

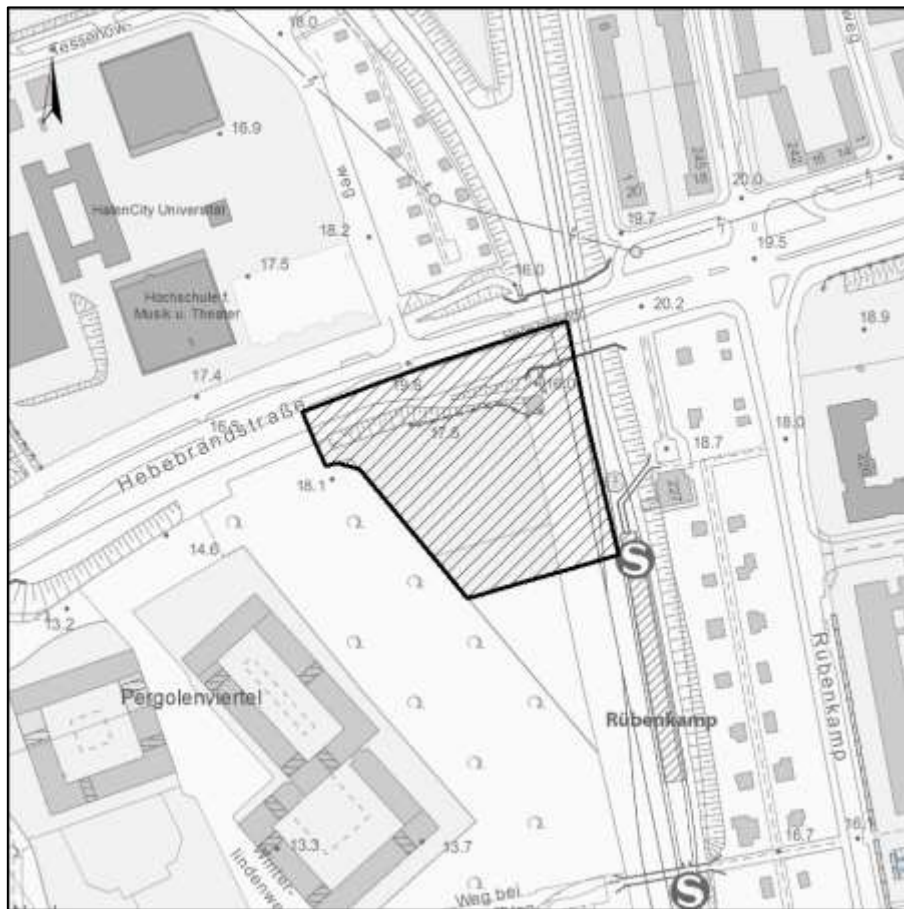
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan

Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 – 1. Änderung



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 Denkmalschutz.....	6
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht	6
3.2.5 Schutzgebiete	6
3.2.6 Baumschutz	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	7
3.3.1 Wettbewerb.....	7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4 Angaben zum Bestand	8
4. Umweltprüfung	9
5. Planinhalt und Abwägung	9
5.1 Art der Nutzung	9
5.2 Maß der Nutzung	11
5.3 Verkehrsflächen	14
5.4 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen	15
5.5 Gestalterische Festsetzungen	15
5.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	16
5.7 Wasser.....	21
5.8 Grünflächen	21
5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
5.10 Baumschutz	22
5.11 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	23
5.12 Grundwasserschutz.....	25
5.13 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten.....	26
5.14 Artenschutzfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung	27

5.15	Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung.....	30
5.16	Abwägungsergebnis.....	31
5.17	Nachrichtliche Übernahmen	32
5.18	Kennzeichnungen	33
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	33
7.	Aufhebung bestehender Pläne.....	33
8.	Flächen- und Kostenangaben	33
8.1	Flächenangaben	33
8.2	Kostenangaben	33

1. Anlass der Planung

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohngebäudes mit Einzelhandel und Gewerbe sowie einer Kita und Praxen, im Nordosten des Pergolenviertels schaffen.

Auslöser des Änderungsverfahrens sind eine Vielzahl von Verfahrensschritten im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, die zu einem städtebaulich gewünschten Baukörper geführt haben, der sich allerdings nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/Alsterdorf 42 vereinen lässt. Das Änderungsverfahren betrifft das im Nordosten des Geltungsbereichs gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung“ und ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des vorgesehenen Baukörpers.

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Der Bebauungsplan Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/Alsterdorf 42 – 1. Änderung soll als beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung,
- das Plangebiet einschließlich der in den Plangeltungsbereich einbezogenen angrenzenden Straßenverkehrsflächen Hebebrandstraße sowie die Bahnanlagen erreicht die Größe von etwa 12.742 m²; der Bebauungsplan setzt somit weniger als 20.000 m² Grundfläche fest und es sind hierbei auch keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht, wofür hinsichtlich der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls mit negativen Ergebnis durchgeführt wurde,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG und der Schutz von Bäumen und Hecken nach § 1 der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369), bleiben unberührt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/21 über Bebauungsplan Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 – 1. Änderung vom 08. Januar 2021 (Amtl. Anz. Nr. 8, S. 162) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19.03.2021 und 14.01.2022 (Amtl. Anz. Nr. 22 S. 417 und Nr. 04 S. 44) stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Hebebrandstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße und die Bahntrasse als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Der Bebauungsplan, der Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung ermöglichen soll, ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet in der 131. Landschaftsprogrammänderung (L09/11) „Etagenwohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet als „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsprogramms und der Fachkarte Arten- und Biotopschutz, entsprechen den Planungsabsichten des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Geltendes Planrecht im Plangebiet

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 vom 06. Juli 2015. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine GRZ von 0,5 und einer GF von 21.000 m² sowie einer Gebäudehöhe von 50 m NHN beschränkt.

Die nördliche Hebebrandstraße ist entsprechend ihrer Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die östlich des Plangebietes vorhandene Bahntrasse wurde nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage übernommen.

Der Bebauungsplan setzt ferner an der östlichen Grundstücksgrenze die Erhaltung eines Einzelbaums sowie entlang der Grundstücksgrenze eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest.

An der Bahntrasse ist zudem eine Schallschutzwand festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden, jedoch befinden sich im unmittelbaren Umfeld zwei Denkmäler, die gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen sind. Zum einen der S-Bahn Rübenkamp und zum anderen die ehemalige Fachhochschule Heberandstraße 1. Beide unterliegen dem Denkmals- bzw. Umgebungsschutz (§ 8 DSchG), allerdings hat das Denkmalschutzamt bereits in dem im Vorfeld des Änderungsverfahrens angelaufenen Bauantragsverfahren mitgeteilt, dass die benachbarten Baudenkmäler durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, die Schwelle zur wesentlichen Beeinträchtigung jedoch noch nicht überschritten ist.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet besteht gemäß der Auskunft aus dem Kampfmittelbelastungskataster kein Bombenblindgängerverdacht.

3.2.5 Schutzgebiete

3.2.5.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG.

3.2.5.2 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

3.2.5.3 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bau- und Anlagenschutzbereiches des Verkehrsflughafens Hamburg gemäß § 12 Absatz 3 Nummer 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung

in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287). Im Plangebiet gelten Höhenbeschränkungen für permanente Bauwerke und Kräne.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Bei für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Fällmaßnahmen und sonstigen Eingriffen im Baumbestand (Wurzel- und Kronenraum) sind die Regelungen der BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Wettbewerb

Im Sommer 2017 fand ein nicht offener, einphasiger, hochbaulicher Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 10 Teilnehmern statt. Der Siegerentwurf soll durch den Bebauungsplan umgesetzt werden.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zu dem Bebauungsplan Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 – 1. Änderung durchgeführt:

Baumgutachterliche Untersuchungen

Gutachten vom 31.01.2015 – Wurzelsuchgrabung zum Schutz zweier Stiel-Eichen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt

Gutachten vom 12.01.2018 – Beurteilung der baulichen Auswirkung auf fünf Eichen an der westlichen Baugrenze und der Erhaltenswürdigkeit einer sturmgeschädigten Stiel-Eiche im Norden des Baugrundstücks

Gutachten vom 14.09.2020 – Beurteilung der Baumverträglichkeit einer Abgrabung im Kronentraufbereich zweier zu erhaltender Eichen

Gutachten vom 10.02.2021 – Beurteilung der Baumverträglichkeit einer Abgrabung im Kronentraufbereich zweier zu erhaltender Eichen sowie einer zu errichtenden Stützmauer im Bereich zweier Weiden und einer Robinie, im Bereich der Grundstückszufahrt

Artenschutzfachbeitrag

Artenschutzfachbeitrag mit Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Prüfung der Planfolgen (März 2021)

Oberflächenentwässerung

Entwässerungsberichte für die Realteile Nord und Süd (Mai 2020)

Lärm

Schalltechnische Untersuchung (Mai 2021)

Baugrund

Entwurfsbericht zur Ausführung der Baugrube mit Aussagen zum Grundwasser (Mai 2020)

Verschattung

Verschattungsgutachten (Mai 2021)

Verkehr

Fahrgeometrische Prüfung (Oktober 2018)

Umweltverträglichkeit

allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Mai 2021)

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich zwischen Hebebrandstraße und der Straße Alte Wöhr und liegt am östlichen Rand des Stadtteils Winterhude des Bezirks Hamburg-Nord, nordöstlich des Stadtparks zwischen der Bürostadt City Nord und dem Stadtteil Barmbek-Nord. Es grenzt im Norden an die Hebebrandstraße und im Osten an die Bahnanlagen. Im Westen trennt zukünftig eine Parkanlage des Pergolenviertels, mit Spielplatz und Erholungsflächen, das Plangebiet von den sich anschließenden Wohngebäuden des nördlichen Pergolenviertels.

