht ihrer eigentlichen Nutzungen entzogen werden sollen. Dies gilt nicht für Fahrradstellplätze. Aufgrund des geringeren Platzbedarfs und der geringeren Störintensität können Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gut in die Freiflächengestaltung eingepasst werden. Sie sind daher von der Festsetzung ausgenommen.

Unter den Gebäuden 1 und 2 (die Gebäudenummern sind zur Orientierung im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben) liegt eine Tiefgarage Ebene U1 unter der Ebene 0. Die dort angeordneten Stellplätze sind Mieterstellplätze für die Wohneinheiten.

Die Tiefgarage unter den Gebäuden 3, 4, 5 und 6 ist zweigeschossig und beginnt auf der Ebene 0 auf gleicher Ebene wie die Gewerbeeinheiten. Die Parkplätze dieser Ebene 0 sind den Gewerbeeinheiten zugeordnet. Über der Ebene 0 liegt die Ebene Z1. Die dort platzierten Stellplätze sind Mieterstellplätze für die Wohneinheiten.

Unter den Gebäuden 9 und 7 liegt eine Tiefgarage Ebene U1 unter der Ebene 0. Die dort angeordneten Stellplätze sind Mieterstellplätze für die Wohneinheiten und notwendige Stellplätze für die Kita-Nutzung im Haus 9 Ebene 0.

Um eine funktional und ökonomisch sinnvolle Tiefgarage errichten zu können, muss diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden dürfen. Tiefgaragengrundrisse erfordern üblicherweise eine mittige Fahrgasse und beidseitige Einstellmöglichkeiten und somit insbesondere im Vergleich zu den Wohngebäuden größere Gebäudetiefen. Die stark an den Baukörpern orientierten Baugrenzen im Blockinnenbereich lassen hierzu kaum Spielräume. Im Bebauungsplan wird daher eine konkrete Fläche für Tiefgaragen festgesetzt und es wird ergänzend die folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – zulässig. Ausnahmsweise können unterirdische Abstell-, Lager- und Technikräume außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden“ (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung).

Da in der Regel für Tiefgaragenstellplätze und Abstell- sowie Technik- und Versorgungsräume ein gemeinsames Kellergeschoss errichtet wird und die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgen soll, wird in der textlichen Festsetzung vorsorglich klargestellt, dass nicht nur die Bereiche des Untergeschosses, die funktional als Tiefgarage zu werten sind, sondern auch andere Nutzungen im Untergeschoss nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen liegen dürfen. Außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Abstell-, Lager- und Technikräume in einem geringfügigen Ausmaß von ca. 250 m² vorgesehen. Dies ist, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet, vornehmlich zwischen den vier Baukörpern im südlichen Plangeltungsbereich erforderlich, um eine sinnvolle Anordnung von Tiefgaragenstellplätzen und Abstell-, Lager- und Technikräumen zu ermöglichen. Würden diese Abstellräume oberirdisch, beispielsweise als Schuppen auf der Dachfläche der Tiefgarage, angeordnet, so wären diese dort als Nebenanlagen ebenfalls zulässig. Durch die unterirdische Anordnung kann jedoch gewährleistet werden, dass die betreffende Dachfläche in größerem Umfang begrünt werden kann.

Um die Einbindung der Tiefgaragen in das freiraumplanerische Konzept zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan in der Verordnung Regelungen zu Begrünung der Tiefgaragendecke (s.u.).

Fahrradstellplätze

Auch die nach der Fachanweisung 1/2013 „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“, Anlage 1 erforderlichen Stellplätze für Fahrräder werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt. Insgesamt sind etwa 700 Stellplätze erforderlich, davon etwa 600 für die Wohnungen. Ein wildes, hinderndes Fahrradparken soll verhindert werden, um die Fahrradnutzung am Standort modern und attraktiv zu gestalten. Die Fahrradstellplätze werden überwiegend in eigenen Fahrradabstellräumen in den Untergeschossen untergebracht. Durch die Erweiterung der Fläche der direkt den Wohnungen zugeordneten Abstellräume können hier ggf. auch Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Für die Wohnungen werden etwa 600 Stellplätze in gemeinsamen Abstellräumen oder in den jeweiligen privaten Kellerräumen entstehen. Weitere

etwa 100 Fahrradstellplätze für den Einzelhandel sowie die für die übrigen Nutzungen entsprechend der Fachanweisung erforderlichen Fahrradstellplätze werden ebenfalls in Sammelanlagen in den Untergeschossen oder nutzungs- und gebietsverträglich im Außenraum nachgewiesen. Aufzüge zu den Tiefgaragen sind für Fahrräder ausreichend dimensioniert vorgesehen.

Pkw-Besucherparkstände

Da im Plangebiet Wohnnutzungen vorgesehen sind, sollten im öffentlichen Straßenraum Besucherparkstände in einem angemessenen Umfang bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Durch die gute ÖPNV-Anbindung kann die Quote auf 15 % reduziert werden. Somit müssten im Plangebiet etwa 45 Besucherparkstände im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden, da etwa 300 Wohnungen geplant sind.

Unter Berücksichtigung zukünftiger Zufahrten wird es entlang der Winsener Straße auf Höhe des Plangebiets ca. 12 Parkstände geben. Somit kann der rechnerische Bedarf an Besucherparkständen nicht befriedigt werden. Dies liegt jedoch auch in der besonderen Situation des Plangebiets begründet, das nur an einer Seite an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzt und sich im Übrigen in den Blockinnenbereich erstreckt.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die für das Nahversorgungszentrum vorgesehenen (ca. 90) Kundenstellplätze auch durch Besucher der Anwohner genutzt werden können. Es ist derzeit geplant, zusammenhängende Tiefgaragen herzustellen, in denen sowohl die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für alle Nutzungen (ca. 90 Kundenstellplätze, ca. 7 Stellplätze für die Kita) als auch die (ca. 35) Besucherparkstände für die Wohnnutzung nachgewiesen werden. Dabei wurden in Teilen rechnerisch Doppelnutzungen (zum Beispiel zwischen Besucher der Anwohner abends und Einzelhandelsnutzung tagsüber) berücksichtigt. Die Besucher der Anwohner können diese Stellplätze (gegebenenfalls gegen eine Parkgebühr) für den Zeitraum ihres Besuchs nutzen. Somit sind alle Stellplätze, soweit sie nicht der öffentlichen Nutzung entzogen werden, als Gaststellplätze einzuschätzen. Daher soll im Rahmen des Durchführungsvertrags Vorsorge getroffen werden, dass die als Gaststellplätze benannte Anzahl auch für die Zukunft gesichert wird und öffentlich zugänglich bleibt. Es findet dementsprechend eine Bewirtschaftung des Parkraums statt, die jedoch auch bei oberirdischen Parkplätzen vorgesehen wäre. Auch werden ca. 8 barrierefreie Parkstände in der Tiefgarage nachgewiesen.

Fahrradabstellplätze für Besucher

Für die Wohnbebauung sollen gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) auf öffentlichem Grund mindestens 60 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen werden. Im Rahmen der Freiraumplanung werden daher so viele Fahrradabstellmöglichkeiten wie möglich platziert. Auch in Bezug auf die Fahrradabstellplätze für Besucher kommt jedoch zum Tragen, dass das Plangebiet nur an einer Seite an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzt. Die räumlichen Kapazitäten zur Platzierung von Fahrradbügel sind daher generell begrenzt und konkurrieren zudem mit anderen Ansprüchen etwa an die Unterbringung des ruhenden Pkw-Verkehrs, die Dimensionierung von Fuß- und Radwegen sowie die stadträumliche Gestaltung dieser Nebenflächen. Insgesamt können daher nur 35 Abstellmöglichkeiten für Fahrradabstellplätze für Besucher untergebracht werden.

Ein Teil der Fahrradstellplätze (ca. 12 Plätze) wird mit direktem Zugang im Freiraum vor der Kita angeordnet, um das Bringen und Abholen mit dem Fahrrad zu unterstützen.

5.2.5 Abstandsflächen

Da der Bebauungsplan enge Baugrenzen mit ergänzenden Festsetzungen zu Gebäudehöhen in Metern über NHN als Höchstmaß enthält, handelt es sich um vorrangige zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, sodass die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBauO nicht anzuwenden sind. Dennoch müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, wobei die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse etwas niedriger sind als in Bezug auf Wohnen. Im Plangebiet werden die Baukörper dennoch so positioniert und in Ihrer Höhe gestaltet, dass sie die Abstandsflächen mit dem sonst üblichen Maß von $0,4 H$ überwiegend einhalten können.

Durch die festgesetzten Baugrenzen in Kombination mit den als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen werden die Abstandsflächen nach § 6 Absatz 2 HBauO von $0,4 H$ zur Winsener Straße eingehalten. Die Abstandsflächen des Vorhabens liegen hier vollständig auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Für die Festlegung der jeweiligen Straßenmitte als Begrenzung der Zulässigkeit der Abstandsflächen wurde angenommen, dass diese Straßenmitte bezogen auf das zukünftige Grundstück dargestellt wird. Die betrachtete Straßenfläche erstreckt sich demnach von der Gebäudeaußenkante des Neubaus bis zur jeweils gegenüberliegenden Flurstücksgrenze.

Auch die Abstandsflächen der Wohnbebauung auf dem Sockelgeschoss bzw. im Blockinnenbereich werden überwiegend eingehalten, sofern als Bezugsgröße für die Ermittlung der Abstandsflächen in diesen Innenhofbereichen die durch eine festgesetzte Gebäudehöhe festgelegten Oberkanten des geplanten Sockelgeschosses gewählt werden. Für die Planung wurde diese Bezugshöhe für die Ermittlung der Abstandsflächen herangezogen, weil sie im Plangebiet aufgrund der besonderen topografischen Verhältnisse als Ersatz für die natürliche Geländeoberfläche dient. Das Sockelgeschoss ist wie eine komplett unterirdisch angeordnete Tiefgarage in anderen Plangebieten zu behandeln.

Lediglich im Bereich der Eingänge in das Quartier von der Winsener Straße aus (hier bis max. ca. 1 m im Bereich der größten Überlappung) und an drei Stellen, an denen eine Stirnseite eines Gebäudes einem anderen Gebäude gegenübersteht (hier bis max. 0,7 m im Bereich der jeweils größten Überlappung), überlappen sich die Abstandsflächen geringfügig. Aufgrund des sehr engen städtebaulichen Rahmens und der diversen einschränkenden Bedingungen, die es bei der Bebauung des Grundstücks zu beachten gilt, ist eine vollumfängliche Berücksichtigung aller Abstandsflächen bei gleichzeitiger Ausnutzung des Grundstücks und gewünschter baulicher Dichte nicht umfänglich möglich. Da die Unterschreitung an den genannten vier Stellen jedoch keine negativen Spannungen bedingt und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geringfügige, kaum wahrnehmbare Überlappung nicht eingeschränkt werden, kann die Unterschreitung der Abstandsflächen für verträglich erachtet werden.

Darüber hinaus kommt es zum Grundstück Paul-Gerhardt-Straße 7a/7b durch die Abstandsfläche eines Balkons, die durch dessen Geländer verursacht wird, zu einer geringfügigen Überschreitung der Grundstücksgrenze von ca. 0,6 m. Die Vorhabenträgerin steht mit dem betreffenden Eigentümer in einem engen Austausch und die gegebenenfalls erforderliche Eintragung einer Baulast ist bereits in Aussicht gestellt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotz der Überschreitung sichergestellt, da insbesondere zwischen der bestehenden Bebauung auf dem betroffenen Grundstück an der Paul-Gerhardt-Straße 7a/7b und der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets ein sehr großer Abstand besteht.

Im Zusammenhang mit den Abstandsflächen relevante Fragen, wie der Schutz der Privatsphäre bzw. Fragen des Sozialabstands, werden somit nicht berührt. Aufgrund der räumli-

chen Gesamtsituation mit den zwischen den Gebäuden angelegten Platzflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann zudem sichergestellt werden, dass Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird und z.B. die Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit der Gebäude im Brandfall gesichert ist.

5.2.6 Verschattung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte städtebauliche Dichte kann Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung und damit auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben. Um die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Dichte auf die Besonnung und Belichtung der Wohnräume zu untersuchen, wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein Verschattungsgutachten erstellt, welches sowohl die Eigenverschattung der Entwurfsgebäude als auch die Besonnungssituation der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen durch das Vorhaben untersucht. Aufgrund der vorwiegend eingeschossigen Bestandsnutzung ist davon auszugehen, dass sich in der Umgebung deutliche Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zeigen.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann daher die DIN 5034-1 (2011) „Tageslicht in Innenräumen, Teil 1 Allgemeine Anforderungen“ als Orientierungswert herangezogen werden. Eine Wohnung gilt demnach als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde und bei Tag- und-Nacht-Gleiche (21. März bzw. 21. September) vier Stunden beträgt (als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene). Eine Wohnung gilt nach der DIN 5034-1 (2011) zudem als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Ergänzend wird auf eine Einordnung durch die Rechtsprechung zurückgegriffen. In einem in der Praxis häufig herangezogenen Urteil befand das OVG Berlin (Urteil vom 27.10.2004, Az. 2 S 43.04.), dass anstelle der DIN-konformen vier Stunden am 20. März in verdichteten innerstädtischen Lagen auch zwei Stunden ausreichen. Darüber hinaus urteilte das OVG Berlin-Brandenburg am 30.10.2009 (Az. 10 S 26.09), dass auch bei einer Unterschreitung dieses Wertes nicht regelhaft von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden könne.

Darüber hinaus ist die DIN EN 17037 eine neu eingeführte europäische Norm, die die DIN 5034 – zumindest teilweise – ersetzen wird. Ziel der DIN EN 17037 ist ein europaweites, standardisiertes Berechnungsverfahren für die Tageslichtversorgung in Innenräumen. Als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung an einem frei wählbaren Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März (der Nachweisort für die Besonnung liegt auf der raumseitigen Ebene der Außenwand in der Mitte der horizontalen Fensterbreite in einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem Fußboden und 0,30 m über der Fensterbrüstung). Die DIN EN 17037 ordnet die dann ermittelte Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zu:

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

Da Daten zu Fensterlagen, Fensterbreiten und -höhen und Laibungstiefen in der Regel während eines Bebauungsplanverfahrens noch nicht vorliegen und das Verschattungsgutachten in der Regel Abwägungshinweise für die städtebauliche Planung geben und Empfehlungen für

die erst im Anschluss stattfindende Hochbauplanung liefern soll, hat sich in der Praxis jedoch bisher die Anwendung der DIN 5034-1 (2011) bewährt.