Im gesamtstädtischen Kontext kann die Lage als zentral beschrieben werden, da die City (Hauptbahnhof, Rathaus, Mönckebergstraße) nur in 6 km Luftlinie Entfernung liegt. Ebenfalls nicht weit entfernt liegt der Flughafen „Hamburg Airport – Helmut Schmidt“ mit nur 4 km Luftlinie nord-westlich des Plangebiets. Überwiegend sind die Flurstücke im Plangebiet der Gemarkung Winterhude zuzuordnen. Lediglich im Randbereich des Plangebiets liegen Teilflächen der Hebebrandstraße – der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht hier bis zur Straßenmitte – in den angrenzenden Gemarkungen Alsterdorf und Barmbek-Nord. Dies gilt auch für die Gleisflächen der Deutschen Bahn im Plangebiet, die das zukünftige Quartier auf gesamter Länge im Osten begrenzen und der Gemarkung Barmbek-Nord zuzuordnen sind. Die S-Bahnhaltestelle Rübenkamp grenzt direkt an und ist über die Hebebrandstraße zu erreichen. Zur U-Bahnhaltestelle Sengelmannstraße sind es ca. 900 m. Über die Buslinien 20, 26, 28 und 118, deren Haltestelle „S Rübenkamp“ nur wenige Schritte vom Plangebiet entfernt liegt, ist das Hamburger Schnellbahnnetz in enger Taktfolge und in wenigen Minuten zu erreichen.

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

Das Plangebiet ist etwa 1,27 ha groß. Das Vorhabengebiet umfasst davon rund 0,66 ha. Die in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen verfügen über eine Fläche von rund 0,33 ha.

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit 2016 entstehenden Pergolenviertels, welches vor Planungsbeginn auf 21 der insgesamt 27 ha durch 330 Kleingärten genutzt wurde, Insbesondere auch die Flurstücke 1939, 1976, 1977, 1978, 1979 sowie 1981 der Gemarkung Alsterdorf. Mittlerweile ist das Plangebiet beräumt und 171 Dauer-Kleingärten auf gut 6 ha Fläche im südlichen Pergolenviertel planungsrechtlich gesichert bzw. weitere 150 Kleingärten andernorts (im Anzuchtgarten Saarlandstraße und Langenhorn 71) realisiert bzw. gesichert. Es hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Die Brachfläche wird von Gehölzen umgeben. Westlich

grenzt eine im B-Plan als Parkanlage geplante Fläche an, südlich befindet sich eine für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Da die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen (siehe Ziffer 2), wird gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von 1200 m² oder mehr, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt. Im Ergebnis sind die ermittelten Auswirkungen nicht erheblich, sodass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für diesen B-Plan angewendet werden kann.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der Nutzung

Sondergebiet

Im Änderungsverfahren wird weiterhin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet festgesetzt.

Das Gebäude soll als Wohnhochhaus mit bis zu 18 Geschossen ebenfalls eine Wohnnutzung etablieren, wie das übrige Pergolenviertel und diese zusätzlich durch eine urbanere Form des Wohnens im neuen Quartier ergänzen und weitere Zielgruppen ansprechen wie z.B. Studenten oder Auszubildende.

Darüber hinaus soll an dieser Stelle ein umfassenderes Nahversorgungsangebot konzentriert werden, ergänzend zu einzelnen Läden im Quartier. Angestrebt wird die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes sowie ergänzender Einzelhandelsbetriebe wie Apotheken und Drogerien.

Die rund 0,67 ha große Baugebietsfläche liegt am Schnittpunkt der Hebebrandbrücke und der Gleisanlagen im Nord-Osten des Plangebiets und ist daher besonders geeignet für die Ansiedlung kundenintensiver Nutzungen. Sie hebt sich durch die exponierte und topographisch erhöhte Lage vom Rest des Quartiers ab, liegt in kurzer Distanz zur S-Bahnstation Rübenkamp und zeichnet sich somit durch eine direkte Erreichbarkeit bzw. Sichtbarkeit aus. Hierdurch können zudem Störpotenziale durch zusätzliche Kundenverkehre innerhalb des Quartiers und damit eine Verschlechterung der Wohnruhe vermieden werden.

Städtebauliches Ziel ist es, an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungsangebot zu schaffen, das bei entsprechender Nachfrage auch eine Verkaufsfläche von über 1.200 m² Geschossfläche erreichen darf. Dies bedeutet, dass sich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln dürfen, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Umfang des Warenangebots auch über die Charakteristik eines im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ladens hinausgehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Absatz 3 BauGB

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Ausweisung eines Kerngebiets scheidet hier aus, da aufgrund des geplanten hohen Wohnanteils die in § 7 Absatz 1 BauNVO definierte Zweckbestimmung des Kerngebiets nicht gewahrt werden könnte. Keines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete ermöglicht die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel in einem sonst durch Wohnnutzung geprägten Gebiet. Die im Nordosten des Plangebiets vorgesehene Nutzungsstruktur unterscheidet sich somit wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Es muss daher ein Sondergebiet festgesetzt werden, das einerseits eine Wohnnutzung zulässt und andererseits aber auch einen großflächigen Einzelhandelbetrieb ermöglicht. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets lautet: „Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung“.

Mit der Bezeichnung „quartiersbezogene Nahversorgung“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass trotz Großflächigkeit der anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb nach Art, Lage und Umfang vornehmlich auf die Versorgung des Pergolenviertels ausgerichtet sein soll. Es handelt sich somit um verbrauchernahe Versorgung in einem Radius von etwa 1.000 m. Um die Zulässigkeit bestimmter Anlagen und Nutzungen im Sondergebiet weiter zu definieren, wird in § 2 Nummer 1 der Verordnung folgende Festsetzung getroffen:

„Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung“ dient dem Wohnen und der Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs und der gesundheitlichen Vorsorge.

Im Sondergebiet sind in der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ab dem ersten Obergeschoss (OG) Wohnen sowie im Erdgeschoss großflächige Einzelhandelsbetriebe und Läden, die jeweils der Versorgung des Gebiets dienen und ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) aufweisen, allgemein zulässig. Dabei sind im ersten OG auch Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), zulässig.

Im Sondergebiet sind in der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ab dem ersten OG Wohnen und im Erdgeschoss nur quartiersbezogene Nahversorgung in Form von nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.“

Mit der Beschränkung des Warensortiments auf überwiegend nahversorgungsrelevante Waren und damit Artikel des täglichen Bedarfs sollen im Sinne der Ansiedlungsregeln der „Leitlinien für den Einzelhandel“ nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandels- bzw. Versorgungsstrukturen vermieden werden. Insbesondere die Fuhsbüttler Straße und die Hamburger Straße stellen als „Urbane Marktplätze“, jeweils Schwerpunkte für die übergeordnete Versorgung dar, auf die hier besonders Rücksicht genommen wird.

Die Beschränkung des Warensortiments orientiert sich dabei auf die Hamburger Sortimentsliste für ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Dazu gehören Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften. Ein Warensortiment, das üblicherweise durch die Kombination eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes abgedeckt werden kann.

Ergänzt werden diese häufig großflächigen Betriebsformen gelegentlich noch durch Backshops (Nahrungs- und Genussmittel) und kleinere Blumenläden, die Schnittblumen anbieten, nicht jedoch über das breitere Pflanzenangebot einer Gärtnerei verfügen. Letztere ist im Sondergebiet wegen ihrer fehlenden Relevanz für die Nahversorgung und ihrer flächigen Betriebsform auch nicht zulässig.

Zentrale Versorgungsbereiche, die es für ein funktionierendes gesamtstädtisches Zentrensystem zu schützen gilt, zeichnen sich insbesondere durch ein breites und zugleich spezifiziertes Warenangebot aus. Neben primär Lebensmittel, dürfen im Sondergebiet daher auf nicht mehr als etwa 10 bis 15 % der Verkaufsflächen Artikel des mittel- bis langfristigen Bedarfs angeboten werden. Das Angebot der Randsortimente innerhalb des Sondergebiets sollte sich somit flächenmäßig bzw. auch bezogen auf den Gesamtumsatz eines Betriebs deutlich unterordnen, um die Verträglichkeit mit den umliegenden Zentren sicherzustellen.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels auf das Erdgeschoss ist im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Baugrenzen höchstens eine Verkaufsfläche zwischen 1.300 m² und maximal 1.850 m² realisierbar. Diese Festsetzung trägt dazu bei, nutzungsspezifisch bestimmte Betriebstypen zu ermöglichen und zugleich andere auszuschließen. So kann sich mit den genannten Flächengrößen hier z.B. ein Vollsortimenter mit z.B. branchenüblichen 1.500 m² Verkaufsfläche ansiedeln, nicht jedoch kaufhausähnliche Einzelhandelsbetriebe, die eine deutlich größere Fläche benötigen.

Neben der ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs, ist auch die medizinische Versorgung des neuen Quartiers sicherzustellen. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie freiberufliche Nutzungen sind zwar auch innerhalb der als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Quartiersblöcke zulässig, doch ist insbesondere auch dieser Standort geeignet für kunden-/patientenbezogenen Einrichtungen, da er gut erreichbar und im Übergang zu angrenzenden Infrastruktureinrichtungen sowie zu benachbarten Stadtteilen liegt.

Für das Sondergebiet ist eine horizontale Gliederung von Nutzungen vorgesehen, d. h. es sind bestimmte Nutzungsarten nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen zulässig bzw. ausgeschlossen. Da der Einzelhandel auf Erdgeschosslagen angewiesen ist und um eine gewisse Wohnruhe und Privatsphäre innerhalb des Wohngebäudes sicherzustellen, sind die ergänzende Nutzungen wie z.B. Arztpraxen und Büros für freie Berufe lediglich im 1. Obergeschoss zulässig.

5.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird die im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,5 leicht erhöht. Die Begrenzung der Kubatur der oberirdischen Baumasse erfolgt über drei Festsetzungen: die GFZ (Geschossflächenzahl), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen.

Stellplätze sind im Geltungsbereich nur in Tiefgaragen zulässig. Um Tiefgeschosse in größerem Umfang zu ermöglichen und gleichzeitig den noch verbleibenden nicht-unterbauten Boden zu schonen, wird folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nummer 2:

„Im Sondergebiet ist das Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,89 zulässig.“

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen getroffen werden. § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass durch Unterbauungen sowie oberirdische Zubehöranlagen (in diesem Fall: Zufahrten, Stellplätze, Platz- und Wegeflächen) die GRZ um 50 % überschritten werden darf, allerdings nur bis zur Kappungsgrenze von 0,8. Durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Möglichkeit eröffnet, davon im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen zur GRZ zu treffen.

Für die diversen Nutzungen im Gebäude werden Stellplatzbedarfe ausgelöst, die eine zweigeschossige Tiefgarage erfordern. Des Weiteren sind Anlieferungszone für den Einzelhandel und Verkehrsflächen, beispielsweise für die Müllentsorgung zu berücksichtigen. Deswegen erlaubt die Festsetzung eine leichte Überschreitung der Kappungsgrenze bis zu einer GRZ von 0,89.

Zum Ausgleich der hohen Bebauungsdichte und zum Schutz der Grundwasserneubildung ist in § 2 Nummer 3 folgendes festgesetzt:

„Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Platzflächen mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“

Die Regelung ist ökologisch sinnvoll und bodenschonend, und trägt zur Versickerung und Grundwasserneubildung bei.

Geschossfläche (GF)

Für das Kerngebiet wird eine GF 26.800 m² festgesetzt. Gegenüber der bisher festgesetzten GF von 21.000 m² ergibt sich damit eine deutliche Erhöhung, die einem GFZ-Wert von etwa 4 entspricht und die Orientierungswerte von 2,4 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO überschreitet.

Die Überschreitung ist erforderlich, um entsprechend des verfolgten städtebaulichen Konzepts an der Hebebrandstraße einen Hochpunkt zu ermöglichen. Durch Verzicht auf zusätzliche Grundstücksfläche erfolgt eine effiziente Ausnutzung der Baugebietsfläche bei Schonung bislang grünteprägt, überwiegend unversiegelter Flächen. Es wäre ohne weiteres alternativ möglich gewesen, die Baugebietsfläche zu Lasten öffentlicher Grünflächen auf das Maß auszudehnen, welches eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Orientierungswerte nicht hätte erforderlich werden lassen. Dies hätte jedoch zu einer nicht gewollten Verkleinerung der durch die Öffentlichkeit nutzbaren Grünflächen geführt und einen anderen als den gewollten Quartierscharakter erzeugt, der auf einer clusterartigen Anordnung der Wohnbebauung und Kleingartenflächen im Pergolenviertel beruht.

Folgerichtig werden die Überschreitungen in erster Linie durch die bevorzugte Lage des Baugebiets an den öffentlichen Grünflächen ausgeglichen. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung liegen zahlreiche Frei- und Erholungsräume. Aber auch außerhalb des Plangebiets bzw. des Quartiers ist durch den benachbarten Stadtpark ein für diese innerstädtische Lage außergewöhnlich großes und vielfältiges Angebot an Freiflächen vorhanden. Die

Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche schließt darüber hinaus unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Nachverdichtung auf dem Grundstück aus und verhindert somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Nachteilige Auswirkungen auf die Natur können durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung ausgeglichen werden. In diesem Zusammenhang wirken sich die günstige Zuordnung vom Wohngebiet zu Arbeitsstätten sowie die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV auf die Natur ebenfalls ausgleichend aus, da hierdurch Quellverkehr innerhalb des Quartiers gemindert werden kann.

Insgesamt gewährleisten die angeführten Maßnahmen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen zeichnen den Umriss des Hochbauentwurfs nach. Die Baukörperfestsetzungen in Kombination mit den Festsetzungen der Gebäudehöhen und der Geschossfläche dienen der Sicherung der städtebaulichen Qualität des Wettbewerbsentwurfs.

Auf dem nördlichen Flurstück 1981 der Gemarkung Alsterdorf ist ein 11-geschossiges Gebäude vorgesehen, das sich als Querriegel parallel südlich der Hebebrandstraße positioniert. Dabei ist die Südfassade nochmal gegliedert, in dem diese ab dem 5. OG um 2 m nach Norden zurückspringt. Im Westen wird der Gebäuderiegel im rechten Winkel in Richtung Süden geführt. Zur Bahnanlage im Osten knickt der Gebäuderiegel ebenso im rechten Winkel in Richtung Süden ab, allerdings ist dieser Gebäudeteil etwa doppelt so lang wie der östliche, sodass im Westen eine Öffnung des Innenhofes zur Parkanlage und zum Pergolenviertel erfolgt. Der Innenhof entsteht durch den rechtwinkligen Anschluss eines 18-geschossigen Hochhauses auf dem Flurstück 1939 der Gemarkung Alsterdorf an den östlichen Gebäuderiegel.

Der Innenhof ist durch den Einzelhandel eingeschossig, im nördlichen Bereich zweigeschossig überbaut. In der nordöstlichen Ecke des Zweigeschossers ist ein Lichthof für das erste Obergeschoss vorgesehen. Die Dachflächen im Innenhofbereich sollen durch die im ersten Obergeschoss geplante Kita als Außenfläche genutzt werden.

Die Tiefgaragenfläche ragt im Südwesten 7,5 m unter dem Gebäude hervor.

Gebäudehöhe (GH)

Für das höchste, südliche Gebäude wird die Gebäudehöhe von 75,00 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von etwa 58 m über Gelände entspricht.

Die Gebäudehöhe resultiert aus dem hochbaulichen Wettbewerb von 2017, in dem für den Siegerentwurf eine höhere Bebauung gewünscht wurde. Die festgesetzte Höhe stellt angesichts der Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport und der Tatsache, dass die Flugsicherheit durch die Gebäudehöhe nicht beeinträchtigt werden darf, die maximal mögliche Gebäudehöhe dar, die durch die Flugsicherheitsbehörde geprüft und zugelassen wurde.

Die Entfernung zur Start- und Landebahn beträgt ca. 3.000 m. Die Luftfahrtbehörde (BWVI) und damit die Deutsche Flugsicherung (DFS) sowie die Bundesanstalt für Flugsicherung (BAF) sind zwingend im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für den nördlichen Baukörper wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 55,5 m über NHN festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 38 m über Gelände.

Für den ein bis zweigeschossigen Innenhofbereich wurde zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 24,5 m über NHN festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen über NHN beziehen sich auf die Oberkante der Attika.

§ 2 Nummer 4:

„Für den mit „(A)“ gekennzeichneten Teil des Sondergebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten sowie Brüstungen und Einhausungen bis zu 3 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Sie sind mit Ausnahme von Solaranlagen zusammengefasst auf der Dachfläche eines Gebäudes anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Für den mit „(B)“ gekennzeichneten Teil des Sondergebiets ist keine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.“

Für den hohen Baukörper kann nach erster Abstimmung mit der Flugsicherung aufgrund des Flugverkehrs voraussichtlich keine Überschreitungsregelung für technische Anlagen getroffen werden, d.h. die Gebäudehöhenfestsetzung von 75,00 m über NHN wird als zwingend angenommen. Die Blitzableiter lassen sich in die Attika integrieren.