Der Vergleich der DIN 5034-1 (2011) und der DIN EN 17037 (nach Berechnungen durch das Verschattungsgutachterbüro) zeigt, dass der Zielwert von 4 Stunden Besonnung am 20. März nach DIN 5034-1 (2011) im vorliegenden Gutachten auf die neue Mindestanforderung der DIN 17037 (1,5 Stunden an der Laibungsinseite) übertragbar ist. In Folge hochbaulicher Optimierung durch größere Fensteröffnungen und geringere Außenwanddicken könnte im Einzelfall auch bei 3,5 Stunden Außenwandbesonnung noch eine ausreichende Besonnung der Fensterlaibungsinseite von 1,5 Stunden erzielt werden. Aufgrund der Bedeutung der natürlichen Besonnung für das Wohlbefinden des Menschen und der energetischen Vorteile für Gebäude wird es zudem als geboten angesehen, als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Planung auch eine Besonnung in der sonnenarmen Winterzeit (Stichtag 17. Januar) zu simulieren und die Ergebnisse nach der bisherigen DIN 5034-1 (2011) darzustellen. Sie dienen somit als zusätzliche Hinweise für die Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Winterzeit.

Die ermittelten Besonnungszeiten stellen aber keine Grenzwerte des Zumutbaren dar. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange – auch die der Besonnung – der Abwägung.

Für die Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gewerbeeinrichtungen ist eine natürliche Besonnung nicht allein ausschlaggebend. Gemäß Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) sollen Arbeitsräume „möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und (...) eine Sichtverbindung nach außen haben“. Eine direkte Besonnung von Arbeitsräumen ist somit nicht erforderlich. Gerade bei Gewerbeeinrichtungen wird eine direkte Sonneneinstrahlung eher als störend empfunden und regelmäßig durch Verschattungseinrichtungen verhindert, so z. B. für Räume, bei denen betriebs-, produktions- oder bautechnische Gründe Tageslicht oder einer Sichtverbindung nach außen entgegenstehen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in jedem Fall ohne eine direkte Besonnung, jedoch sogar bei schlechten Belichtungsverhältnissen erreicht werden können, etwa durch eine künstliche Belichtung der Arbeitsräume in Kombination mit einer in Bezug auf die Besonnung und Belichtung günstige Positionierung von Pausenräumen. Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, sind auch baurechtlich ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung auf andere Weise sichergestellt ist.

Besonnungssituation am 17. Januar



- DIN-Werte größtenteils* eingehalten (>1h)
- DIN-Werte größtenteils* nicht eingehalten (<1h)

*Größtenteils im Sinne der Abbildung bedeutet, dass mindestens 50 % des Fassadenabschnitts betroffen sind. Dies bedeutet nicht, dass für alle Wohnungen der jeweiligen Fassade eine ausreichende Besonnung gegeben ist. Die Detailauswertungen sind zu beachten.

Besonnungssituation im Umfeld des Plangebiets

Die Bestandsgebäude B1 bis B5 an der Winsener Straße werden bis auf einzelne Erdgeschossbereiche (bei den Gebäuden B1 und B3 kommt es im Erdgeschoss zu nicht DIN-konformen Besonnungswerten) DIN-konform beschienen und werden vom Neubauvorhaben gering bis gar nicht verschattet. Die Nordwestfassade des Gebäudes B2 kann jedoch aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs am 17. Januar nicht ausreichend besonnt werden.

Die südöstlich gelegenen Bestandsgebäude B6 bis B10 werden an den Nordfassaden nicht DIN-konform beschienen, was jedoch auf den natürlichen Sonnenverlauf am 17. Januar zurückzuführen ist. Die Südwestfassade des Gebäudes B6 wird ausreichend beschienen. Die Besonnungswerte der Gebäude B7 bis B10 werden von der Neuplanung nicht beeinflusst.

Die Bestandsgebäude B11 bis B15 werden zwar am 17. Januar vom Neubauvorhaben in der Besonnung beeinträchtigt, jedoch werden die Nordostfassaden in erster Linie aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs nicht ausreichend beschienen, die Südostfassaden werden hingegen DIN-konform besonnt. Die Bestandsgebäude B16 - B26 werden jeweils an der Südostfassade der DIN-Norm entsprechend besonnt.

Die Besonnung des bestehenden Gebäudes B27 wird an einem Beobachtungspunkt im Erdgeschoss gering beeinträchtigt (unter 60 Minuten). Die anderen Fassadenbereiche von B27 werden DIN-konform besonnt (75 - 345 Minuten).

Die Südwestfassaden des Bestandsgebäudes B28 werden durch das Entwurfsgebäude E1 erheblich (Besonnungswerte bis zu 0 Minuten) mehr verschattet. Es können entlang der Südwestfassade lediglich ab dem 2. Obergeschoss die ausreichenden Besonnungswerte erreicht werden.

Besonnungssituation im Plangebiet

Die Südostfassade des Entwurfsgebäudes E1 wird am 17. Januar in einigen Bereichen (südlicher Teilbereich der Südostfassade) DIN-konform besonnt. Im nördlichen Teilbereich der Südostfassade wird jedoch lediglich eine Besonnungsdauer von 0 bis 20 Minuten erwartet. Gleiches gilt für die Nordfassade und die Nordwestfassade. An der Südwestfassade werden überwiegend DIN-konforme Besonnungswerte erreicht.

Die Südwest- und Südostfassaden der Entwurfsgebäude E2 bis E9 werden DIN-konform beschienen. Vereinzelt sind in dieser Ausrichtung im Erdgeschossbereich DIN-konforme Werte nicht zu erreichen wie z. B. bei den Gebäuden E2 und E4. Die Nordwest- und Nordostfassaden der Entwurfsgebäude E1 bis E9 werden am 17. Januar zwar überwiegend nicht DIN-konform (mind. 1 h) beschienen, diese Fassaden können jedoch aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs nicht der DIN-Norm entsprechend besonnt werden.

Die unteren Geschosse sowie die Südwestfassade des Bestandsgebäudes B29, welches sich innerhalb des Plangebiets befindet, können nicht ausreichend besonnt werden.

Veränderung der Besonnungssituation durch die geplante Bebauung

Im Rahmen der Verschattungsanalyse wurde auch untersucht, inwieweit sich die bestehende Besonnungssituation durch die geplante Neubebauung verändern wird. Die Besonnungswerte wurden dafür gegenübergestellt und bei einer Abnahme der Besonnung von über 33 Prozent (ein Drittel) gesondert hervorgehoben, da in diesem Fall von einer erheblichen Betroffenheit durch die Abnahme der Besonnungsdauer zu sprechen ist (vgl. Hessischer VGH, Ur. v. 17.11.2011 / Az. 2 C 2165/09.T).

Dabei ist festzustellen, dass die Südwestfassaden der Bestandsgebäude B1 bis B4 am 17. Januar zwar eine Abnahme der Besonnungszeiten (von über 33 bis zu 85 Prozent) aufweisen, die Südwestfassaden bis auf die Erdgeschossbereiche der Bestandsgebäude B1 und B3 jedoch auch mit der geplanten Neubebauung weiterhin DIN-konform beschienen werden. Das Bestandsgebäude B5 hat im Vergleich Abnahmen in der Besonnungsdauer zu verzeichnen, jedoch liegen diese unter 33 Prozent. Die Nordwestfassade des Bestandsgebäudes B2 bleibt im Vergleich Bestands- und Entwurfsituation unverändert.

Im Vergleich zwischen der Bestands- und Entwurfsituation ist an der Südwestfassade des Bestandsgebäudes B6 eine Abnahme in der Besonnungsdauer (um bis zu 36 Prozent, zwischen 15 und 85 Minuten) zu verzeichnen, es werden jedoch weiterhin DIN-konforme Besonnungswerte erreicht. Die Bestandsgebäude B7 bis B10 sind im Vergleich unverändert.

Der Großteil der Bestandsgebäude B11 bis B26 wird im Vergleich an den Südost- und Nordostfassaden zwischen 0 und 225 Minuten weniger besonnt. Die Südostfassaden der Bestandsgebäude B12, B13, B19 und B20 werden mit der geplanten Neubebauung zwar (von über 33 bis zu 79 Prozent) weniger, aber durchgehend DIN-konform besonnt.

Das Bestandsgebäude B27 wird mit der geplanten Neubebauung an der Südost- und Ostfassade um bis zu 78 Prozent weniger, aber weiterhin DIN-konform besonnt.

Im Vergleich zwischen der Bestands- und Entwurfsituation werden durch das Entwurfsgebäude E1 die Südwestfassaden der Bestandsgebäude B28 und B29 um bis zu 100 Prozent erheblich verschattet und nicht DIN-konform besonnt. Mit dem Entwurfsgebäude E1 erfolgt

eine Form der Blockrandbebauung, die sich unmittelbar an B29 anschließt. Dadurch bietet sich die Chance einer Aufwertung des dann geschützt liegenden, rückwärtigen Freibereichs.

Besonnungssituation am 20. März



- DIN-Wert größtenteils* eingehalten (>4h)
- OVG-Wert größtenteils* eingehalten (>2h)
- DIN-Wert größtenteils* nicht eingehalten (<2h)

*Größtenteils im Sinne der Abbildung bedeutet, dass mindestens 50 % des Fassadenabschnitts betroffen sind. Dies bedeutet nicht, dass für alle Wohnungen der jeweiligen Fassade eine ausreichende Besonnung gegeben ist. Die Detailauswertungen sind zu beachten.

Besonnungssituation im Umfeld des Plangebiets

Die Bestandsgebäude B1 bis B5 erreichen entlang der Südwest- und Südostfassade fast ausschließlich DIN-konforme Besonnungswerte. Lediglich einzelne Erdgeschosswohnungen werden zwar nicht DIN-konform, jedoch gemäß dem Urteil des OVG Berlin ausreichend besonnt.

Die Nordwestfassaden der südöstlich gelegenen Bestandsgebäude B6 und B8 bis B10 werden zwar geringfügig in der Besonnungsdauer beeinträchtigt, jedoch werden diese Fassaden durch die nördliche Ausrichtung ohnehin nur gering mit direktem Sonnenlicht versorgt. Das Gebäude B7 wird jedoch an der Nordwestfassade gemäß dem Urteil des OVG Berlin ausreichend beschienen.

Die Nordostfassaden der Bestandsgebäude B11 bis B26 werden (bis auf B17, B18 und B26) nicht DIN-konform, jedoch gemäß dem Urteil des OVG Berlin ausreichend besonnt. Diese Besonnungswerte ergeben sich jedoch aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs und sind nicht durch die Neuplanung induziert. Die Südostfassaden der Gebäude B11 bis B26 werden hingegen vollständig DIN-konform beschienen. Zwar werden die Bestandsgebäude B11 bis B15, B19, B20 sowie B23 geringfügig in der Besonnungsdauer durch die geplante Neubebauung beeinträchtigt, diese erreichen jedoch trotzdem eine DIN-konforme Besonnungsdauer. Die Südost-, Ost- und Südwestfassaden der Bestandsgebäude B27 bis B29 werden DIN-konform oder ausreichend (gemäß dem Urteil des OVG Berlin) besonnt.

Besonnungssituation im Plangebiet

An der Südfassade des Entwurfsgebäudes E1 können nur in den oberen Fassadenbereichen DIN-konforme Besonnungswerte festgestellt werden, in den unteren Geschossen (ausgenommen das Erdgeschoss) können jedoch gemäß dem Urteil des OVG Berlin ausreichende Besonnungswerte von mindestens zwei Stunden nachgewiesen werden. Die südlich, südöstlich und südwestlich ausgerichteten Fassaden der Gebäude E2 bis E9 werden überwiegend DIN-konform besonnt, teilweise sind in den unteren Geschossen (vornehmlich Erdgeschoße, teilweise erstes Obergeschoss) lediglich gemäß dem Urteil des OVG Berlin ausreichende Besonnungswerte vorhanden.

Die Nordwestfassaden der Entwurfsgebäude E1 bis E4 und E6 bis E9 sowie die Nordostfassaden der Entwurfsgebäude E2 bis E5, E8 und E9 werden fast vollständig nicht DIN-konform beschienen.

Veränderung der Besonnungssituation durch die geplante Bebauung

Die Besonnungswerte wurden wiederum im Vergleich zwischen der Bestands- und der Entwurfsituation gegenübergestellt und die Abnahme der Besonnung von über 33 Prozent gesondert hervorgehoben.

Im Vergleich zwischen der Bestands- und der Entwurfsituation (geplante Bebauung) werden bei den Bestandsgebäuden B1 bis B5 die südwestlichen Fassadenbereiche in den unteren Geschossen um über 33 Prozent weniger, aber dennoch ausnahmslos DIN-konform oder ausreichend besonnt. Die Nordwestfassade des Gebäudes B2 wird erheblich mehr (über 33 Prozent) verschattet, wodurch weder eine DIN-konforme bzw. noch eine ausreichende Besonnung möglich ist.

Die Bestandsgebäude B6 und B8 werden durch das Neubauvorhaben an den Nordwestfassaden um bis zu 33 Prozent weniger besonnt, bei den Bestandsgebäuden B7, B9 und B10 tritt jedoch keine erhebliche Mehrverschattung auf.

Im Vergleich ist bei den Gebäuden B11, B13, B14, B19 und B23 jeweils an den Nordostfassaden eine Abnahme von über 33 Prozent zu verzeichnen. Das Bestandsgebäude B12 hat keine

Abnahme von über 33 Prozent zu verzeichnen, dies ergibt sich aufgrund der baulichen Lücke zwischen den Entwurfsgebäuden.

Das Bestandsgebäude B27 wird durch das Neubauvorhaben zwar weniger besonnt, erreicht jedoch überwiegend weiterhin eine DIN-konforme Besonnung und eine Abnahme von unter 33 Prozent. Lediglich das Erdgeschoss der Ostfassade wird über 33 Prozent weniger besonnt und auch nicht mehr DIN-konform beschienen.

Das Bestandsgebäude B29 wird an der Südwestfassade durch das Entwurfsgebäude E1 um über 33 Prozent mehr verschattet, womit lediglich eine ausreichende Besonnungsdauer erreicht wird. Das Bestandsgebäude B28 bleibt in der Besonnungsdauer jedoch unverändert im Vergleich zwischen der Bestands- und der Entwurfsituation.

Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse

Zusammenfassend lässt sich bei den Bestandsgebäuden (B1 bis B29) feststellen, dass das Bauvorhaben Auswirkungen auf die Besonnungsdauer der umliegenden Bestandsgebäude hat. Obwohl eine Mehrverschattung bei einzelnen Bestandsgebäuden vorkommen kann, werden die DIN-konformen Besonnungszeiten am 17. Januar und 20. März an den südlich ausgerichteten Fassaden nahezu durchgehend erreicht.

Lediglich die Bestandsgebäude B28 und B29 werden an der Südfassade besonders am 17. Januar erheblich in der Besonnungsdauer beeinträchtigt. Jedoch ist im Rahmen der geplanten Bebauung auch anzumerken, dass durch die Riegelbebauung des Entwurfsgebäudes E1 eine Aufwertung des dann geschützteren, rückwärtigen Freiraums erfolgen wird.

Die Entwurfsgebäude E1 bis E9 werden an den nördlich ausgerichteten Fassaden generell aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs sowie durch die dichte Bebauung entweder nicht DIN-konform oder lediglich ausreichend (2 bis 4 Stunden) beschienen. Jedoch sind keine einseitig nach Norden ausgerichteten Wohnungen vorgesehen, sodass eine DIN-konforme Besonnung überwiegend gegeben ist.

Die Mehrverschattungen in Folge der Planung wurden somit ermittelt und werden in die Gesamtabwägung aller Belange eingestellt. Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, muss berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist. So wird die umgebende Bestandsbebauung beispielsweise auch davon profitieren, dass die geplanten Nahversorgungsangebote sowie die Kita das Wohnumfeld in Zukunft aufwerten und neue Angebote am Standort geschaffen werden. Ferner wird im Plangebiet im Hinblick auf dringend benötigten Wohnraum in Hamburg ein hochwertiger Neubau mit modernem Ausbaustandard entstehen, der zudem ausreichende Schutzmaßnahmen gegen Lärm- und Luftschadstoffe vorsieht. In die Abwägung wurde daher insbesondere das städtebauliche Ziel eingestellt, eine innerstädtische, baulich kaum ausgenutzte Fläche einer Nachverdichtung zuzuführen, die eine nutzungsstrukturelle wie auch eine freiräumliche Qualifizierung beinhaltet. Hierzu sind die planungsrechtlich ermöglichten Gebäudehöhen städtebaulich erforderlich.

Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse an wenigen Stellen sind im innerstädtischen Raum im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und Wohnraum zu schaffen, nicht ungewöhnlich. Da die angestrebte Bebauung u. a. durch die Schaffung neuen Wohnraums sowie durch die Nachbarschaft nutzbarer Angebote und einer neuen Durchwegung des Plangebiets eine eindeutige städtebauliche Verbesserung im direkten Wohnumfeld darstellt, sind die Verschattungen in der Abwägung als innerstädtisch ortsüblich und hinnehmbar eingestuft worden, zumal eine ausreichende Besonnung für die Mehrzahl der Wohnungen nachgewiesen werden kann.

In der Gesamtabwägung wird die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Nachverdichtung einer bisher deutlich untergenutzten, sehr gut erschlossenen bzw. angebundenen Fläche mit einem vielfältigen und verdichteten Städtebau höher gewichtet als die Einhaltung aller Orientierungswerte von Besonnungszeiten an allen Fassadenabschnitten der geplanten und bestehenden Bebauung, zumal voraussichtlich nur eine geringe Anzahl der Wohnungen nicht im Sinne der Orientierungswerte besonnt wird.

5.2.7 Brandschutz

Für das Vorhaben wurde ein Brandschutzkonzept erstellt, welches die Realisierbarkeit sowie planungsrechtliche Belange diesbezüglich berücksichtigt. Dem vorliegenden Konzept liegen die Schutzziele gemäß § 3 und § 17 HBauO zu Grunde. Demnach sind Gebäude so zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksamen Löscharbeiten ermöglicht wird.

Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die öffentlichen Verkehrswege Winsener Straße und Eigenheimweg sowie über die internen Erschließungswege auf dem Areal. Die Erschließung der Verkaufsstätten sowie der Garage erfolgt über die Winsener Straße, ebenso wie die Haupteinschließung der Häuser Haus 1, Haus 7 und Haus 9. Die Erschließung der Gebäude Haus 2, Haus 3, Haus 4, Haus 5, Haus 6 sowie Haus 8 erfolgt für die Rettungskräfte über den Eigenheimweg.



Gemäß § 5 (4) HBauO sind für Gebäude, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt liegen, Zufahrten zu diesen Gebäude(-teile)n herzustellen, falls sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Aufgrund der Tiefe des Quartiers (Abstand zwischen Winsener Straße und Eigenheimweg) von ca. 177 m wird im Einklang mit § 5

(4) HBauO eine ca. 80 m lange Zufahrt auf das Grundstück über den Eigenheimweg sichergestellt. Am Ende der Zufahrt wird eine Bewegungsfläche (7,0 m x 12,0 m) angeordnet. Da die Bewegungsfläche ca. 80 m vom Eigenheimweg entfernt liegt und die Zufahrt geradlinig verläuft, wird keine Wendemöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorgesehen.

Im Eigenheimweg ist bereits eine Zufahrt zum südöstlich angrenzenden Flurstück 3501 vorhanden. Die vorhandene Auffahrtsbreite muss ausgebaut werden, um die geplante Zufahrt zum Geltungsbereich herzustellen. Eine dafür notwendige Baulast mit dem Eigentümer des angrenzenden Flurstücks soll eingetragen werden. Die nordwestlich angrenzenden Flurstücke bleiben unberührt. Schräg gegenüber der geplanten Feuerwehrezufahrt befinden sich bereits mehrere abgesenkte Bordsteine (Grundstückszufahrten), folglich sind dort keine parkenden Pkws zu erwarten und die notwendige Schleppkurve der Feuerlöschfahrzeuge kann gewährleistet werden.

Darüber hinaus wurden die Einmündungen in den Eigenheimweg untersucht. Die Zufahrt durch Feuerlöschfahrzeuge ist auch dort grundsätzlich möglich. Ob weitere Maßnahmen wie Fahrbahneinengungen oder Parkplatzmarkierungen, die im Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet stehen, auszuführen sind ist im Rahmen der Ausführungsplanung konkret mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Fußläufige Erschließung

Zusätzlich zu dem oben bereits genannten ersten Schwellenwert von 50 m gemäß § 5 (4) HBauO, kann ein weiterer Schwellenwert zur Beurteilung der Einsatzgrenzen der Feuerwehr herangezogen werden. Demnach sind nichtbefahrene öffentliche Wege auf eine maximal zulässige Länge von 75 m zu beschränken. Sofern über diesen Weg mehr als 2 Wohnungen erschlossen werden, darf der Gebäudezugang insgesamt maximal 85 m vom befahrbaren öffentlichen Weg entfernt liegen. Die Längenbegrenzung dient der Sicherung der Zugänglichkeit für Rettungskräfte. Es kann davon ausgegangen werden, dass für das vorliegende Quartier eine Entfernung zwischen öffentlichem Straßenbereich und Gebäudezugang bzw. Bewegungsfläche und Gebäudezugang von maximal 85 m Laufweglänge akzeptiert wird. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Tragbare Leitern der Feuerwehr

Im vorliegenden Neubau werden die zweiten Rettungswege teilweise über tragbare Leitern der Feuerwehr geführt (Haus 2.2, Haus 3 bis Haus 6, südwestliche Wohnungen Haus 7.3, Haus 8). Der maximale Abstand zwischen Geländeoberfläche und der anzuleitenden Stelle (Balkon und Fenster) beträgt maximal 8,0 m, sodass als Rettungsgerät der Feuerwehr die Steckleiter verwendet werden kann. Im Bereich der Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden steht für die Feuerwehr ausreichend Platz für das Zusammenstecken der Steckleitern zur Verfügung. Der Einsatz einer Drehleiter ist somit nicht erforderlich, wodurch im Sinne von §§ 5 (2) und (3) HBauO die Anordnung von Aufstellflächen nicht erforderlich ist. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an diese Rettungswegführung, wie beispielsweise der Nachweis von Stellfläche für die Leiter oder die Darstellung im Schnitt, bestehen nicht.

5.3 Straßenverkehrsflächen, Gehrecht

5.3.1 Straßenverkehrsflächen

Das Quartier soll von der Winsener Straße erschlossen werden. Sowohl die notwendige Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen als auch die geplanten Tiefgaragenzonen im Blockinnenbereich sollen darüber angedient werden. Um eine bessere Verteilung der Verkehre

zu gewährleisten und die Übersichtlichkeit zu gewahren ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt für die (Tief-) Garage bzw. die Anlieferung geplant.

Das Verkehrsaufkommen auf der Winsener Straße wurde im Zuge der Entwicklungsabsichten für das Plangebiet seit 2010 viermal gezählt. Am 27. Mai 2010 wurde werktäglich ein Verkehr von rund 32.500 Kfz/24 Stunden mit einem Schwerlastanteil von etwa 8 % ermittelt, am 5. November 2013 wurden rund 29.500 Kfz/24 Stunden mit einem Schwerlastanteil von etwa 7 % und am 7. November 2013 wurden rund 29.900 Kfz/24 Stunden mit einem Schwerlastanteil von etwa 7 % gezählt. Am 5. Mai 2015 wurden rund 29.700 Kfz/24 Stunden mit einem Schwerlastanteil von etwa 7 % ermittelt. Aus diesen Zahlen wurde 2018 gutachterlich eine stagnierende Verkehrsentwicklung im Umfeld des Plangebiets abgeleitet. Eine erhebliche Verkehrszunahme bzw. -abnahme wird innerhalb eines absehbaren Prognosehorizonts bis 2025 für unwahrscheinlich gehalten. Mit der 2. Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung vom Dezember 2019 wurde zuletzt bestätigt, dass keine Erkenntnisse für eine entsprechende erhebliche Änderung der Verkehrsentwicklung im Umfeld des Plangebiets vorliegen.

2018 wurde gutachterlich auch die Verkehrserzeugung durch ein Vorhaben prognostiziert, das ebenso wie das heutige Vorhaben eine Mischung aus im Wesentlichen Einzelhandel und Wohnen (z.T. Studentenwohnen) vorsah, jedoch ein anderes Mengengerüst und andere Baukörper vorsah. Anstelle der heute geplanten ca. 310 Wohneinheiten und 6.600 m² BGF Gewerbeflächen waren lediglich 250 Wohneinheiten und 4.200 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Die Stellplätze wurden zudem zum Teil auf einer ebenerdigen, offenen Stellplatzfläche untergebracht, die Anbindung sollte jedoch vergleichbar zum heutigen Vorhaben über eine getrennte Ein- und Ausfahrt abgewickelt werden.

Für die Analyse der aktuellen Verkehrsbelastungen auf der Winsener Straße und des heutigen Quell- und Zielverkehrs des Plangebietes kann auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (VU) 2010 zurückgegriffen werden. Zum einen haben sich die Nutzungen auf dem Gelände mit dem Lebensmitteldiscounter und der Tankstelle nicht verändert. Andererseits ist aus der Analyse der Querschnittbelastungen in den Jahren 2013 bis 2015 an der Bedarfszählstelle 6887 (Winsener Straße NW Tivoliweg) und im Abgleich mit den Ergebnissen der projektbezogenen Verkehrszählung in 2010 auf der Winsener Straße in den letzten Jahren eine stagnierende bzw. sogar leicht rückläufige Verkehrsentwicklung im Untersuchungsbereich abzuleiten. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass das aktuelle Quell- und Zielverkehrsaufkommen des Grundstückes durch die unveränderte Nutzung heute in der gleichen Größenordnung wie 2010 auftritt.

Insgesamt wird für das Bauvorhaben ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von ca. 3.580 Kfz-Fahrten pro Werktag prognostiziert. Der Lieferverkehr besitzt eher eine untergeordnete Rolle und ist (pauschal) durch die Aufrundungen der ermittelten Aufkommenswerte eingerechnet. Unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes ist im Vergleich zum aktuellen Aufkommen ein zusätzlicher reiner Neuverkehr von ca. +880 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten. Ein Abgleich mit den Aufkommenswerten aus der VU 2010 zeigt, dass das gesamte Kfz-Verkehrsaufkommen des Grundstückes mit dem alten Nutzungskonzept und Ansätzen der Verkehrserzeugung seinerzeit mit ca. 5.240 Kfz-Fahrten/d deutlich höher prognostiziert wurde. Aufgrund des veränderten Nutzungskonzeptes und auch eines mittlerweile geringeren MIV-Anteils sowie höherer Verbund- und Mitnahmeeffekte liegt der zusätzliche Neuverkehr nicht mehr bei 2.450 Kfz/d bzw. knapp über +100% (VU 2010), sondern nunmehr bei ca. +37%. Auf Grundlage empirisch abgesicherter Tagesganglinien (vgl. z.B. Dietmar Bosserhoff: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Aktualisierung 2014) sind im Vergleich zu den Prognosen der VU deutlich weniger Kfz-Fahrten in den maßgebenden Spitzen-

stunden zu erwarten: morgens insgesamt rd. 220 statt 290 Kfz-Fahrten/h; nachmittags insgesamt ca. 420 statt 560 Kfz-Fahrten/h. Durch die geänderten Nutzungen ist zwar ein Mehraufkommen gegenüber dem aktuellen Aufkommen zu erwarten. Bezogen auf die Prognosewerte in der VU 2010 fällt die Zunahme aber wie oben dargestellt deutlich geringer aus. Im Vergleich zur ersten Fortschreibung der VU in 2018 werden verkehrsstrombezogen nur unwesentliche Veränderungen berechnet. Die Abweichungen in den maßgebenden Spitzenstunden resultieren u.a. aus den Rundungen und entsprechen normalen realitätsnahen Schwankungsbreiten.

Somit können die gutachterlichen Einschätzungen zur straßenverkehrlichen Erschließung des Bauvorhabens aus der VU 2010 (bzw. der ersten Fortschreibung 2018) auch auf das aktualisierte Nutzungskonzept übertragen werden.