Bauweise

Um die Verwirklichung der Blockrandstruktur sicherzustellen, wird die Baukörperfestsetzung im Sondergebiet durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ergänzt. Neben der Gewährleistung geschlossener Gebäudekubaturen, wird durch diese Festsetzung auch der lärmabschirmende Effekt für den Innenhof gesichert.

Kinderspielflächen

Gemäß § 10 HBauO sind pro Wohneinheit 10 m² Kinderspielfläche herzustellen, mindestens jedoch 100 m². In Folge der erhöhten baulichen Dichte ist zu erwarten, dass die bauordnungsrechtlich geforderte Größe der notwendigen Kinderspielflächen auf der Fläche des Sondergebiets nicht vollständig nachgewiesen werden kann. Hierbei können die Wohnungen für Studenten und Auszubildende unberücksichtigt bleiben, da hier keine Haushalte mit Kindern anzunehmen sind.

Als Ausgleich sind mindestens ein Drittel der eigentlich erforderlichen Gesamtfläche in einer erhöhten Qualität der Spielangebote und der Flächengestaltung nachzuweisen, um den Mangel der fehlenden Bewegungs- und Spielfläche zu kompensieren (BPD 1/2012 – Kinderspielflächen, Ziffer 7 letzter Absatz).

5.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet liegenden Straßenflurstücke Hebebrandstraße (Flurstück 1975 der Gemarkung Alsterdorf) werden dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die Hebebrandstraße, hier wird die bestehende Grundstücksüberfahrt etwas nach Osten verschoben, dementsprechend sind Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vorzunehmen.

Eine zweite fußläufige und auch barrierefreie Erschließung des Plangebiets von der Hebebrandstraße erfolgt über eine auf der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche herzustellende Treppenanlage sowie eines Aufzugs, die über eine Brücke das erste Obergeschoss erschließen. Details hierzu werden in einem Sondernutzungsvertrag geregelt.

Da sich das im Wettbewerb prämierte Erschließungsbauwerk auf öffentlichen Grund nicht im Bebauungsplan festsetzen lässt, ist eine Realisierung nur auf dem Wege der Befreiung nach Feststellung des Bebauungsplans möglich. Da das Erschließungsbauwerk als Rettungsweg fungiert, ist während der Bauphase eine temporäre Lösung für den Rettungsweg in Form einer Treppe an der Fassade innerhalb des Brückenbereichs notwendig.

Hierzu regelt § 2 Nummer 21:

„Im Sondergebiet kann - südlich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche - in der festgesetzten Fläche für eine Brücke auch eine Treppe zugelassen werden. Dies setzt voraus, dass die Treppe eine maximale Breite von 3,50 m und eine maximale Länge von 9,25 m aufweist. Die Treppe soll umgehend nach Fertigstellung des Rohbaus des im Sondergebiet zugelassenen Gebäudes abgerissen werden.“

5.4 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

§ 2 Nummer 5:

„Im Sondergebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“

Die Tiefgarage stellt auf 2 Ebenen ca. 106 Stellplätze bereit, davon 14 barrierefrei. Dabei befinden sich im 1. Untergeschoss hauptsächlich die Pkw-Stellplätze für den Einzelhandel, die Kita und die Praxis- und Gewerbeflächen sowie Fahrrad-Stellplätze für das Studentenwohnen. Im 2. Untergeschoss befinden sich die Pkw-Stellplätze für das Eigentumswohnen des benachbarten, südlichen Realteils. Insgesamt sind über 400 Fahrradstellplätze vorgesehen, verteilt auf die Tiefgarage und die Freianlagen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer einheitlichen und hochwertigen Fassadengestaltung sind im Sondergebiet Werbeanlagen zunächst ausgeschlossen und nur ausnahmsweise in ihrer Art, Zahl, Größe und Anbringungsort definierte Werbeanlagen zugelassen. Durch die Ausnahmeregelung sind auch die Grundrechte der Eigentümer bzw. Handels- und Gewerbetreibenden gewahrt.

§ 2 Nummer 22:

„Im Sondergebiet sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden können Werbeanlagen in folgender Art, Zahl und Größe an folgenden Orten:

- 22.1 an der Nordfassade in Höhe des fünften und sechsten OG ein Logo als montierter Schriftzug, mit einer Höhe und Breite von maximal 3 m, in der Farbe RAL 7016 (Anthrazitgrau) und warmweiß hinterleuchtet,*
- 22.2 an der Ostfassade in Höhe des ersten und zweiten OG ein Logo als montierter Schriftzug mit einer Höhe und Breite von maximal 3 m, in der Farbe RAL 7016 (Anthrazitgrau) und warmweiß hinterleuchtet,*
- 22.3 an der Westfassade in Höhe des Erdgeschosses und des Mezzaningeschoss Werbeschilder nur als montierte Schriftzüge in der Farbe RAL 7016 (Anthrazitgrau) und warmweiß hinterleuchtet,*
- 22.4 an der Westfassade ein farbiges und beleuchtetes Nasenschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1 m², Gesamtauskrägung von 80 cm, einer Stärke von 6 cm und einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m,*
- 22.5 an der Ostfassade über der Tiefgarageneinfahrt ein farbiges, beleuchtetes Parkenschild mit einer Höhe von 1 m und Breite von maximal 3 m,*
- 22.6 im Bereich der Grundstückszufahrt ein farbiger und beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von 6 m und einer Breite von 1,5 m,*
- 22.7 im Bereich des Erschießungsbauwerkes (Freitreppe) auf öffentlichen Grund drei Fahnenmasten mit einer Höhe von jeweils 6 m, parallel zur Straße angeordnet.“*

5.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärm

Das Plangebiet liegt südlich der Hebebrandstraße, einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße mit einer Belastung von rund 34.300 Kfz / Tag werktags (DTV_w) im Jahr 2018 und einer Prognose für das Jahr 2035 von ca. 36.000 KFZ / Tag (DTV).

Eine weitere Lärmquelle in der Nähe des Plangebiets ist der Schienenverkehr, mit Prognosezahlen für 2030 für die S-Bahn von täglich 263 Fahrten am Tag und 37 Nachtfahrten sowie für den Güterverkehr 28 Fahrten am Tag und 25 Nachtfahrten.

Um für das Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin werden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet und dabei der Straßen- und Schienenverkehrslärm der umliegenden maßgeblichen Straßen- und Gleisabschnitte berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf der Hebebrandstraße (DTV: 36.000 Kfz/24h) nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Damit ist eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs nicht erforderlich.

Die Berechnung der Geräuschbelastung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt in Form von Fassadenpegeln. Dabei werden die geplanten Gebäudeteile nach ihrer Geschosigkeit unterschieden.

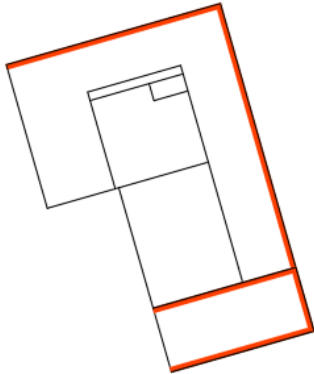
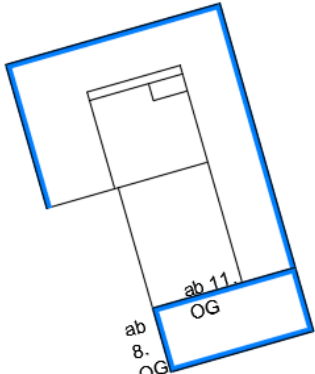
Der Immissionsgrenzwert am Tage von 64 dB(A) wird in Teilbereichen bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden jedoch nicht erreicht.

An den Fassaden zum Innenhof wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts an den Gebäuden mit I, II, V und XI Geschossen eingehalten.

Bei dem XI-Geschosser wird der Immissionsgrenzwert nachts lediglich an den straßen- und schienenzugewandten Fassaden bis zu 16 dB(A) überschritten.

Lediglich an dem XVIII-Geschosser wird der Immissionsrichtwert nachts nahezu überall überschritten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts werden an den schienenzugewandten Fassaden am XVIII-Geschosser nach Süden, Osten sowie ab dem 11. OG der Nordfassade und am XI-Geschosser an den straßen- und schienenzugewandten Fassaden nach Norden und Osten überschritten.

Nebenzeichnung zu § 2 Nr. 6 Blockrandklausel, mit (C) bezeichnete Flächen	Nebenzeichnung zu § 2 Nr. 8 Nacht-Innenraumklausel, mit (D) bezeichnete Flächen
	

Zum Schutz der Wohnnutzung sind die Anforderungen bezüglich des Verkehrslärms gemäß Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ einzuhalten. Insbesondere zur Einhaltung der ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in den Nachtstunden, wird in § 2 Nr. 8 eine Innenraumklausel festgesetzt. Für die Bereiche des Plangeltungsbereiches in Abhängigkeit der Beurteilungspegel werden die Klauseln des Hamburger Leitfadens zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, wie in der Grafik dargestellt, festgesetzt:

§ 2 Nummer 6:

„Für die mit „(C)“ gekennzeichneten Bereiche sind die Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen und

Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, sofern lärmzugewandt orientierte Schlafräume durch verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien) baulich vor zu hohen Schalleinträgen geschützt werden.

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 (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“

§ 2 Nummer 7:

„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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 Außenbereich ein Tagpegel (6 Uhr bis 22 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

§ 2 Nummer 8:

„Für die mit „(D)“ gekennzeichneten Bereiche ist für Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Zudem ist zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Bei der Ermittlung der durch die Nutzung des angrenzenden Bolzplatzes verursachten Geräuschemissionen werden ausschließlich die Schallimmissionen sonn- und feiertags überprüft, da diese erfahrungsgemäß am kritischsten sind. Die Spieldauer auf dem Bolzplatz wurde außerhalb der Ruhezeiten (9-13 Uhr; 15-20 Uhr) mit einer intensiven Nutzung von insgesamt 6 Stunden angenommen. Als „worst-case-Szenario“ wurde eine durchgehende Nutzung innerhalb der morgendlichen Ruhezeit von insgesamt 2 Stunden angesetzt. Sofern die morgendlichen Ruhezeiten bei Volllast die niedrigeren Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV einhalten, ist auch ohne weiteren Nachweis die Verträglichkeit innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten sichergestellt. Für den Bolzplatz wird eine Bespielung mit 25 Kindern angesetzt.

Die Beurteilungspegel im Plangebiet aus der Nutzung des Bolzplatzes werden für die beiden oben genannten Lastfälle in Form von Fassadenpegeln ermittelt.

Für die Nutzung des Bolzplatzes ist zusammenfassend festzuhalten, dass für den Lastfall 1 Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) und für den Lastfall 2 bis zu 49 dB(A) zu erwarten sind. Damit wird sowohl der Immissionsrichtwert in Mischgebieten von 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten als auch der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sicher eingehalten. Auch die am Tage um 3 dB(A) höheren Richtwerte für Urbane Gebiete werden damit sicher eingehalten.

Erschütterungen

Innerhalb des Plangebietes sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall, durch die Hebebrandstraße und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse, nicht ausgeschlossen.

Aus diesem Grund wird in § 2 Nummer 9 eine entsprechende Festsetzung getroffen:

„Im Sondergebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe 1999-06), Tabelle 1, Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Gemeinsames Ministerialblatt 1998 S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Die DIN 4150-2 ist zu kostenfreier Einsichtnahme für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle von DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.“

Mittels der Festsetzung wird sichergestellt, dass für das Plangebiet ein Standard hinsichtlich des Erschütterungsschutzes gewährleistet wird, der sich an den Anhaltswerten der DIN 4150 orientiert.

Hamburg als Stadtstaat besitzt nur begrenzte Flächenpotenziale für die bauliche Entwicklung. Nach dem Gebot des flächensparenden Bauens erfolgt die Siedlungsentwicklung Hamburgs vorrangig im Wege der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund ist es in der Regel nicht möglich, ausreichend große Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. Das Heranplanen von schutzwürdigen Nutzungen an Schienenverkehrswege ist hier insofern notwendig.

Die erforderlichen bautechnischen erschütterungsmindernden Maßnahmen (Schwingungsisolierung des Gebäudes) müssen auf die im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisierende Hochbauplanung abgestimmt werden. Durch Maßnahmen, wie unter anderem kurze Decken-Spannweiten oder ein entsprechender Fußbodenaufbau, ist eine mögliche Beeinflussung durch den sekundären Luftschall zu berücksichtigen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Verschattung

Die Untersuchung der Veränderung der Besonnung in der Umgebung zielt darauf, feststellen zu können, ob durch eine neu entstehende Verschattung schutzbedürftige Nutzungen betroffen sind.

Die Lage des Baugebiets im Pergolenviertel im Verhältnis zu den Himmelsrichtungen bewirkt ein günstiges Ergebnis, weil die größte Höhenentwicklung auf der Nordseite geplant ist und der hier zu erwartende Schattenwurf keine schutzbedürftigen Nutzungen trifft. Die Veränderung in den Vormittagsstunden sind weitgehend unerheblich und rufen nur kurzzeitige Veränderungen hervor. Im Weiteren Lauf der Sonne in den Nachmittagsstunden sind die Schattenwürfe auf der Ostseite im Bereich der Bahntrasse und der Kleingärten erkennbar. Am gewählten Referenztag der DIN 17037, dem 21. März, sind erst in den späteren Nachmittagsstunden ab 16.00h zeitweilige Verschattungen zu erkennen. Im Sinne der DIN handelt es sich bei Kleingärten jedoch um keine schutzbedürftigen Nutzungen, sie sind nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt.

Insgesamt handelt es sich um saisonale und temporäre Auswirkungen in den späten Nachmittagsstunden. In den Sommermonaten ist bedingt durch einen höheren Sonnenwinkel eine noch geringere Verschattung der Kleingärten zu erwarten. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sind von neu entstehenden Verschattungen nicht betroffen.

Der nördliche Baukörper führt aufgrund seiner abgewinkelten Form zu einer deutlichen Eigenverschattung, insbesondere auf den inneren Ost- und Westseiten. Diese Besonnungszeiten erreichen bei einigen Einheiten nicht die Zielwerte der DIN 17037.

Auf diesen Umstand wird planerisch zielgerichtet reagiert und es wird für die nach Norden ausgerichteten Wohneinheiten ein nach Osten ausgerichteter Gemeinschaftsraum mit guter Besonnung angeordnet. In ähnlicher Form wird auch auf der Westseite reagiert, wo ein weiterer Gemeinschaftsraum nach Süden mit direkter Besonnung orientiert wird. Durch diese planerische Lösung wird auch den gering besonnten Wohneinheiten ein Raum mit sehr guter direkter Besonnung zur Verfügung gestellt, so dass die planerischen Anforderungen als durchweg erfüllt bewertet werden können.

Klimaschutz

Mit Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes tragen bei:

- der Anschluss an das energiesparende Fernwärmenetz
- der weitmögliche Ersatz CO²-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen, extensiver Dachbegrünung und Tiefgeschossbegrünung.

Zur Anpassung an den Klimawandel tragen in Bezug auf Binnenhochwassergefahren bei:

- Da im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nähe keine Fließgewässer verlaufen, ist in diesem Fall keine Binnenhochwassergefahr zu erwarten. Die aufgeführten Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung, zur Tiefgeschossbegrünung, zu ausreichend dimensionierten Anlagen für die Niederschlagsretention und zur Begrünung mit dem Ziel der Rückhaltung und teilweisen Verdunstung sowie Versickerung von Niederschlägen, dienen vielmehr einer Anpassung an den Klimawandel in Hinblick auf die Vorsorge vor Überflutungen bei Starkregenereignissen sowie auch der Vermeidung einer Hitzeinsel-Bildung.

5.7 Wasser

Grundwasser / Wasserhaltung

Laut Baugrundgutachten ist für das Bauwerk im Endzustand ein Bemessungswasserstand von +11,0 m NHN zu berücksichtigen. Im Bauzustand kann ein Bemessungswasserstand von +10,01 m NHN angesetzt werden.

Aufgrund des flächendeckend anstehenden Geschiebemergels unterhalb der gewachsenen Sande ist die Errichtung des Gebäudes im Schutze einer natürlichen Trogbaugrube möglich. Die Baugrube wird mittels Schwerkraftbrunnen und eingebauter Pumpen entleert sowie ggf. der Zufluss über die Restdurchlässigkeit bis auf eine Tiefe von + 8,50 m NHN (z.T. + 8,25 m NHN) im Realteil Süd sowie auf + 9,00 m NHN (z.T. + 8,85 m NHN) im Realteil Nord leergepumpt. Bereichsweise sind Aufzugsunterfahrten zu berücksichtigen. Die Ableitung des gefördertem Wassers erfolgt über vier Brunnen mit einer Einletrate von 15-20 l/s in das in der Hebebrandstraße gelegene Regenwassersiel.

Oberflächenentwässerung

Die Stadt Hamburg verfolgt das wasserwirtschaftliche Ziel, das Oberflächenwasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer bzw. Siele abzuleiten. Neben der ökologischen Zielsetzung ist dies in weiten Teilen des Stadtgebietes aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Siele auch aus technischen Gründen erforderlich. Daher regelt § 2 Nummer 10:

„Im Plangebiet ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in das Siele zugelassen werden.“

Falls ausnahmsweise eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist ein oberflächennahes Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der RISA-Zielsetzungen (**RegenInfraStrukturAnpassung**) zu planen und umzusetzen. Die übergeordneten Projektziele von RISA sind der Überflutungsschutz, der Gewässerschutz und die Erreichung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts in Hamburg. Ziel ist frühzeitig geeignete und ganzheitliche Lösungsansätze zu entwickeln, damit Überflutungen von Kellern, Straßen und Grundstücken sowie zusätzliche Gewässerbelastungen verhindert werden können.

Das Projekt RISA strebt danach, frühzeitig geeignete und ganzheitliche Lösungsansätze zu entwickeln, damit Überflutungen von Kellern, Straßen und Grundstücken sowie zusätzliche Gewässerbelastungen verhindert werden können.