Die Winsener Straße kann daher überwiegend bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung sowie die Anbindung der Anlieferungszone für die Erdgeschossnutzungen einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Es sollen jedoch Erweiterungsflächen für einen ggf. zukünftig notwendigen Ausbau der Straßenverkehrsfläche im Sinne der in Hamburg verfolgten Magistralenentwicklung vorgehalten werden. Zu diesem Zweck werden zwischen der geplanten Bebauung und dem Straßenflurstück 3529 neue Straßenverkehrsflächen in einer Tiefe von bis zu 9 m festgesetzt. Zu diesem Zweck wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM) ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen und die Vorhabenträgerin wird mit der BVM eine Vereinbarung zum Ausbau der Verkehrserweiterungsfläche auf Grundlage eines mit dem Bezirk Harburg abgestimmten Entwurfs schließen. In der Zwischenzeit wird an das Bauvorhaben angrenzend ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität eingerichtet. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird auf 29 m verbreitert. Auf der Erweiterungsfläche sind ein Gehweg, Fahrrad- und Kfz-Parkplätze sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Dies ist ein Übergangszustand bis zum perspektivischen Endausbau.

Die Winsener Straße wurde auf Höhe des Plangebiets bereits im Jahr 2014 als Unfallhäufungsstelle ausgewiesen. Die Unfallhäufigkeit hat sich gemäß der aktuellen 3-Jahres-Unfallstatistik in den letzten Jahren nicht maßgeblich verändert. Für eine ausreichende Verkehrssicherheit an der Zu- und Ausfahrt sollte deshalb in jedem Fall weiterhin der Empfehlung aus der VU 2010 bzw. 2014 gefolgt werden, die Längsparkstände auf der westlichen Straßenseite im Bereich der geplanten Gehwegüberfahrten zum Freihalten der erforderlichen Sichtfelder aufzugeben. Sollten intensive Beobachtungen oder die Unfallauswertung auf eine erhöhte Unfallgefährdung hinweisen, sind nachträglich weitere Maßnahmen zu ergreifen.

5.3.2 Gehrecht

Etwa mittig durch das Plangebiet bzw. an seinem nordwestlichen Rand soll ein Fußweg angelegt werden, der über eine der im Vorhabengebiet vorgesehenen Platzfläche und eine Treppeanlage von der Winsener Straße zum Eigenheimweg führt. Durch den Fußweg soll im Zusammenspiel mit dem bereits vorhandenen Fußweg zwischen Eigenheimweg und Kapellenweg südwestlich des Plangebiets den Quartiersbewohnern eine kurze Anbindung an die Grünflächen im Umfeld des Außenmühlenteichs geschaffen werden. Er dient zugleich der Erschließung der vier im Westen des Plangebiets vorgesehenen Gebäudesolitäre. Der Weg bietet zugleich das Potenzial, die Durchlässigkeit des Stadtraums für die Nachbarschaft zu erhöhen und damit den Fußgängerverkehr zu fördern. Er soll daher auch für die Öffentlichkeit nutzbar

sein. Entlang dieser Wegeverbindung wird daher ein öffentliches Gehrecht festgesetzt. Konkretisierend zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Gehrecht wird in der Verordnung die folgende Festsetzung getroffen:

„Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird“ (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung).

Das festgesetzte Gehrecht ist über eine Baulast zu sichern und über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich zu sichern. Die mit einem Gehrecht belegten Flächen sind öffentlich und für den allgemeinen Fußgängerverkehr zugänglich zu halten. Grundsätzlich umfasst das Gehrecht auch die Nutzung durch Radfahrer, wobei angesichts der in den Wegverlauf integrierten Treppenanlage nicht davon auszugehen ist, dass der Weg durch diese Nutzergruppe häufig frequentiert wird. Der Eigentümer ist verpflichtet, den Weg anzulegen, zu erhalten und zu unterhalten. Darüber hinaus wird die grundbuchliche Sicherung des Gehrechts im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

5.4 Boden

Im gesamten Plangebiet haben gewerbliche Nutzungen sowie Bodenveränderungen (Auffüllungen) stattgefunden. In Teilbereichen wurden erhebliche sanierungsbedürftige Boden- und Grundwasserkontaminationen nachgewiesen. Für das gesamte Plangebiet sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, die insbesondere in den Arealen einer zukünftigen sensiblen Folgenutzung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch von Relevanz sein könnten. Die Bodenbelastungen stehen den vorgesehenen Gebietsausweisungen nicht entgegen, sofern bei einer Neubebauung, sensibleren Nutzung oder Entsiegelung eine Sanierung der nachgewiesenen Kontaminationen erfolgt und für die übrigen Planbereiche eine einzelfallbezogene Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle durchgeführt wird. Alternativ können die belasteten durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Freiflächen ausgetauscht und durch unbelastetes Material gemäß den Vorgaben der § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ersetzt werden, bzw. kann eine Abdeckung mit unbelastetem Material gemäß den Vorgaben des § 12 BBodSchV erfolgen. Die Vorsorgewerte der BBodSchV sind einzuhalten. Sofern im Plangebiet vorhandener Oberboden verwendet wird, ist bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und Hausgärten sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen. Im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist aufgrund von möglichen Stauwasserbelastungen zu prüfen, ob das anfallende Wasser ggf. vor der Entsorgung in Abstimmung mit der zuständigen behördlichen Dienststelle zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Schadstoffbelasteter Bodenaushub ist entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Für das Grundstück Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) kommt ein im Jahr 2006 erstelltes Gutachten zu dem Ergebnis, dass erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens sowie des Stau- und Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Benzinkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten vorliegen. Nach damaliger Aussage des Gutachtens machen diese Verunreinigungen eine Bodensanierung unter Einbeziehung einer Stauwasserfassung / -reinigung erforderlich.

Im Jahr 2017 wurde eine erneute Begutachtung beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in etwa im Bereich des ehemaligen Flurstücks 236 eine Belastung mit mobilen Kohlenwasserstoffen und Benzinkohlenwasserstoffen vorliegt. Laut Gutachter hat eine Verlagerung der Verunreinigungen in westliche Richtung stattgefunden, allerdings mit Beibehaltung des ursprünglich festgestellten Belastungsschwerpunktes. Aufgrund der stark witterungsabhängigen Entwicklung der Schadstoffausbreitung empfiehlt der Gutachter im Rahmen der Neubebauung eine Sanierung des konkret nachgewiesenen Schadstoffschwerpunktes sowie, je nach verbleibenden Belastungen, eine lokale Versiegelung der Oberfläche. Es wird ein Aushub mit fachgerechter Entsorgung und Bodenersatz bis zu einer Tiefe von etwa 2,50 m empfohlen. Das Stauwasser ist in offener Wasserhaltung zu fördern und zu reinigen oder – aufgrund der geringen Menge – ebenfalls abzufahren. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Das Grundstück Winsener Straße 38 (Flurstück 3643) wird von einer Tankstelle genutzt. In der Vergangenheit haben Bodensanierungsmaßnahmen auf der Fläche stattgefunden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass insbesondere tankstellenspezifische Schadstoffe sich weiterhin im Untergrund befinden. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung ist eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich sowie ggf. entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen.

Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Aufgrund vorhandener organischer Weichschichten im Plangebiet ist bei Bauvorhaben und Flächenversiegelungen zu prüfen, ob Gassicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

5.5 Flächen für Aufschüttungen

Aufgrund der markanten Topografie, die westlich des bestehenden Nahversorgers eine Geländekante mit einem Höhenversprung von etwa 6,00 m aufweist, ist für einen Teilbereich im Bebauungsplan zeichnerisch eine Aufschüttung festgesetzt. Um mit dem geplanten Fußweg entlang der bestehenden Böschung von der Kita auf das Plateau zum Eigenheimweg gelangen zu können, ist die Anlage eines behutsamen Anstiegs des Geländes von etwa 8,00 über Normalhöhennull (üNHN) auf etwa 15,60 üNHN notwendig. Im Bereich des Weges ist daher eine Fläche für Aufschüttungen mit einer maximalen Höhe von 16,00 m üNHN festgesetzt, was an dieser Stelle einer Höhe von ca. 7,60 Meter über Gelände entspricht.

5.6 Technischer Umweltschutz

5.6.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der angrenzenden Magistrale „Winsener Straße“ einer erhöhten Verkehrslärmbelastung sowie aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss einer Gewerbelärmbelastung ausgesetzt.

Zum Schutz gegen Außenlärm gelten grundsätzlich die Anforderungen gemäß DIN 4109. Die DIN 4109 ist in Hamburg als Technische Baubestimmung eingeführt. Die DIN stellt nur Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Gebäudehülle. Darüber hinaus sind auf Grund der vorliegenden Außenlärmsituation zusätzliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu definieren.

Der Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung aus dem Jahr 2010 liefert "neue Ansätze" zur Lärmkonfliktbewältigung in der Bauleitplanung. Dort finden sich zunächst Zielwerte für Schallpegel im Außenbereich. Darüber hinaus werden aber auch Anforderungen für Innenpegel von Aufenthaltsräumen sowie Möglichkeiten des passiven Schallschutzes durch bauliche Maßnahmen aufgeführt.

Kapitel 7 des Hamburger Leitfaden Lärm fasst die mit dem jeweiligen Tag- und Nachtpegel verbundenen Anforderungen an den Innenpegel von Wohnräumen bzw. den damit verbundenen passiven Schallschutzmaßnahmen zusammen.

Für die Beurteilung von Gewerbelärm ist die TA Lärm heranzuziehen.

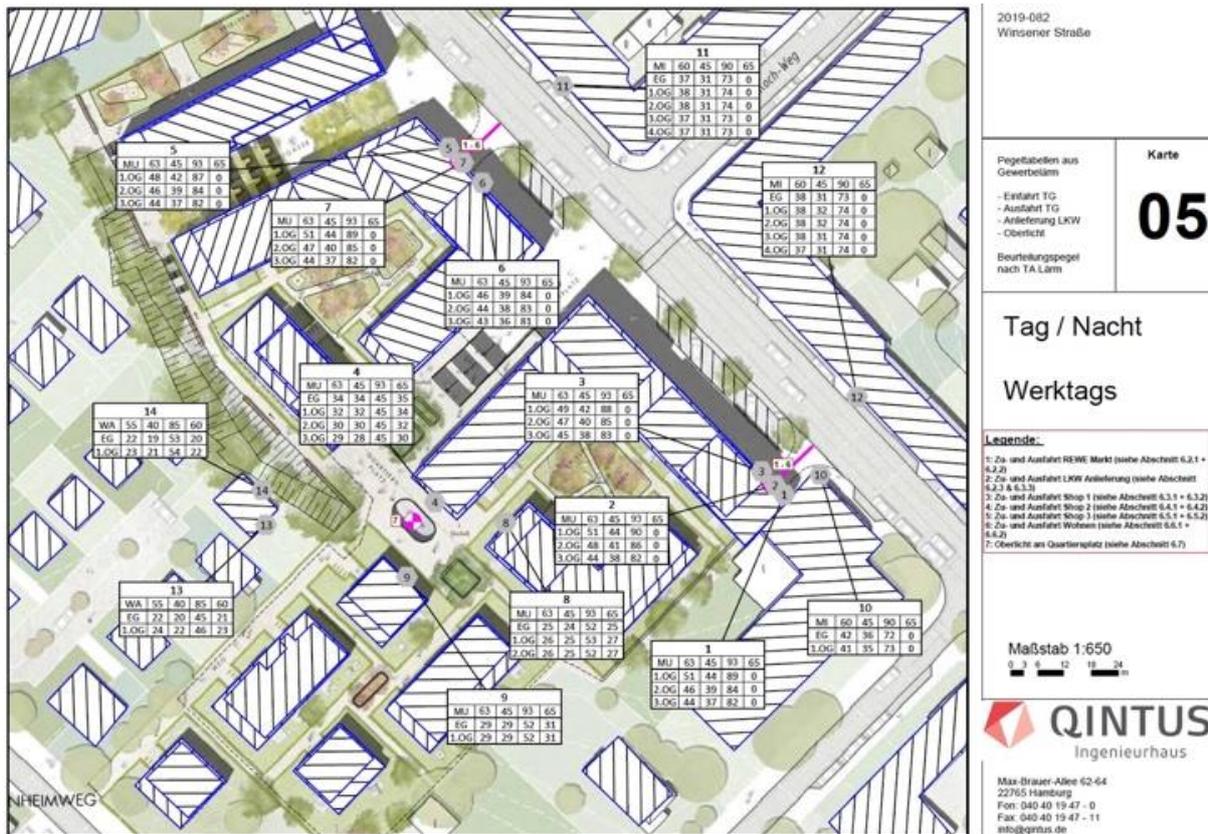
Durch die nachfolgend im Detail erläuterten Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Gewerbelärm

Die Geräuschemissionen wurden auf Grundlage einschlägiger Literatur, der Betriebsbeschreibung sowie Erfahrungswerten des Gutachters zusammengetragen und in das Rechenmodell eingepflegt. Die Zufahrtswege sowie die Stellplätze an sich befinden sich innerhalb der Tiefgarage. Daher wird nur die Schallabstrahlung im Bereich der Zu- und Abfahrten berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der Risikominimierung wird ebenfalls die Lärmabstrahlung über das Oberlicht im Bereich des Quartiershofes angesetzt. Folgende Gewerbebetriebe und Emittenten wurden im Lärmgutachten berücksichtigt:

- Lebensmittel-Markt
Emissionen aus Zu- und Ausfahrt Kundenstellplatz
Emissionen aus Anlieferung
- Shop 1
Emissionen aus Zu- und Ausfahrt Kundenstellplatz
Emissionen aus Anlieferung
- Shop 2
Emissionen aus Zu- und Ausfahrt Kundenstellplatz
- Shop 3
Emissionen aus Zu- und Ausfahrt Kundenstellplatz
- Wohnnutzung (vorsichtshalber werden gem. Parkplatzlärmstudie Abschnitt 10.2.3 auch die Parkplätze der Wohnnutzung für die Prognose berücksichtigt. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Wohnparkplätze können Aufschluss geben, wo noch schallschutztechnische Optimierungen notwendig sind.) Emissionen aus Zu- und Ausfahrt Wohnparkplätze

Die Rechenergebnisse sind in der folgenden Karte dargestellt. Die Beurteilungspegel wurden tagsüber und nachts, an Werktagen untersucht. Für den Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht wurde jeweils der höchste Pegel ausgewertet. Aufgrund der Zusammensetzung des Vorhabengebietes werden die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet (MU) für die Beurteilung der Lärmimmissionen herangezogen.



Kindertagesstätte

Es ist geplant, dass die Kita einige Stellplätze in der Tiefgarage erhält. Diese sind für eine erste Voruntersuchung genau genug in den Emissionen aus den Wohnparkplätzen mit abgegolten. Geplant ist die Anlieferung von Essen vor der Mittagszeit. Diese wird aller Voraussicht nach mittels PKW oder Kleintransporter durchgeführt. Somit sind hier keine relevanten Emissionen zu erwarten. Ganz grundsätzlich gilt die TA Lärm gemäß Abschnitt 1h) nicht für die Beurteilung von sozialen Einrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten.

Der durch das Spielen der Kinder erzeugte Lärm wird nicht für die Beurteilung nach TA Lärm herangezogen. Der § 29 a „Beeinträchtigungen durch Kinderlärm“ des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Achten Buches Sozialgesetzbuch führt dazu aus: „Durch kindliches Spielen erzeugter Lärm im Bereich von Kindertageseinrichtungen oder Schulen ist eine notwendige Ausdrucksform und Begleiterscheinung des kindlichen Spielens, der nicht generell unterdrückt oder auch nur beschränkt werden kann. Kinderlärm ist daher als selbstverständlicher Ausdruck kindlicher Entfaltung hinzunehmen. Erziehung zur Rücksichtnahme auf Nachbarn ist Bestandteil des pädagogischen Auftrages der Kindertageseinrichtungen und der Schule.“

Laut § 22 Abs. 1 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 58 S. 1) sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder

hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Vorbelastungen gemäß TA Lärm

Sofern im Einwirkungsbereich andere Gewerbegeräusche auftreten, sind sowohl die Vor- als auch die Gesamtbelastungen zu berücksichtigen. Die Bestimmung der Vorbelastungen kann entfallen, wenn Geräuschemissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nummer 6 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet werden in der Nacht teilweise nur knapp unterschritten. Die betreffenden Immissionsorte befinden sich direkt im Einwirkungsbereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Die Ermittlung der Vorbelastung entfällt. Bei den vorhandenen, umliegenden Gewerbebetrieben handelt es sich um kleinere Gewerbebetriebe wie z.B. Schneidereien und Friseure. Mit vorgesehenen Öffnungszeiten bis 00:00 Uhr, Lieferzeiten jedoch nur bis 22:00 Uhr, kann davon ausgegangen werden, dass im Einwirkungsbereich nachts keine immissionsrelevanten Emittenten vorliegen. Die Immissionen an diesen Punkten werden ausschließlich durch die Tiefgarage der geplanten Neubauten beeinflusst.

Verkehrslärm

Laut Angaben der Freien und Hansestadt Hamburg auf Grundlage der Ergebnisse von Zählstellen aus dem Jahre 2017 zu den durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken an Werktagen herrscht auf der Winsener Straße ein Verkehrsaufkommen von 21.000 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 5,0 %. Für die Prognose wird ein Zuschlag von 10 % auf das Verkehrsaufkommen berücksichtigt, um ggf. auftretende Erhöhungen abzudecken. Ob eine Erhöhung der Verkehrszahlen in Zukunft überhaupt stattfindet, ist nicht sicher. Studien (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2040, aufgestellt durch die Shell Deutschland Oil AG & Prognos AG) gehen davon aus, dass die Verkehrszahlen konstant bleiben bzw. abnehmen. Somit sind die ermittelten Außenlärmpegel eher als zu hoch anzusehen. Während der Tageszeit (06:00-22:00 Uhr) ist die Höchstgeschwindigkeit auf der Winsener Straße auf 50 km/h begrenzt. Während der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) ist aus Gründen des Lärmschutzes bereits jetzt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Winsener Straße auf 30 km/h erfolgt.

Für die umliegenden Straßen liegen keine Angaben zu den durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen vor. Die täglichen Verkehrszahlen wurden daher auf Grundlage von Erfahrungswerten des Gutachters angesetzt.

Die Berechnung der Lärmimmissionen aus Straßenverkehr erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Dabei wurden die Zuschläge für die erhöhte Störwirkung durch lichtsignalgeregelte Kreuzungen gemäß RLS-90 berücksichtigt. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Kreuzungen Winsener Straße / Nöldekestraße / Reeseberg, Winsener Straße / Vinzenzweg und Winsener Straße / Paul-Gerhardt-Straße. Aufgrund der Rundungsregelung der Rechenvorschrift RLS-90 wurden die Pegel auf volle dB(A)-Zahlen aufgerundet, demzufolge bspw. bei einer Angabe von 70 dB(A) der rechnerische Pegel (unter Berücksichtigung der Nachkommastelle) knapp unterhalb von 70 dB(A) liegt.

Im Bereich der Winsener Straße liegen tagsüber die Schalldruckpegel in Teilbereichen bei knapp über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A). Eine Anordnung der Schlafräume auf der

lärmabgewandten Gebäudeseite ist daher erforderlich. Gleiches gilt für die Anordnung von Einzimmerwohnungen.

In den Teilbereichen der Fassade, an denen ein Schalldruckpegel von 70 dB(A) erreicht wird, sind gem. der Blockrandklausel aus dem Hamburger Leitfaden Lärm vor den Wohnräumen verglaste Vorbauten vorzusehen.

Die Lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass im südöstlichen Bereich des Riegels zur Winsener Straße Schallpegel von 71-72 dB(A) auftreten. An allen anderen Fassaden zur Winsener Straße liegen die Schallpegel im Bereich von 69-70 dB(A). Eine Überschreitung von dem Schwellenwert um 1 dB(A) wird als Prognoseungenauigkeit vernachlässigt. Durch die verglasten Vorbauten soll der Lärmpegel vor dem eigentlichen Fenster soweit reduziert werden, dass dieser nicht mehr im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt.

Inzwischen liegt mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen aus dem Jahre 2019 (RLS-19) eine neue Rechenvorschrift für den Verkehrslärm vor. Nach dieser können die Oberflächeneigenschaften von Fahrbahnen besser berücksichtigt werden. Dies wurde in der zugrundeliegenden Lärmtechnischen Untersuchung noch nicht berücksichtigt. Bei der Winsener Straße liegt jedoch durch die vollflächige Erneuerung der Asphaltdeckschicht über alle Fahrstreifen ein lärmindernder Asphalt vor: Für den dort nach Aussage der BVM vorhandenen Straßendeckschichttyp „SMA 8 Hmb“ (SMA: Splittmastixasphalt) wären deshalb bei Geschwindigkeiten von unter 60 km/h dieselben Straßendeckschichtkorrekturwerte (D_{SD}) für die Emissionspegel wie für „SMA 8“ nach den Richtlinien der RLS-19 für Pkw von -2,6 dB(A) und für Lkw von -1,8 dB(A) anzusetzen. Die Berücksichtigung von lärmindernden Straßendeckschichten ist in der RLS-90 nicht in vergleichbarer Art möglich. Es ist daher davon auszugehen, dass die real einwirkende Lärmbelastung eher geringer anzusetzen ist als die prognostizierten Außenlärmpegel.

Die verglasten Vorbauten werden ab dem 1.Obergeschoss notwendig. Die genaue Lage der Bereiche, in denen der Schwellenwert überschritten wird, sind den Lärmkarten bzw. dem Grundriss im Anhang zu entnehmen.

Durch die geplante zweischalige Ausführung der verglasten Vorbauten ergibt sich eine Lärmreduzierung durch die vordere Scheibe wodurch der Lärmpegel vor dem eigentlichen Fenster deutlich unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen wird.

Zusätzlich dazu sieht der aktuelle hochbauliche Entwurf eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit durchgesteckten Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen vor. Einzimmerwohnungen wurden nur lärmabgewandt platziert.

In den Bereichen des Riegels zur Winsener Straße, welche sich außerhalb der Blockrandklausel befinden, werden Schlafräume teilweise zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert. Für diese Schlafräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Nachtzeit sicherzustellen (HafenCity-Klausel). Teilweise trifft dies auch auf die Giebelseiten der Riegel zur Winsener Straße zu.

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten muss die HafenCity-Klausel nicht angewandt werden, da ein Schalldruckpegel von maximal 54 dB(A) während der Nacht eingehalten wird.

Im Bereich der „Gassen“ zwischen den zur Winsener Straße ausgerichteten Gebäuden liegen die Schalldruckpegel am Tage teilweise bei 65 dB(A). Daher ist in diesen Bereichen entweder eine Orientierung der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder eine

Schallpegelminderung durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) erforderlich, sodass ein Außenlärmpegel von maximal 64 dB(A) auf den Außenwohnbereichen sichergestellt wird.

Gesamtbelastung

Auf der sicheren Seite liegend werden für die Berücksichtigung der umliegenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für ein Urbanes Gebiet herangezogen. Damit werden Reserven für z.B. zusätzliche Anlieferungen während der Tageszeit oder auch für haustechnische Anlagen berücksichtigt. Während der Tageszeit wird ein Beurteilungspegel aus Gewerbelärm von $L_r = 60$ dB(A) berücksichtigt. Für die Nachtzeit wird ein Beurteilungspegel von $L_r = 45$ dB(A) angesetzt. Diese werden energetisch mit den Beurteilungspegeln aus Straßenverkehr addiert.

Im Bereich der Winsener Straße liegen tagsüber die Schalldruckpegel in Teilbereichen bei knapp über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A). Eine Anordnung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ist erforderlich. Gleiches gilt für die Anordnung von Einzimmerwohnungen. In den Teilbereichen der Fassade, in denen ein Schalldruckpegel von 70 dB(A) erreicht wird, sind gem. der Blockrandklausel aus dem Hamburger Leitfadens Lärm vor den Wohnräumen verglaste Vorbauten vorzusehen.

Die Lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass im südöstlichen Bereich des Riegels zur Winsener Straße Schallpegel von 71-72 dB(A) auftreten. An allen anderen Fassaden zur Winsener Straße liegen die Schallpegel im Bereich von 69-70 dB(A). Eine Überschreitung von dem Schwellenwert um 1 dB(A) wird als Prognoseungenauigkeit vernachlässigt. Durch die verglasten Vorbauten soll der Lärmpegel vor dem eigentlichen Fenster soweit reduziert werden, dass dieser nicht mehr im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt. Die verglasten Vorbauten werden ab dem 1. Obergeschoss notwendig.

Durch die geplante zweischalige Ausführung der verglasten Vorbauten ergibt sich eine Lärmreduzierung durch die vordere Scheibe wodurch der Lärmpegel vor dem eigentlichen Fenster deutlich unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen wird.

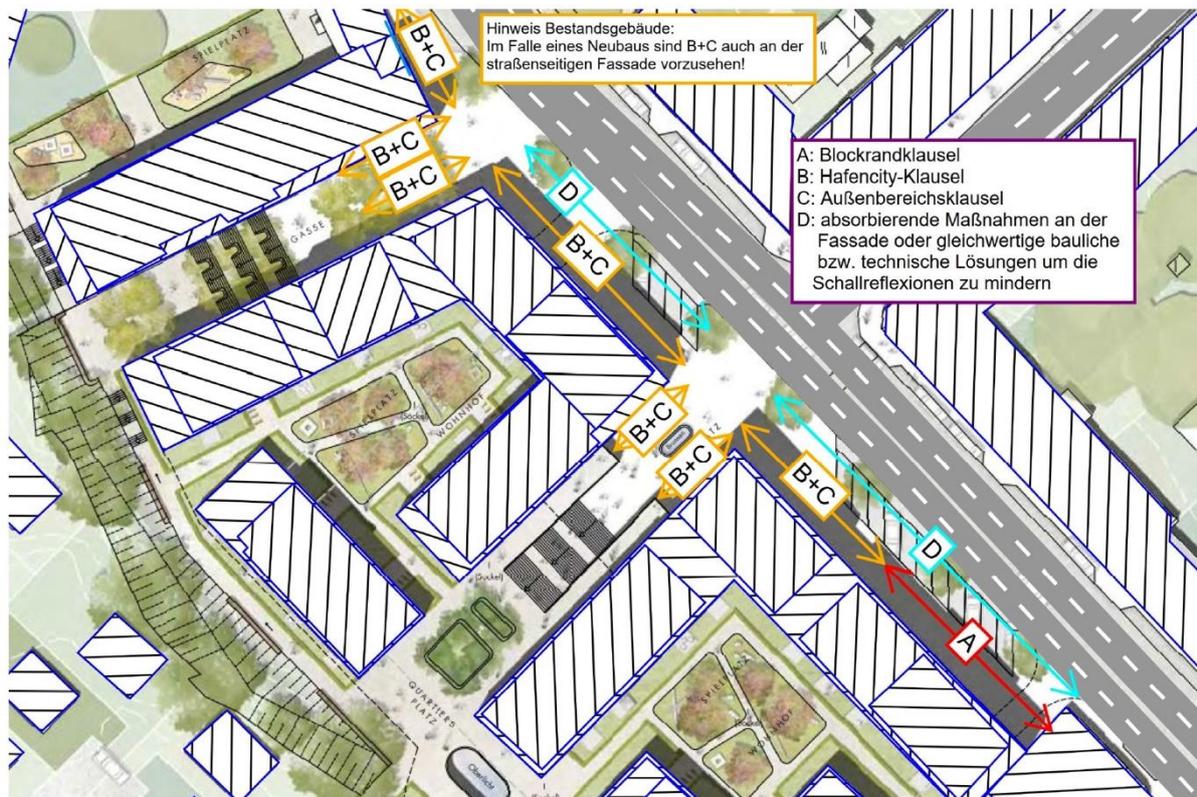
Zusätzlich dazu sieht der aktuelle hochbauliche Entwurf eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit durchgesteckten Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen vor. Einzimmerwohnungen wurden nur lärmabgewandt platziert.

In den Bereichen des Riegels zur Winsener Straße, welcher sich außerhalb der Blockrandklausel befindet, werden Schlafräume teilweise zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert. Für diese Schlafräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Nachtzeit sicherzustellen (HafenCity-Klausel). Teilweise trifft dies auch auf die Giebelseiten der Riegel zur Winsener Straße zu.

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten muss die HafenCity-Klausel nicht angewandt werden, da ein Schalldruckpegel von maximal 54 dB(A) während der Nacht eingehalten wird.