Die auf den jeweiligen Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in das Regenwassersielnetz werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Die max. zulässige Einleitmenge in das vorhandene R-Sielnetz beträgt 10 l/(s*ha).

5.8 Grünflächen

Durch die Verschiebung der bestehenden Grundstückszufahrt an der Hebebrandstraße in Richtung Osten, entsteht im Westen mit dem Flurstück 1979 der Gemarkung Alsterdorf, eine

kleine Teilfläche, die der öffentlichen Parkanlage zugeschlagen wird und daher als Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesen ist.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum sowie auf den Gebäudedach- und Tiefgeschossflächen. Gleichzeitig werden damit die Auswirkungen der Versiegelung gemindert und für die Durchgrünung des Baugebietes gesorgt.

5.10 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich nach der BaumSchVO geschützte Bäume. Gehölzfällungen und -rodungen, Baumkronenschnitte und Eingriffe in den Wurzelraum von Bäumen unterliegen den Ausnahmeregelungen der BaumSchVO. Im Grundsatz gilt für Baumaßnahmen, dass unvermeidbare Maßnahmen im Baumwurzelbereich baumverträglich durchzuführen sind. Dies trifft insbesondere bei der Verlegung unterirdischer Leitungen im Wurzelraum sowie bei Versiegelungen bislang unversiegelter Baumwurzelbereiche zu. Auch bei Abbrucharbeiten unter Erdgleiche für die Herrichtung von Baugruben können Baumwurzeln betroffen sein. Hierbei sind wurzelschonende Bauweisen zu wählen. Sofern Kronenrückschnitte oder Kronenausgleichsschnitte unvermeidbar sind, so sind auch diese baumverträglich und so durchzuführen, dass der baumartspezifische Wuchshabitus hierdurch so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Die Tiefgaragenfläche ragt im Südwesten 7,5 m unter dem Gebäude hervor, was verstärkte Eingriffe in den Baumbestand der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage auslöst. Durch die erfolgten baumgutachterlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen eine Bebauung wie geplant im baumverträglichen Maß möglich ist. Insbesondere im Südwesten wird eine Eiche (Baum Nr.8; Baum der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage) deutlich mehr von der Bebauung betroffen sein, als bislang angenommen. Unter Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen kann die Planung an dieser Stelle nur noch als gerade noch baumverträglich eingestuft werden. Es ist sowohl mit Wurzelverlusten als auch in einem Kronensegment mit starken Rückschnittmaßnahmen zu rechnen.

Erhaltungsgebot

Im nordöstlichen Grundstücksbereich wird eine Eiche über die BaumSchVO hinaus mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Es handelt sich um eine Stiel-Eiche mit ca. 60 cm Stammdurchmesser, die insbesondere wegen ihrer ortsgestalterischen Funktion erhalten werden sollen. Um bei eventuellem Abgang an gleicher bzw. etwa gleicher Stelle Ersatz zu schaffen, wird ergänzend geregelt:

§ 2 Nummer 11:

„Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen sind unzulässig. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten kann dabei zugelassen werden.“

5.11 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebietes, für die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung und des Verlustes von Grünvolumen sowie für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung der Neubebauung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie Hamburgs und des Klimaschutzes. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Hierzu wird die folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nummer 12:

„Im Sondergebiet sind nur Flachdächer zulässig, zudem sind mindestens 50 vom Hundert (v. H.) der Dachflächen des elften beziehungsweise achtzehnten Vollgeschosses sowie im nördlichen Teil des Innenhofs der Lichthof des ersten Vollgeschosses und im südlichen Teil die Dachfläche über dem zweiten Vollgeschoss (Flurstück 1939 der Gemarkung Alsterdorf), mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“

Für die Dachflächen des Innenhofs sind durch die Unterbringung der Kita-Spielflächen lediglich im nördlichen Teil im Bereich des Lichthofs sowie im südlichen Teil auf der Dachfläche über dem 2. Vollgeschoss (Flurstück 1939 der Gemarkung Alsterdorf), ausreichend große Flächen für eine Dachbegrünung vorhanden.

Für die höheren Baukörper ist die zu begrünende Fläche aufgrund der zu berücksichtigenden breiteren Randstreifen sowie der dort untergebrachten Gebäudetechnik sowie durch die Sogwirkung des Flugverkehrs auf 50 v. H. der Dachflächen festgesetzt. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Damit wird eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern und Polsterstauden gewährleistet und eine Regenrückhaltung erreicht.

Als Berechnungsgrundlage ist zunächst die umlaufende Attika in Abzug zu bringen, hieraus ergibt sich die potenziell begrünbare Dachfläche. Zu berücksichtigen sind auch alle randlichen und an allen aufgehenden Bauteilen regulär erforderlichen Windsog- bzw. Windlast- und Brandschutzstreifen (in der Regel mindestens 50 cm breite Kies-, Platten- oder Randstreifen).

Begrünung unterbauter Flächen

Bei Anpflanzungen auf den mit dem Tiefgeschoss unterbauten Freiflächen ist Voraussetzung, den für ein dauerhaftes Wachstum von Bäumen und Sträuchern erforderlichen Wurzelraum in Form einer ausreichenden Substratdeckung bereit zu stellen. Daher wird folgende Schichtstärke für das durchwurzelbare Substrat festgesetzt, um langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für die Anpflanzungen zu gewährleisten:

§ 2 Nummer 13:

„Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und - mit Ausnahme der erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen und Kinderspielflächen - zu begrünen.“

Der Bau von Tiefgeschossen führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung von Flächen. Für die nicht überbaute und durch Erschließungswege beanspruchte Tiefgeschossfläche wird daher eine Begrünungsfestsetzung getroffen. Eine Überdeckung mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Die Vegetationsschicht verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Gleichzeitig werden Grünflächen mit Aufenthalts- und Nutzungsqualität hergestellt. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 80 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Kleinsträuchern bzw. um größeren Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung).

Einzäunung, Hecken

Für Einfriedungen wird in § 2 Nummer 14 der Verordnung folgendes festgesetzt:

„Im Plangebiet sind nur durchbrochene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 120 cm in Verbindung mit Heckenanpflanzungen zulässig.“

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass eine bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässige Einfriedung der Grundstücke nicht zu visuellen Beeinträchtigungen des Plangebietes führen

Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird die folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nummer 15:

„Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sondergebiet ist mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass ein 5 m breiter, geschlossener und gestufter Gehölzstreifen mit durchschnittlich mindestens einem großkronigen Baum alle 10 m erhalten und entwickelt wird. Ein untergeordnetes Einengen dieses Pflanzstreifens kann bei Erhalt der eingrünenden Funktion zugunsten der Überlagerung mit anderen Funktionen des Außenraums wie etwa einer Regenwasserversickerung zugelassen werden.“

Neupflanzungen von Bäumen sollen eine ausreichende Durchgrünung gewährleisten. Hierzu wird ein Anpflanzgebot für eine Mindestanzahl von Bäumen festgesetzt. Um für eine der Bebauung angemessene Durchgrünung zu sorgen, werden dabei großkronige Bäume vorgeschrieben. Die Lage und Tiefe des Anpflanzgebotes soll eine angemessene Eingrünung Richtung Osten zu den Gleisanlagen sicherstellen und die südlich des Plangebietes vorhandene, lineare Grünstruktur aufnehmen und vervollständigen.

§ 2 Nummer 16:

„Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Für Strauchpflanzungen sind je 2 m² eine Pflanze, davon 10 v.H. Heister mit einer Mindesthöhe von 175 cm, und 90 v.H. zweimal verpflanzte Sträucher zu pflanzen.“

Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzarten fördert eine optimale und dauerhafte Entwicklung der Gehölze und bietet der Tierwelt sekundäre Lebensraumpotenziale, wie insbesondere Nistmöglichkeiten für heckenbrütende Vögel sowie Nahrungsangebote für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die Festsetzung der Pflanzqualität der Gehölze (Bäume und Sträucher) und der Baumwuchsgröße sichert die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen in kurzer Zeit und sorgt für eine wirksame Eingrünung und Durchgrünung des Vorhabengrundstücks. Gehölze wirken außerdem ausgleichend auf kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen umgebender versiegelter Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Das heranwachsende Grünvolumen trägt damit zum Ausgleich negativer bioklimatischer Beeinträchtigungen in Folge der Gehölzrodungen wirksam bei.

5.12 Grundwasserschutz

Im Plangebiet sind die Untergrundverhältnisse sehr heterogen, mit teilweise oberflächennah anstehenden, zumeist geringmächtigen wasserundurchlässigen Schichten, die durch eine Leiterschicht und teilweise durch eine weitere wasserundurchlässige Schicht unterlagert werden.

Durch teilweisen Bodenaustausch kann eine Versickerungsfähigkeit hergestellt werden und so das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über Versickerungsmulden und dabei über die belebte Bodenzone bewirtschaftet und versickert werden. Das auf den Dachflächen und den weiteren unbelasteten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll dagegen in ein unterirdisches Rigolensystem eingeleitet und hier direkt zur Versickerung gebracht werden.

Neben einer positiven Grundwasserneubildungsrate ist so auch teilweise eine positive Verdunstungsrate über die Versickerungsmulden gegeben.

5.13 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten

Rechtliche Grundlagen

Die Änderung eines Bebauungsplans ist nur rechtsgültig und damit vollzugsfähig, wenn seiner Realisierung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen. Folgende gesetzliche Regelungen sind maßgeblich:

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie¹ und europäische Vogelarten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

- der Tötung, Verletzung, bzw. Zerstörung oder Beschädigung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien (Nr. 1),
- der erheblichen Störung, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2) und
- der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3).

Für wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen gilt außerdem das Verbot,

- sie aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Das Verbot der Tötung oder Verletzung bezieht sich auf das betroffene Individuum. Das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten betrifft die jeweils betroffenen Lebensstätten, wobei alle für den Erfolg der Reproduktion essenziellen Habitate mit einbezogen werden (funktionaler Ansatz bei der Definition der Fortpflanzungsstätte). Demgegenüber ist die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert. Eine Abgrenzung ist in der Praxis nur ausnahmsweise möglich. Bei manchen Artenvorkommen lässt sich die lokale Population gut definieren oder in Form von Dichtezentren räumlich eingrenzen (z.B. Amphibiengewässer, Fledermauswochenstuben oder -winterquartiere, Kranichrastplatz). Bei Arten mit großen Raumansprüchen (z.B. Schwarzstorch, Luchs) sind die betroffenen Individuen als lokale Population zu betrachten, bei flächenhaft vorkommenden Arten (z.B. häufige Singvogelarten) können die Vorkommen innerhalb einer naturräumlichen Einheit oder ersatzweise auch innerhalb von Verwaltungsgrenzen als lokale Population definiert werden (LANA 2010).

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (Nr. 3) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot der Tötung/Verletzung (Nr. 1) kann bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 (1) BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, unter bestimmten Bedingungen abgewendet werden. Hierfür ist zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies sicherzustellen, können gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen genannt (CEF=continuous ecological functionality-measures), festgesetzt werden. Ein „räumlicher Zusammenhang“ ist für Flächen gegeben, die in enger Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und innerhalb der Aktionsradien der betroffenen Arten liegen (vgl. TRAUTNER 2020, LANA 2010). Bezüglich der Möglichkeiten einer Legalausnahme ist das Urteil des Bundesverwal-

tungsgerichts vom 11.7.2011 zur Ortsumgehung Freiberg berücksichtigen. Darin wurde festgestellt, dass die Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Zulässigkeit unvermeidbarer Tötungen oder Verletzungen von Individuen nicht dem EU-Recht entsprechen. Eine Legalausnahme, wie sie § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Eingriffe oder Verfahren nach BauGB darstellt, ist weder in der FFH-Richtlinie noch in der EU-Vogelschutzrichtlinie vorgesehen. Demnach gilt das dem Bundesnaturschutzgesetz übergeordnete EU-Recht unmittelbar.

Für alle übrigen besonders geschützten Arten, die in der Bundesartenschutzverordnung oder der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) geführt sind, haben die Zugriffsverbote keine Geltung, wenn sie bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich, im Zuge von Planaufstellungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind oder bei zulässigen Eingriffen auftreten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)³. Die Habitatansprüche dieser Arten sind dennoch zu berücksichtigen. Im Gegensatz zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für die europäischen Vogelarten sowie die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie können die Belange dieser Arten im Rahmen der Genehmigung gegen andere Belange abgewogen werden.

Im Einzelfall ist eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulässig. Als Voraussetzung hierfür muss allerdings gewährleistet sein, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Auch darf Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie hierzu keine weitergehenden Anforderungen enthalten (§ 45 Abs. 7 BNatSchG).

Die Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung wird in der Regel mit der Durchführung von Maßnahmen nachgewiesen, die so konzipiert sind, dass sie die betroffenen Funktionen vollumfänglich übernehmen. Die beschriebenen Maßnahmen werden als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen, FCS = fa-vourable conservation status = günstiger Erhaltungszustand) bezeichnet.

5.14 Artenschutzfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung

Für das Plangebiet wurde der potenzielle Artenbestand auf Basis einer Datenrecherche und einer Analyse der Biotop- und Habitatstrukturen ermittelt. Nach Auswertung der vorhandenen Daten lässt sich für einige besonders oder streng geschützte Arten die Frage nach potenziellen oder tatsächlichen Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht mit ausreichender Genauigkeit beantworten. Daher wurde das Gebiet auf einer Ortsbegehung am 2. März 2021 im Rahmen einer Habitatanalyse auf die potenzielle Eignung für diese Arten untersucht.

Die Brachfläche ist als Brutplatz und Nahrungsgebiet für Vögel, als Jagdgebiet für Fledermäuse, Habitat für andere Kleinsäuger und wirbellose Tiere sowie als Landlebensraum für Amphibien geeignet. Sie bietet aber aufgrund ihrer geringen Flächengröße und der Insellage in einer intensiv genutzten, innerstädtischen Umgebung nur wenige geeignete Habitatstrukturen.

Die vorhandenen Gehölze in Form einer im Nordosten der Fläche befindlichen älteren Stiel-Eiche, einer jungen bis mittelalten frei wachsenden Baum-Strauch-Hecke an der Grenze zur Hebebrandstraße, eine westlich angrenzende Baumreihe aus mittelalten Stiel-Eichen sowie

eine südlich angrenzende junge Pflanzung aus Laubgehölzen, letztere ist als Ausgleichsfläche des Bebauungsplans festgesetzt, sind als Habitat für störungstolerante Vogelarten sowie als (Teil-)Lebensraum für Säugetiere, Amphibien und Wirbellose geeignet.

Die Hebebrandbrücke ist als Brutplatz für die Bachstelze und Stadttauben geeignet.

Es ist von einer Brutvogelgemeinschaft auszugehen, die überwiegend von anpassungsfähigen und störungstoleranten Arten des städtischen Siedlungsraumes bestimmt wird.

Das Gebiet ist für 39 Vogelarten als Brutplatz geeignet. Darunter befinden sich auch sieben auf den Roten Listen Hamburgs oder Deutschlands bzw. deren Vorwarnlisten geführte und neun im Innenstadtbereich Hamburgs nur lückig verbreitete Arten.

Das Gebiet besitzt für zehn Fledermausarten eine potenzielle Funktion als Jagdgebiet oder Flugweg.

Daneben gibt es potenzielle Vorkommen nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführter, besonders geschützter Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Amphibien, Hautflügler, Käfer, Mollusken und Schmetterlinge. Für diese gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 5 BNatSchG nicht, ihre Belange sind aber generell im Planverfahren zu berücksichtigen.

Durch die Änderungsplanung kommt es voraussichtlich zu folgenden, über das bislang betrachtete Maß hinaus reichenden Beeinträchtigungen von europäischen Vogelarten und Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind:

- Verlust von potenziellen Vogelbrutplätzen sowie Nahrungsflächen von Vögeln und Fledermäusen durch Überbauung und Umgestaltung von Freiflächen und Gehölzen
- Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen aufgrund größerer Gebäudehöhe
- Störung potenzieller Vogelbrutplätze sowie potenzieller Jagdgebiete und Flugwege von Fledermäusen an Gebäuden, Gehölzen und Freiflächen durch Beleuchtung und Lärm
- Störung von Zugvögeln durch Beleuchtung hoher Gebäude

Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

§ 2 Nummer 17:

„Zur Vermeidung des Vogelschlags sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen (wie etwa Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.“

Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG von Vögeln zu vermeiden, sind Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in das Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zu legen. Ist

eine Durchführung der Arbeiten im Sommerhalbjahr unumgänglich, sind die Gehölze unmittelbar vor den Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf aktuelle Vorkommen von Brutvögeln zu überprüfen.

Um erhebliche Störungen oder indirekte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, ist die Beleuchtung während der Bauzeit und nach Baufertigstellung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Gehölze und der darüber liegende Luftraum sind von direkter Beleuchtung frei zu halten, Streulicht ist weitgehend zu vermeiden und eine Bedarfsbeleuchtung zu installieren. Der Baukörper ist mit Lochfassaden anzulegen oder Fenster mit einem Vogelschutz zu versehen, und an Innenräumen sind zu Vogelzugzeiten Verdunkelungseinrichtungen vorzusehen. Außerdem sind möglichst lichtschwache Leuchtmittel mit insektenfreundlicher, UV-freier Beleuchtung mit geringem Farbspektrum, möglichst um 590 nm zu verwenden. Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung in § 2 Nummer 18:

„Außenleuchten sind 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 Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.“

Artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen:

§ 2 Nummer 19:

„Im Plangebiet ist an den nach Süden und Osten ausgerichteten Baublockseiten der Neubebauung je eine künstliche Fledermausquartiersmöglichkeit für Gebäude bewohnende Fledermausarten (Fassadenkasten, Fassadenröhre) an geeigneter Stelle baulich in die Wand zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.“

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu erhalten, regelt § 2 Nummer 20 folgendes:

„Im Plangebiet ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) bei unvermeidbaren Gehölzrodungen von Großbäumen für jeden zu rodenden Baum mit Stammdurchmesser von mehr als 40 cm je ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter und für jeden zu rodenden Höhlenbaum ein Nistkasten für Höhlenbrüter vor der Rodung an Bäumen im Plangebiet oder einem Umkreis von 500 m anzubringen.“

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Auflagen umgesetzt werden, ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nicht erforderlich.