Im Bereich der „Gassen“ zwischen den zur Winsener Straße ausgerichteten Gebäuden liegen die Schalldruckpegel am Tage teilweise in einer Größenordnung von 65-67 dB(A). Daher ist in diesen Bereichen entweder eine Orientierung der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder eine Schallpegelminderung durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste

Loggien, Wintergärten) erforderlich, sodass ein Außenlärmpegel von maximal 64 dB(A) auf den Außenwohnbereichen sichergestellt wird.



Im Bebauungsplan werden daher folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen“ (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).

„In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den 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 Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung).

„In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder

durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereichen ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung).

Reflexionen an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung

Durch die geplanten Baukörper treten an der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite Pegelerhöhungen von ca. 0,1 bis 1,2 dB(A) durch die vorliegende Verkehrsbelastung in Folge von Gebäudereflexionen auf. Diese Pegelerhöhungen sind für sich genommen zwar nicht von den Betroffenen wahrnehmbar, allerdings liegen die Beurteilungspegel aus Straßenverkehr in der Bestandssituation an der gegenüberliegenden Bebauung schon teilweise deutlich im gesundheitsgefährdenden Bereich (≥ 70 dB(A) am Tage / ≥ 60 dB(A) in der Nacht).

Da rechnerische Pegelerhöhungen im geringfügigen Bereich mit modellbedingten oder prognostischen Toleranzen ausgestattet sind, wurde seitens der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung eine Untersuchung beauftragt, die u.a. diese modellbedingten Toleranzen in solchen Situation darstellt und eine Schwelle definieren soll ab welcher Maßnahmen notwendig werden.

Gemäß Angaben der o.g. Untersuchung können verfahrensimmanente Toleranzen z.B. auftreten durch:

- die pauschalisierte Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften der Fassade, die zu Abweichungen von bis zu 0,2 dB(A) führen kann,
- das Verfahren der verwendeten Software zur Zerlegung der Schallquellen in Teilstücke und wo mit dieser Zerlegung begonnen wird; hierdurch sind etwa 0,1-0,2 dB(A) Abweichungen möglich,
- die Rundung von Zwischenergebnissen, wodurch ebenso Abweichungen von 0,1-0,2 dB(A) auftreten können.
- Bei vielen und ausgedehnten Quellen kompensieren sich diese Abweichungen. Wenn - wie im vorliegenden Fall - sehr hohe Pegel vorliegen, können die Abweichungen aber durchaus unkompensiert bleiben, weil in der Regel eine Quelle deutlich pegelbestimmend ist.
- Schwankungen des Beurteilungspegels in der Größenordnung der verfahrensbedingten Abweichungen sind zudem durch folgende Einflussfaktoren möglich:
 - Bereits geringe Schwankungen des Lkw-Anteils um etwa 1-2 % verursachen Abweichungen von bis zu 0,5 dB(A).
 - Veränderungen der Gesamtverkehrsmenge (Pkw und Lkw) um etwa 5 % verursachen Änderungen des Beurteilungspegels um bis zu 0,2 dB(A).

Diese geringfügigen Veränderungen der Verkehrszahlen liegen absolut im täglichen Schwankungsbereich der Verkehrsmengen und können nicht verlässlich prognostiziert werden.

Darüber hinaus können weitere Unsicherheiten durch kleinere Eingriffe in den Straßenraum auftreten. So kann zum Beispiel durch geringe Fahrbahnbreitenanpassungen oder das Anlegen von Parkstreifen die genaue Lage der äußeren Fahrstreifen verändert werden. Dies kann in Bezug auf den Immissionsort je nach Geschosshöhe zu Abweichungen von 0,2-0,5 dB(A) führen.

Ergänzend sei erwähnt, dass auch die Testaufgaben zur Überprüfung der Genauigkeit von Softwarelösungen des Bundesverkehrsministeriums teilweise Abweichungen von bis zu 0,4 dB(A) noch als „richtiges“ Ergebnis anerkennen. Aufgrund der rechnerischen sowie prognostischen Ungenauigkeit von geringfügigen Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB(A) erscheint es als unangemessen, teilweise aufwändige Minderungsmaßnahmen (z.B. Veränderung der Verkehrsführungen zur Entlastung oder schallabsorbierende Fassadengestaltung der Neubebauung) zu ergreifen.

Da die Pegelerhöhungen an der Bestandsbebauung auf gesamter Länge den „Auslösewert“ von 0,5 dB(A) ab dem 1.Obergeschoss überschreiten, werden an den Fassaden der Neubauten absorbierende Maßnahmen erforderlich, falls die Schallreflexion nicht durch andere geeignete bauliche oder technische Lösungen in gleichem Ausmaß gemindert werden.

Im Bebauungsplan wird daher folgendes festgesetzt:

„In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen ist die Fassadengestaltung, mit Ausnahme von Fenstern und Türen, ab einer Höhe von 25 cm über dem Schnittpunkt der Außenfassade mit dem Gelände bis einschließlich zum 1. Obergeschoss (Ebene 01) mit schallabsorbierenden Materialien (Schallabsorptionsgrad $\alpha \approx 0,8$ oberhalb von 250 Hz) vorzunehmen, sofern die Schallreflexion nicht durch andere geeignete bauliche oder technische Lösungen in gleichem Ausmaß gemindert wird“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung).

5.6.2 Luftschadstoffe

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz der angrenzenden Bebauung vor Luftschadstoffemissionen sicherzustellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Grenz- und Richtwerte auf nationaler und europäischer Ebene (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341)), EU-Richtlinien, TA Luft). Als maßgebliche Schadstoffkomponenten für den Straßenverkehr werden Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Feinstaub der Größenklassen PM₁₀ und PM_{2,5} betrachtet. Neben den Emissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr sind auch die Zufahrten und die Abluft der Tiefgarage als maßgebliche Quellen im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Harburg. Hier liegt nach den Messungen der umgebenden Stationen des Hamburger Luftmessnetzes bereits eine deutlich höhere Grundbelastung an Luftschadstoffen vor als beispielweise in den randnäheren Stadtteilen. Darüber hinaus verlaufen einige sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet bzw. seinem unmittelbaren Umfeld.

Zudem ist eine straßenparallele Bebauung in weitgehend geschlossener Blockrandbebauung geplant. Auch die Struktur östlich des Plangebiets ist von einer solchen geschlossenen Bebauung geprägt. Die Straßenräume sind dort recht eng, sodass sich große Höhen- zu Breitenverhältnisse ergeben. Unter solchen baulichen Bedingungen sind die Verdünnung und der Abtransport von Emissionen im Straßenraum deutlich herabgesetzt.

Es könnten daher im Plangebiet unzulässig hohe Belastungen mit Luftschadstoffen oberhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV auftreten. Daher wurde ein Gutachten zur Prognose der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung unter Berücksichtigung einer ebenfalls prognostizierten Hintergrundbelastung angefertigt.

Im Rahmen des vorhergehenden Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Wilstorf 37 wurde bereits eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt. Darin wurden die zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub der Größenklassen PM₁₀ und PM_{2,5} für den Prognosehorizont 2025/30 prognostiziert. Es zeigte sich, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV überall eingehalten werden. Eine Aktualisierung der Luftschadstoffuntersuchung erfolgte im September 2021.

Bei der Ermittlung der Abgasemissionen wurde das Handbuch Emissionsfaktoren (HBEFA, Version 3.1) des Umweltbundesamtes herangezogen. Die Emissionsfaktoren hängen zum Teil erheblich vom Bezugsjahr ab, das für die Berechnung zugrunde gelegt wird, da sich die Zusammensetzung der Fahrzeugflotte nach Alter, Motorenkonzept und Abgas-Norm ändert. Das Handbuch Emissionsfaktoren legt daher je nach Bezugsjahr eine entsprechende Prognoseverteilung der Fahrzeugflotte zugrunde. Zusätzlich werden absehbare bzw. bereits gesetzlich beschlossene Verbesserungen der Kraftstoffqualitäten berücksichtigt.

Für die Berechnung der Abgasemissionen wurde in der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung (2010) das Bezugsjahr 2015 zugrunde gelegt. Damit wurde sichergestellt, dass für die verwendeten Emissionen ein ausreichend großer Rahmen gewährleistet wird, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten sollten, wie sie für die Jahre bis 2025/30 prognostiziert wurden. Die Wahl des Bezugsjahres 2015 kann als sehr konservativ bewertet werden.

Mittlerweile liegt eine Neufassung des HBEFA vor (Version 4.1, 2019), in der u.a. für Diesel-Pkw auf Basis aktueller Messwerte für Fahrzeuge der Normen EURO 5 und EURO 6 höhere Abgasemissionen enthalten sind. Somit ist eine Neuberechnung für das aktuelle Bauleitplanverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang wird das Bezugsjahr 2025 zugrunde gelegt. Aufgrund des weiter fortgeschrittenen Bezugsjahres sind geringere Abgasemissionen als für das Bezugsjahr 2015 zu erwarten, wobei auch die Zunahmen aufgrund der Diesel-Pkw kompensiert werden. Insgesamt ist mit vergleichbaren bzw. geringeren Emissionen zu rechnen. Für die Aktualisierung des Luftschadstoffgutachtens wurde daher für das Prognosejahr 2030 das Bezugsjahr 2025 zugrunde gelegt. Damit ist sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen in einem ausreichend großen Maß berücksichtigt werden, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten sollten, wie sie für die späteren Jahre prognostiziert werden.

Für die Berechnung der Luftschadstoffausbreitung wurde das mikroskalige Klima- und Ausbreitungsmodell (MISKAM, ein dreidimensionales nicht-hydrostatisches Strömungs- und Ausbreitungsmodell für die kleinräumige Prognose von Windverteilung und Konzentrationen in der Umgebung von Einzelgebäuden sowie in Straßen bis hin zu Stadtteilen) eingesetzt. Die großräumigen Hintergrundbelastungen wurden auf Grundlage aktueller Messwerte der Luftüberwachung Hamburg eingeschätzt.

Auf Grundlage der Luftschadstoffuntersuchung im Jahr 2021 ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 und anschließenden Bereichen festzustellen, dass die geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) für die untersuchten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol, Feinstaub (PM₁₀) und Feinstaub (PM_{2,5}) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen und den Tagesmittelwert der Feinstaub (PM₁₀)-Immissionen der Fall. Bezugnehmend auf die Untersuchungsergebnisse zur Luftschadstoffuntersuchung aus dem Jahr

2010 ergeben sich keine beurteilungsrelevanten Überschreitungen der Grenz- und Immissionswerte. Aus lufthygienischer Sicht ist das geplante Vorhaben den obigen Ergebnissen entsprechend mit dem Schutz der angrenzenden und vorgesehenen Nutzungen verträglich.

Aufgrund der im Gutachten ermittelten Werte kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Regelungen zu Immissionsbelastungen durch Luftschadstoffe verzichtet werden.

5.7 Entwässerung

5.7.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über vorhandene Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

5.7.2 Regenwasser

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409, S. 1, 33), so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die anstehenden Böden im Plangebiet weisen jedoch nur ein geringes Versickerungspotenzial auf und sind zudem aufgrund der geplanten vollständigen Versiegelung nicht für eine gezielte Versickerung von Regenwasser geeignet.

Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, darf das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt über die vorhandenen Regenwassersiele in die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden. Aufgrund der reduzierten Einleitmenge von 17 l/s pro Hektar wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erforderlich, die eine gedrosselte Wasserabgabe sicherstellt. Für die notwendige Rückhaltung des anfallenden Regenwassers werden sowohl die begrünten Dachflächen als auch die Freiraumflächen innerhalb des Quartiers, die mit einer entsprechenden Kies- und Drainageschicht versehen werden, herangezogen. Durch diese Rückhaltung ist es möglich, das Oberflächenwasser verzögert und in Höhe der maximal zulässigen Einleitmenge in die Winsener Straße einzuleiten.

Es ist zudem in die Prüfung einzubeziehen, dass die Winsener Straße momentan ungereinigt über ein Regensiel in die Engelbek entwässert. Das Straßenabwasser der Winsener Straße ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (DTV 28.000) stark belastet, weshalb dieser Umstand ein Verstoß gegen das WHG und die EG-Wasserrahmenrichtlinie darstellt. Die Einleitung wurde im Rahmen einer Priorisierung von Straßenabwassereinleitungen in Hamburg hoch bewertet und als prioritär eingestuft. Für eine Reinigung des Abwassers der Winsener Straße nach dem Stand der Technik wird eine Fläche benötigt. Deshalb hat die zuständige Fachbehörde eine Machbarkeitsstudie zur Reinigung des Straßenabwassers auf einer Fläche in der Nöldekestraße in Auftrag gegeben. Die Studie hat ergeben, dass die Reinigung an diesem Standort sehr aufwendig ist, da das Wasser dorthin gepumpt werden müsste. Eine Fläche innerhalb des Plangebiets mit der geforderten Größe von 500 - 1.000 m² kann nicht zur Verfügung gestellt werden, weshalb die Reinigung des Abwassers an anderer Stelle erfolgen muss.

Die auf den jeweiligen Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Entsprechende Regelungen zur Wasserrückhaltung werden außerdem im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Entlang der Winsener Straße verläuft ein öffentliches Regenwassersiel DN1000. Es liegt eine Einleitmengenbegrenzung von der Wasserwirtschaft des Bezirks Harburg von 17 l/s*ha vor. Damit gilt die projektspezifische Einleitmengenbegrenzung von 27 l/s.

Auf Grundlage des Funktionsplans vom 23.10.2019 und der Berechnungsgrundlage der DIN1986-100:2016-12 wurde ein Gesamtregenwasserabfluss der Dach- und Hofflächen von $Q_{\text{ges}} = 154,8$ l/s ermittelt.

Versickerung

Eine Versickerung ist in dem Plangebiet gemäß Bodengutachten vom 11.10.2018 und der Versickerungspotentialkarte Hamburg, nicht möglich.

Niederschlagsentwässerung der Dachfläche

Das Bauvorhaben wird in zwei Bauabschnitte unterteilt. Erst nach Fertigstellung des Bauabschnitts 1 folgt der Baubeginn des Abschnitts 2. Dementsprechend werden die Bauabschnitte und deren Entwässerung nachfolgend separat voneinander betrachtet.

Die Dachflächen werden als Flachdach, teilweise extensiv begrünt, und als Retentionsdach ausgebildet. Es ergibt sich ein gedrosselter Regenwasserabfluss der Dachflächen von 8 l/s im Bauabschnitt 1 bzw. 5 l/s im Bauabschnitt 2.

Dimensionierung Rückhalteraum und Überflutungsnachweis

Die Überflutungsprüfung und Dimensionierung des Regenrückhalteraus gemäß DIN 1986-100: 2016-12 erfolgt mit den Regenwasserspendsen nach KOSTRA 2010R Rasterfeld 35/23. Die Berechnung ergab, dass das Volumen des Regenrückhalteraus aus dem Überflutungsnachweis maßgebend ist. Das Volumen des Regenrückhalteraus V_{rr} beträgt insgesamt 323 m³, inkl. des V_{rr} , das mittels Retentionsboxen und auf den Dachflächen geschaffen wird. Die Regenrückhaltung und der Überflutungsnachweis der Dachflächen werden auf den Dächern selbst erfolgen, das Überflutungsvolumen auf den Dächern beträgt 68 m³ (BA1) und 58 m³ (BA2). Die notwendige Aufstauhöhe ist statisch zu berücksichtigen. Das restliche anfallende Regenwasser wird in den ausgewiesenen Flächen der Retentionsboxen zurückgehalten.

Die Retentionsboxen in Bauabschnitt 1 halten ein Volumen von 304 m³ zurück, in Bauabschnitt 2 ein Volumen von 135 m³. Die Flächenbetrachtung bezieht sich auf die Auslegung der projizierten Fläche bzgl. der auszubildenden Fläche für die Retentionsboxen. Die aufgeführten Flächen der Berechnungsgrundlage der Regenrückhaltungen und Überflutungsnachweise beziehen sich auf die Flächen der anfallenden Regenereignisse.

Drosseleinrichtung

Der Überflutungsraum von 323 m³ wird im Rahmen von Retentionsboxen mit einer Höhe von 0,085 m (Datenblatt Anlage 10.0 Retentionsbox WRB-85i – Füllungskoeffizient von 0,95 wurde in der Berechnung berücksichtigt) geplant, somit gilt dieser Raum gleichzeitig als Beförderungsraum. Vor der Einleitung in die im Lageplan Entwässerung dargestellten Übergabeschächte erfolgt die Positionierung von Drosselschächten. Die Drosseleinrichtungen werden entsprechend der Einleitungsmengenbegrenzung (siehe Planunterlage) für die Bereiche unterhalb der Treppenbereiche vorgesehen. Hierbei handelt es sich um geregelte Drosseleinrichtungen, z.B. von der Fa. ACO Typ Powerlift. Diese werden belüftet geplant.

Die Drosselung auf den einzelnen Dachflächen erfolgt über Retentionsaufsätze, mit einem Ablaufvermögen von jeweils 0,5 bis 2,5 l/s. Die Drosselung erfolgt ungeregelt. Ein Datenblatt zu einer möglichen Ausführungsvariante ist dem Konzept als Anlage 11.0 Retentionsdachablauf ACO Spin beigelegt.

Notentwässerung

Die Flachdächer erhalten eine Notentwässerung oberhalb des errechneten Überflutungsvolumens. Die weitere Notentwässerung der Hofflächen wird im weiteren Planungsprozess noch geprüft. Möglichkeiten wären ein Ablauf in den Canyon oder oberhalb des Überflutungsnachweises oberflächlich in die Richtung Straßenverkehrsfläche.

Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung wird das Entwässerungskonzept weiter konkretisiert.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Entlang der Winsener Straße ist das Plangebiet in seinem nördlichen Bereich, der durch die Einzelhandelsnutzung und die Tankstelle geprägt ist, großflächig versiegelt. Lediglich im Randbereich zur angrenzenden Bebauung ist ein Bewuchs mit Bäumen vorhanden, welcher teilweise als erhaltenswert einzustufen und durch die BaumschutzVO geschützt ist. Der südliche Bereich des Plangebiets wurde hingegen sowohl vollständig von Bebauung geräumt als auch gerodet. Er liegt derzeit brach und weist abgesehen von einigen mit Krautflur bestandenen Bereichen und Brombeergehölzen keinen Bewuchs auf.

Im Zuge der Planung sollen die im Rahmen der geplanten Nutzungen und des Bebauungskonzepts, das eine nahezu vollflächige Bebauung bzw. Unterbauung vorsieht, grundlegenden Qualitäten des Freiraums erhalten bzw. neu hergestellt werden.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan grundlegende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und auf den Dächern der Gebäude sowie zu Baumpflanzungen. Die Umsetzung des Freiflächenkonzepts wird zudem durch den Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich abgesichert.

5.8.1 Baum- und Heckenbestand, Baumschutz

Baumbewertung

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die BaumschutzVO. Im Rahmen einer Baumbestandsbeurteilung wurde der Baumbestand im Plangebiet erfasst und hinsichtlich Zustand, Erhaltungsfähigkeit, Erhaltungswürdigkeit und Verkehrssicherheit beurteilt.

Die Bestandsaufnahme des Baumbestandes gründet sich auf die Zustandserfassung 2010, die zuletzt im April 2019 aktualisiert wurde. Danach wurden insgesamt 34 Bäume aufgenommen, welche jedoch teilweise bereits auf den angrenzenden Nachbargrundstücken liegen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung wurden bereits einige Bäume gefällt, z.T. lagen hierfür Fällanträge vor. Einige Bäume sind durch Sturmschäden abgängig.

Bilanzierung

In der Bilanzierung zum Umweltbericht ist eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Bäume enthalten. Für alle im Rahmen dieses Vorhabens zu fällende Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich, deren Berechnung ebenfalls in o.g. Bilanzierung enthalten ist.

Demnach umfasst der 1. Fällantrag (Bescheid vom 5.1.2017) insgesamt 6 zu fällende Bäume. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 9 kleinkronigen und 9 großkronigen Bäumen festgesetzt.

Durch das Vorhaben werden nun weitere Fällungen erforderlich. Dabei handelt es sich um 7 Bäume. Diese verursachen einen Ausgleichsbedarf von 18 Ersatzbäumen.

Der exakte Umfang der Ersatzpflanzungen und die Anrechnung von Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich werden im Rahmen der zu beantragenden Ausnahmegenehmigungen nach der BaumschutzVO (Fällantrag) geregelt.

Nach dem Pflanzkonzept ist vorgesehen, im Geltungsbereich *10 großkronige und 43 kleinkronige Bäume* unterschiedlicher Laubbaumarten zu pflanzen. Dabei werden die Schwerpunkte auf heimische Arten sowie auf freiraumplanerisch und ökologisch ansprechende bzw. wertgebende Arten (Blüten, Früchte, Laubfärbung) gelegt. Darüber hinaus ist die Anlage von ca. 1.085 m Hainbuchenhecke vorgesehen.

Weiterhin werden alle Bäume auf der westlichen Böschung erhalten (s.u.). Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. der Realisierung der Planung sind die Wurzelbereiche der Bestandsbäume im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets zu schützen.

Baumbestand im Bereich der Feuerwehrezufahrt vom Eigenheimweg

Entlang der geplanten Feuerwehrezufahrt vom Eigenheimweg sind Bestandsbäume auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken vorhanden. Diese wurden im Rahmen einer Baumbegutachtung hinsichtlich in den Geltungsbereich hineinragender und zu schützender Wurzelbereiche untersucht. Für die zwei dicht beieinanderstehenden Feldahornbäume auf einem Nachbargrundstück wird bei Baumaßnahmen die Erstellung von Wurzelbrücken empfohlen, um die vorhandenen Wurzeln innerhalb des Plangebiets zu schützen. Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung baulicher Maßnahmen zeigt, dass auch vom bestehenden Ahorn, der am Eingang der geplanten Feuerwehrezufahrt steht, Wurzeln in das Plangebiet hineinragen, so ist auch dort die Erstellung einer Wurzelbrücke zum Schutz der Wurzeln vorzusehen. Darüber hinaus hat ohnehin ein baubegleitender Baum- und Wurzelschutz durch geeignete Fachleute zu erfolgen.

5.8.2 Begrünungs- und weitere Maßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert abgebildet ist. Für die Freiflächen des Plangebiets ist demnach eine dem Standort und den geplanten Nutzungen angemessene Gestaltung der Freiflächen geplant. Zur Absicherung dieser Planung und zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden (Dachbegrünung) sowie zu Pflanzungen auf den Freiflächen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Für die im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Baumreihe wird in der Planzeichnung ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs ist neben seiner naturschutzfachlichen Bedeutung insbesondere auch für die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen der Neubebauung im Plangebiet und der angrenzend bestehenden Wohnbebauung am Eigenheimweg (freistehende Einfamilienhäuser) zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Er vermittelt zwischen den im Hinblick auf ihre Maßstäblichkeit sehr unterschiedlichen Bautypologien und gestaltet den zwischen dem Plangebiet und der Bestandsbebauung vorhandenen Höhenversprung. Die Bäume sollen daher in die Planung integriert und bei Abgang ersetzt werden. Ferner wird durch folgende Festsetzung der Bestandsschutz sowie die grünordnerische Gestaltung des Hangs planungsrechtlich gesichert:

„Die Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als Baum-Strauchkulisse zu erhalten und mit ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen der Herkunftsregion 1 (Norddeutsches Tiefland) zu ergänzen“ (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung).

Für die Dauer der Bauphase ist für diese Bäume Baumschutz vorzusehen und ggf. ein Baumgutachter zu beteiligen, um einen angemessenen Schutz der Bäume zu gewährleisten.

Anpflanzung von Bäumen

Im Rahmen des baulichen Gesamtkonzepts sollen außerdem Neuanpflanzungen vorgenommen und auch planungsrechtlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Die Festsetzungen werden aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung des Gebäudekomplexes in sein Umfeld. Gehölze wirken bei dem geplanten hohen Versiegelungsgrad durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatisch in gewisser Weise extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen leisten einen kleinen Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Klimaverhältnisse und schaffen eine Mindestausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen.

Im Rahmen der Planung sind 10 großkronige sowie 43 kleinkronige neue Bäume geplant. Diese sollen sowohl im Bereich der Stadtplätze und der Treppenanlagen als auch im Bereich der Kita-Freiflächen sowie auf dem Sockelgeschoss und der Tiefgarage, d.h. im Bereich der geplanten Wohnbebauung, entstehen. Es ist damit eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Um dies planungsrechtlich abzusichern, setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

„Im Vorhabengebiet ist für je 150 m² der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile, der nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen und der nicht unterbauten Grünflächen (Böschungen, Kita) mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, bei alternativer Pflanzung von großkronigen Bäumen sind je 300 m² anrechenbar“ (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung).

Die festgesetzte Anpflanzverpflichtung ermöglicht, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen. Da es sich bei der geplanten Bebauung um ein zusammenhängendes Vorhaben handelt, ist es ausreichend, eine Verhältnisangabe anzupflanzender Bäume je zu begrünender Grundstücksfläche festzusetzen. Die Verteilung der Bäume im Plangebiet kann über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über die Anlagen zum Durchführungsvertrag abgesichert werden. Lediglich im Bereich des geplanten Fußwegs soll ergänzend auch ein räumlich verortetes Gebot zur Anpflanzung von (3) Einzelbäumen festgesetzt werden, um in dem Bereich dieser öffentlichen Erschließung ebenfalls eine Begrünung zu sichern.

Um angemessene Standards für den Erhalt der Bäume und für die Baumneupflanzungen zu sichern, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus Folgendes fest:

„Für festgesetzte Baumpflanzungen gelten folgende Vorschriften:

15.1 Es sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 1 (Norddeutsches Tiefland) zu verwenden.

15.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

15.3 Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

15.4 Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der jeweilige Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 15 und 15.1 bis 15.4 der Verordnung).

Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Laubgehölzen stellt sicher, dass die Hecken und Bäume als Nahrungs- und Rückzugsräume für die im Gebiet vorkommenden Vogel- und Insektenarten geeignet sind. Es sollen in erster Linie heimische Gehölzarten in ggf. für den Standort Stadtraum geeigneten Sorten bzw. speziellen Züchtungen verwendet werden, hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Es wird Wert daraufgelegt, dass die Laubbäume mit forstlichem oder anderen zugelassenen Herkunftsnachweisen verwendet werden. Durch die anerkannten Herkunftsnachweise ist garantiert, dass gebietsheimische Pflanzen mit dem entsprechenden genetischen Ursprung (Nordwestdeutsches Tiefland) verwendet werden. Damit wird eine mögliche Florenverfälschung durch gebietsfremde Arten (§ 40 BNatSchG) vermieden.

Die vorgegebene Mindestpflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Durch das festgesetzte Vegetationsvolumen von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht und ein Ausfall vermieden werden kann. Dies gilt auch für Bäume auf unterbauten Flächen. Hier ist der Substrataufbau von mindestens 120 cm Stärke auf einer Fläche von mindestens 12 m² (= mindestens 14,4 m³) notwendig, um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen.

Um den Charakter der Anpflanzung langfristig zu sichern, wird geregelt, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Alle Regelungen gelten auch bei einem ggf. erforderlich werdenden Ersatz für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume.

Dachbegrünung, sonstige Begrünung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

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

- nicht unterbaute, ebenerdige und geneigte Flächen (kleinere Böschungen)
- Dachflächen des Sockelgeschosses
- Dachflächen der übrigen Gebäudeteile und Gebäude
- mit Tiefgaragen unterbaute Flächen

Ein wesentlicher Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets und die Teilkompensation der Versiegelung ist die Begrünung dieser Flächen. Bei den nicht unterbauten, ebenerdigen und geneigten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um die Stadtplätze und schmale Streifen im Randbereich des Plangebiets. Für die Stadtplätze ist entsprechend ihrer Funktion keine flächige Begrünung vorgesehen, sondern lediglich die Anpflanzung von Bäumen. Hier trifft der Bebauungsplan dementsprechend keine Festsetzungen für eine Begrünung.

Es verbleiben für eine Begrünung somit in erster Linie die Dachflächen der Gebäude und die Decke der Tiefgarage. Die Gefahr, dass durch die Festsetzung eines absoluten Werts von

mindestens 2.500 m² zu begrünender Fläche ein „Windhundrennen“ ausgelöst wird, besteht nicht, da sich das Vorhabengebiet in der Hand eines Eigentümers befindet.