Die Maßnahmen dienen sowohl dem Ausgleich für den Verlust potentieller Quartiere als auch der Förderung der lokalen Populationen. Die Auswahl sogenannter selbstreinigender Quartierskästen ist insbesondere für den Fall sinnvoll, dass die Kästen zwecks Unterhaltung nur mit erhöhtem Aufwand zu erreichen sind.

5.15 Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und da die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen und in die Abwägung einzustellen.

Bodenfunktionen

Mit dem festgesetzten Sondergebiet wird eine bisher kleingärtnerisch genutzte Fläche überplant. Diese liegt derzeit brach und ist nahezu unversiegelt. In Folge der großflächigen Überbauung inklusive Tiefgarage ist bei vollständiger Ausnutzung der in § 2 Nummer 2 eröffneten GRZ-Überschreitungsmöglichkeit, das Grundstück zu etwa 85 % versiegelt.

Die damit einhergehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen werden durch die festgesetzte Dach- und Tiefgeschossbegründung und Regenwasserrückhalt und -versickerung gemindert, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Wasserhaushalt

Die vorgenannten Festsetzungen zur Minderung der Bodenversiegelung tragen gleichzeitig zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt bei. Außerdem wird dadurch der Niederschlagsabfluss gemindert und damit das Regenwassersiel entlastet und die Grundwasserneubildung gefördert.

Klima und Lufthygiene

Negative Auswirkungen sind unvermeidbar, da mit Bebauung der Fläche bioklimatisch und lufthygienisch wirksames Grünvolumen auf dem Grundstück verloren geht. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen werden durch folgende Festsetzungen gemindert, so dass negative Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation mit Heranwachsen der Vegetation weitmöglich ausgeglichen werden: Erhaltung einer großen Eiche, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einem Gehölzstreifen, Dach- und Tiefgeschossbegrünung. Negative Auswirkungen der Neubebauung auf Kaltluftbahnen oder auf den Frischluftaustausch im Umfeld sind nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten.

Biotop- und Baumbestand

Von der Überplanung des Vorhabengrundstücks sind keine gesetzlich geschützten oder hochwertigen Biotope betroffen. Auf dem Vorhabengrundstück wird eine große Stiel-Eiche mit einem Erhaltungsgebot gesichert, sie ist bei Abgang zu ersetzen (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 13 der Verordnung). Diese Stiel-Eiche stellt den unter ökologischen Gesichtspunkten wertvollsten Baum im Plangebiet dar.

Artenschutzbelange

Die zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind in Ziffer 5.13 detailliert aufgeführt. Damit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG in Bezug auf potenzielle Vorkommen streng geschützter Fledermausarten und von Brutvögeln vermieden. Als Ausgleichsmaßnahme für den potentiellen Verlust von Fledermausquartieren sowie zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation trifft der Bebauungsplan eine entsprechende artenschutzrechtlich begründete Festsetzung. Bei Einhaltung der aufgeführten

Vermeidungsmaßnahmen und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen und eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Landschafts- / Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch den Neubau grundlegend verändert. Durch die Kubatur und Höhe des Neubaus erfährt das Erscheinungsbild des Quartiers eine deutliche Veränderung. Die Außenanlagen werden qualitativ gestaltet und begrünt und es werden neue Bäume und Sträucher angepflanzt.

Im südlichen Grundstücksbereich werden private Kinderspielflächen realisiert und im östlichen Bereich eine Stiel-Eiche erhalten und ein Grünstreifen angepflanzt.

Die äußere Eingrünung des Grundstücks durch den nördlich angrenzenden öffentlichen Straßenbaumbestand sowie die westliche angrenzende Baumreihe zum öffentlichen Park bleibt bestehen. Das 18-geschossige Hochhaus mit bis zu 58 m Höhe deutlich höher als das Umfeld und wird weithin sichtbar sein. Dies ist jedoch städtebaulich gewollt und soll den Auftakt zum Quartier betonen.

Erholungsfunktionen, Freiraum-/Wegeverbund

Im Plangebiet bestehen derzeit und künftig keine für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungsfunktionen. Für die Angestellten, Bewohner und insbesondere auch für die Kinder der Kindertagesstätte werden Außenanlagen mit entsprechenden Aufenthaltsbereichen hergestellt.

5.16 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches 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.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das Pergolenviertel an dieser Stelle durch einen städtebaulich markanten Hochpunkt zu ergänzen, verbunden mit der Realisierung von Nahversorgungsmöglichkeiten für das Quartier und umliegende Bereiche sowie der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Diese Vorgehensweise entspricht der Vorgabe des Baugesetzbuches in den §§ 1a Absatz 2 („Bodenschutzklausel“) und § 1 Absatz 5, wonach der Innenentwicklung der Vorzug vor dem Verbrauch von bisher baulich ungenutztem Boden gegeben werden soll. Auch können bei einem Projekt der Innenentwicklung bereits vorhandene städtische Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, der ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) sowie Ver- und Entsorgungsleitungen besser genutzt werden.

Durch das neue Planrecht erfolgt eine höhere bauliche Ausnutzung des Plangebiets, als durch die bisher geltenden Ausweisungen des Bebauungsplans Winterhude 42 / Barmbek 42 / Alsterdorf 42. Anstatt der bisher möglichen Geschossfläche von 21.000 m², soll ein Ge-

bäudekomplex mit 26.800 m² und mit maximal 11 Geschossen im nördlichen und 18 Geschossen im südlichen Teil errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt die Kubatur des Gebäudes durch eng gefasste Baugrenzen (Baukörperfestsetzungen) und Gebäudehöhen fest.

Die Nachverdichtung des Plangebiets erscheint, angesichts der Schaffung von Wohnraum in einer hervorragend verkehrlich angebundenen Lage, in Verbindung mit der Realisierung von Nahversorgungsmöglichkeiten und der Nähe zum Stadtpark, im Rahmen der Abwägung als gerechtfertigt. Das der Änderung des Bebauungsplans zugrunde liegende Baukonzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens entwickelt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Verschattung untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen betroffen sind.

Für den geplanten großflächigen Einzelhandel wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Auswirkungen nicht erheblich sind.

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung wurde auch ein Lärmgutachten erstellt, das insbesondere für straßen- und schienenzugewandten Fassaden nach Norden und Osten hohe Werte feststellt. Deswegen werden verschiedene Lärmfestsetzungen getroffen.

Die Untersuchungen zur Verschattung und zum Straßenverkehrslärm ergeben, dass nach baulicher Umsetzung der Lärmfestsetzungen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB erfüllt sind.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet (vgl. Ziffer 2). Unabhängig davon ist festzuhalten, dass auf Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplans Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 mit der Festsetzung des Sondergebiets bereits umfangreiche Eingriffe rechtlich zulässig waren.

Den Belangen des Naturschutzes wird in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotope / Biotopvernetzung und Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung, zum Boden-, Gewässer- und Klimaschutz Rechnung getragen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen (vgl. Ziffer 5.7).

5.17 Nachrichtliche Übernahmen

Die östlich des Plangebiets befindlichen Bahnanlagen werden als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Für die unmittelbar östlich des Sondergebiets verlaufende Güterumgehungsbahn (GUB) bestehen politische Überlegungen der Ertüchtigung und des - soweit möglich – zweigleisigen Ausbaus. Hierfür wird ein Korridor von schätzungsweise 10 m Abstand ab dem heute vorhandenen Gleis der GUB erforderlich, der sich jedoch innerhalb der in Lila als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich gekennzeichneten Fläche befindet. Konkretere Aussagen hierzu könnten erst nach Vorliegen der ersten Ergebnisse der im Rahmen des Dialogforums Schiene Hamburg-Altona noch in Auftrag zu gebenden Machbarkeitsuntersuchung zu einer möglichen Nutzung der nGUB für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ab ca. Mitte 2022 gemacht werden.

5.18 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung ist das Gebiet als Fläche gekennzeichnet, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erfordert. Bedingt durch die Nähe zu den Bahnanlagen und der Hebebrandstraße sind besondere Vorkehrungen hinsichtlich Erschütterungen und sekundärem Luftschall erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die zeitnahe Realisierung erfolgt durch die Grundstückseigentümerin.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Der geltende Bebauungsplan Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/ Alsterdorf 42 wird teilweise aufgehoben, und zwar für den gesamten Bereich dieses Plangebiets.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Plangebiet	12.742 m ²
Sondergebiet	6.588 m ²
Grünfläche	58 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.132 m ²
Bahnflächen	2.964 m ²

8.2 Kostenangaben

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Kosten der Freien und Hansestadt Hamburg.

Quellenangaben:

Karten: FHH Atlas (LGV)