Als zusätzlicher Effekt dient die Dachbegrünung auch der Niederschlagsretention, denn auf dem Areal soll zunächst das anfallende Niederschlagswasser über entsprechende Dächer zurückgehalten und der Abfluss verringert werden. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, dass sich die Wasserbilanz an die natürlichen Verhältnisse annähert. Die Dachflächen sind daher gemäß dem Entwässerungskonzept, welches im Rahmen des Durchführungsvertrags zu sichern ist, als Retentionsdächer auszubilden. Durch die im Rahmen der Planung bestimmte Gesamtaufbaustärke der Dachbegrünung wird gewährleistet, dass Retentionselemente in ausreichender Größe untergebracht werden können, sodass das gewünschte Retentionsvolumen erreicht wird. Durch die Kombination von Retentionselementen und Dachbegrünung mit Bodensubstrat wird gewährleistet, dass das Regenwasser auf den Dächern klein-klimatisch wirksam zurückgehalten und zwischengespeichert wird bzw. bei geringeren Regenmengen verdunsten kann. Bei stärkeren Regenereignissen wird das Wasser gedrosselt abgegeben. Damit wird ein Beitrag geleistet, um abflusslose Bauflächen zu sichern, von denen das Regenwasser für die Verdunstung und Versickerung genutzt wird.

Der Bebauungsplan setzt daher Folgendes fest:

„Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile sowie die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf den Tiefgaragen ist eine mindestens 100 cm tiefe Baumgrube anzulegen. Diese ist auf einer Fläche von 12 m² mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 14 m³ überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen. Flächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen sowie Wege und Terrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen sowie Wege und Terrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind insgesamt mindestens 2.500 m² der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile sowie der nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung).

„Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses der Neubauten (ausgenommen sind Flächen gemäß Nr. 13) sind mit einer maximalen Neigung von 10 Grad auszubilden, zu mindestens 50 v.H. aller Dachflächen der jeweils obersten Geschosse mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren, biozidfreien Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen“ (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung).

Mit der Begrünung wird das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft insbesondere der niedrigeren Gebäudekörper ist erforderlich, weil deren Dachflächen von benachbarten höheren Gebäuden gut einsehbar sind. Dies gilt insbesondere für den Gebäudesockel im östlichen Teil des Plangebiets. Hier soll das großflächige Dach der ebenerdigen Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Platz- und Wegeflächen mit einer stärkeren Substratschicht versehen und intensiv begrünt werden, um so den Bewohnern einen ansprechenden Ausblick auf eine Gartenanlage zu gewähren. Die Freiflächen sind von dem im ersten Obergeschoss der Bebauung, d.h. aus der Erdgeschosszone der auf dem Sockel befindlichen

Wohngebäude ebenerdig zu erreichen und sollen wie Gärten bzw. wohnungsnaher Freiräume ausgestaltet werden. Gleiches gilt auch für die Decke der Tiefgarage im westlichen Teil des Plangebiets. Auch sie soll für die Bewohner nicht als Bauwerk, sondern als Gartenbereich wahrnehmbar sein. Dementsprechend wird hier ein Substrataufbau von 50 cm vorgesehen, der eine intensive Begrünung z.B. auch mit Heckenpflanzungen und Kleingehölzen ermöglicht.

Für die jeweils obersten Geschosse der übrigen Gebäude im Plangebiet wird ebenfalls eine Dachbegrünung festgesetzt. Hier ist jedoch ein 15 cm starker Substrataufbau für eine extensive Begrünung ausreichend, da die Flächen keine Gartenbereiche ersetzen sollen, sondern im Wesentlichen aus ökologischen Gründen begrünt werden sollen. Die Begrünungsverpflichtung wird auf Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt, weil Satteldächer nur mit hohem Aufwand zu begrünen sind. Insbesondere wird so auch das Denkmal von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung bieten die Dachflächen bzw. der mit der Tiefgarage unterbaute Bereich das größte Flächenpotenzial zur Herrichtung von Vegetationsflächen. Es werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung ist darüber hinaus auch stadtklimatisch und für die Oberflächenwasserbewirtschaftung wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, bindet Stäube, verzögert durch Rückhaltung und Speicherung den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht die Verdunstung.

Die festgesetzten Substratstärken sind für die jeweils vorgesehenen Begrünungszwecke angemessen und ausreichend genug, um die ökologischen und visuellen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die Pflanzen erhalten so geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem Aufheizeffekte ausreichend abgepuffert, die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Dachbegrünungen sind deshalb auch eine wesentliche Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Darüber hinaus gehende Bestimmungen zur Artenzusammensetzung sind nicht erforderlich, da auf diesen Standorten ohnehin nur ein eingeschränktes Pflanzenspektrum aus niedrigwüchsigen Gräsern, Kräutern, Moosen und v.a. Sedum-Arten nachhaltig zu verwenden ist.

Die Reduktion auf mindestens 50 % der Dachflächen erfolgt, um in Gartenbereichen entsprechende Ausstattung mit Wegen und Terrassen zu ermöglichen bzw. zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung der aus technischen Gründen erforderlichen Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen zu erhalten. Auch Verglasungen, die eventuell zur Belichtung darunterliegender Räume erforderlich sind, sollen grundsätzlich möglich sein. Zudem soll zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität die Möglichkeit zur Errichtung von Dachterrassen eingeräumt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen unter Ausnutzung positiver Kühlungseffekte in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden, da Energieeinsparung und Klimaschutz ein besonderes gesellschaftliches und politisches Gewicht haben.

5.8.3 Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen üblicherweise Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate. Vor dem Hintergrund der besonderen Nutzungen und der entsprechend hohen baulichen Ausnutzungen (GRZ bis 0,9) sind die Möglichkeiten dazu allerdings gering.

Um die nicht baulich genutzten Grundstücksteile gärtnerisch gestalten zu können, ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf diesen Flächen wiederherzustellen.

Zur Begrenzung der versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt des betroffenen innerstädtischen Landschaftsausschnitts ist für sämtliches anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet eine Rückhaltung und Reinigung vorgesehen. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung lässt sich aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung nicht realisieren. Teilmengen erfahren auf den begrünten Dachflächen eine Retention mit teilweiser Verdunstung über die Vegetationsflächen. Weitere Teilmengen werden auf den Pflanzflächen des Außengeländes „verbraucht“. Der überwiegende Teil des Abflusses wird in Rigolen gespeichert und gedrosselt an das städtische Siel abgeleitet. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Grundwasserstände ist das geplante Untergeschoss nur mit besonderen baulichen Vorkehrungen umsetzbar. Das Gebäude ist in druckwasserdichter Bauweise (z.B. weißer Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.

5.8.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG, bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Aus diesem Grund wurde bereits 2010 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme mit faunistischer Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet, die 2014 und 2019 noch einmal aktualisiert wurde. Für detaillierte Angaben wird auf das Artenschutzrechtliche Gutachten verwiesen. Dieses stellt neben der Veränderung des Plangebietes durch Abriss und Räumung/Rodung auch die Veränderung des Arteninventars (Bestand) dar und beschreibt alle bereits während der Baufeldfreimachung erfolgten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die im Zuge der jetzt vorgesehenen Planungen dann noch erforderlichen Maßnahmen, die verpflichtend umzusetzen sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden lauten:

„Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sind folgende Nisthilfen im Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

- am denkmalgeschützten Gebäude: 2 Sperlingsmehrfachquartiere mit je 3 Abteilungen und 10 Nischenbrüterhöhlen,*
- an den neuen Gebäuden: 10 Niststeine und 4 Sperlingsmehrfachquartiere.*

Auf der externen Ausgleichsfläche nach Nummer 20 sind 2 Nischenbrüterhöhlen und ein Sperlingsmehrfachquartier an Pfählen (mind. 3 m hoch) anzubringen“ (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung).

„Für Fledermäuse sind am denkmalgeschützten Gebäude 2 Fledermauskästen sowie zusätzlich 2 Fledermauskästen an Bäumen anzubringen. An den neuen Gebäuden sind 4 Fledermaussteine vorzusehen und einzubauen. Die Fledermausquartiere sind zu pflegen und zu erhalten“ (vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung).

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich stellen sicher, dass für Vogel- und Fledermausarten dauerhaft und kontinuierlich ausreichend Nist- und Quartiersmöglichkeiten an den Gebäuden und Bäumen verbleiben. Damit werden die Verluste von Habitatsmöglichkeiten kompensiert, die erfahrungsgemäß in älteren Gebäuden vorhanden sind und sich an neuen Gebäuden nicht finden bzw. erst geschaffen und angenommen werden müssen.

Im Plangebiet sind Außenleuchten mit Farbtemperaturen kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern ohne jegliche UV- und Infrarotanteile zu verwenden. Dies ist ggf. durch UV- oder Infrarotfilter sicherzustellen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen. Die Außenbeleuchtung ist auch während der Bauphase auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist auszuschließen:

„Im Vorhabengebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen“ (vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung).

Die Festsetzung zum Licht entspricht dem heutigen Stand der Technik und führt zu deutlich geringeren Verlusten von durch Licht angezogenen Insekten, die als Grundlage der Nahrungskette somit für Vögel und Fledermäuse (Nahrung) und mit ihrer Funktion im Ökosystem erhalten werden.

5.8.5 Kompensation

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend den Aussagen des Umweltberichtes sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erforderlich. Dafür sind innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen vorgesehen, die als Ausgleich angerechnet werden können.

Hierbei handelt es sich um die Flächen der intensiven und extensiven Dachbegrünung. Insgesamt werden Begrünungsmaßnahmen auf einer Fläche von 5.500 m² umgesetzt und über Festsetzungen gesichert. Diese Maßnahmen dienen im Zusammenhang mit den Festsetzungen für Baumpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen schutzgutübergreifend als Ausgleich für Tiere und Pflanzen sowie Boden. Die Verwendung standortgerechter, bevorzugt heimischer Baum- und Straucharten kommt darüber hinaus dem Artenschutz zu Gute, da Nist- und Nahrungsräume geschaffen werden. Es wird ergänzend auf die Artenliste Bäume verwiesen, die sich an naturschutzfachlichen und stadtklimatischen Aspekten orientiert. Die Verwendung frucht- und blütenreicher Pflanzen (auch Sedum-Arten) dient Insekten als Nahrungsgrundlage, die wiederum Nahrungsgrundlage für höhere Arten sind.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind für Verluste von Bruthabitaten (Nischenbrüter) Kästen aufzuhängen. Die genaue Anzahl sowie die Festlegung ggf. erforderlicher weiterer Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Im Rahmen des allgemeinen Biotopausgleichs war bereits 2014 die Herrichtung einer damals als Acker genutzten Fläche zwischen Schweenssand-Hauptdeich und Neuländer Elbdeich vorgesehen. Die Fläche besitzt eine Größe von 1.651 m² und befindet sich ca. 2,8 km nordöstlich des Geltungsbereichs des B-Plans. Zwischen den Flächen finden sich zum großen Teil Klein- und Hausgärten. Ein räumlicher Zusammenhang ist somit gegeben. Die Vorgaben des Umweltberichtes zur Bepflanzung der Fläche mit Gruppen aus heimischen Gehölzen wie z.B. Feldahorn (Heister) sowie Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Sal-Weide, Holunder und Schneeball wurden bereits umgesetzt und im Sommer 2019 kontrolliert. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche ist damit gegeben. Die formulierten Ziele als multifunktionaler Ausgleich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (allgemeiner Biotopausgleich) sowie Boden (Versiegelung) als auch für den Artenschutz ist damit gegeben. Die Ausgleichsfläche wird daher in die Bilanzierung eingestellt und über die folgende textliche Festsetzung geregelt:

„Für Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der Gebüschbrüter wird das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 2852 der Gemarkung Neuland zugeordnet“ (vgl. § 2 Nummer 20 der Verordnung).

Durch die beschriebenen planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert (siehe dazu Bilanzierung in der Anlage zum Umweltbericht).

Die dauerhafte Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Insbesondere gut erschlossene Gebiete, wie das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des Senats, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, zu erreichen. Die Lage des Plangebiets nahe der Harburger Innenstadt sowie Naherholungsgebieten macht eine wohnbauliche Nutzung in Kombination mit Versorgungsangeboten des derzeit untergenutzten Grundstücks aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und entspricht der Umgebung des Plangebiets. Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die Lage des Plangebiets im Zentrum Harburgs berücksichtigt: ÖPNV, Schulen, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Die geplanten Gebäudekörper haben für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf die Bestandssituation in der Umgebung des Vorhabengebiets reagiert und es wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, welche für das Umfeld unverträglich wäre.

Die Belange des Naturschutzes wurden nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung beachtet. Ihnen wird mit dem Baukonzept, auf dem der Bebauungsplan beruht,

in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen im Vorhabengebiet eine untergeordnete Bedeutung ohne herausragende Funktionen auf. Mit Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vornutzung im Vorhabengebiet (als versiegelt anzusehende Fläche) keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Der Baumbestand wird teilweise erhalten. Für die unvermeidbaren baubedingten Baumverluste wird ein Ausgleich durch Neupflanzungen bereitgestellt. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und sonstigen Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

So sind auch bei der Begrünung mit Stauden und Bodendeckern bevorzugt heimische Arten bzw. Arten mit offenen Blüten und Früchten zu verwenden. Insbesondere im Bereich der Baumbestandenen Böschung ist auf eine vielfältige Pflanzensammensetzung und eine extensive Pflege zu achten.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag. Insbesondere werden hierüber die Fassaden- und Begrünungsmaßnahmen im Detail geregelt.

5.9 Nachrichtliche Übernahme

Das vorhandene Denkmal Winsener Straße 32 wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

5.10 Kennzeichnungen

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS-Daten mit Stand vom Februar 2020.

Die angegebenen Geländeoberflächen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Es wird der Bereich der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Es wird der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) gekennzeichnet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zum Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Bauherren verpflichten sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Gesamtvorhaben entstehenden Kosten für Wegebaumaßnahmen zu tragen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Anpassung der konkreten Abgrenzungen von öffentlichen Straßenflächen und damit eine Aktualisierung der Grundstückszuschnitte erforderlich. Alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflä-

chen verbleiben im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und werden von den Fachbehörden verwaltet. Eine entsprechende Regelung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen, auf den sich wiederum der Durchführungsvertrag bezieht.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Baustufenplan Harburg in der Fassung 28. Dezember 1954, zuletzt geändert am 13. September 1960, sowie der Teilbebauungsplan 1135 vom 20. Juni 1961 aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19.140 m² groß. Hiervon entfallen auf das Vorhabengebiet rund 16.240 m² und auf die Straßenverkehrsflächen rund 2.870 m².

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.