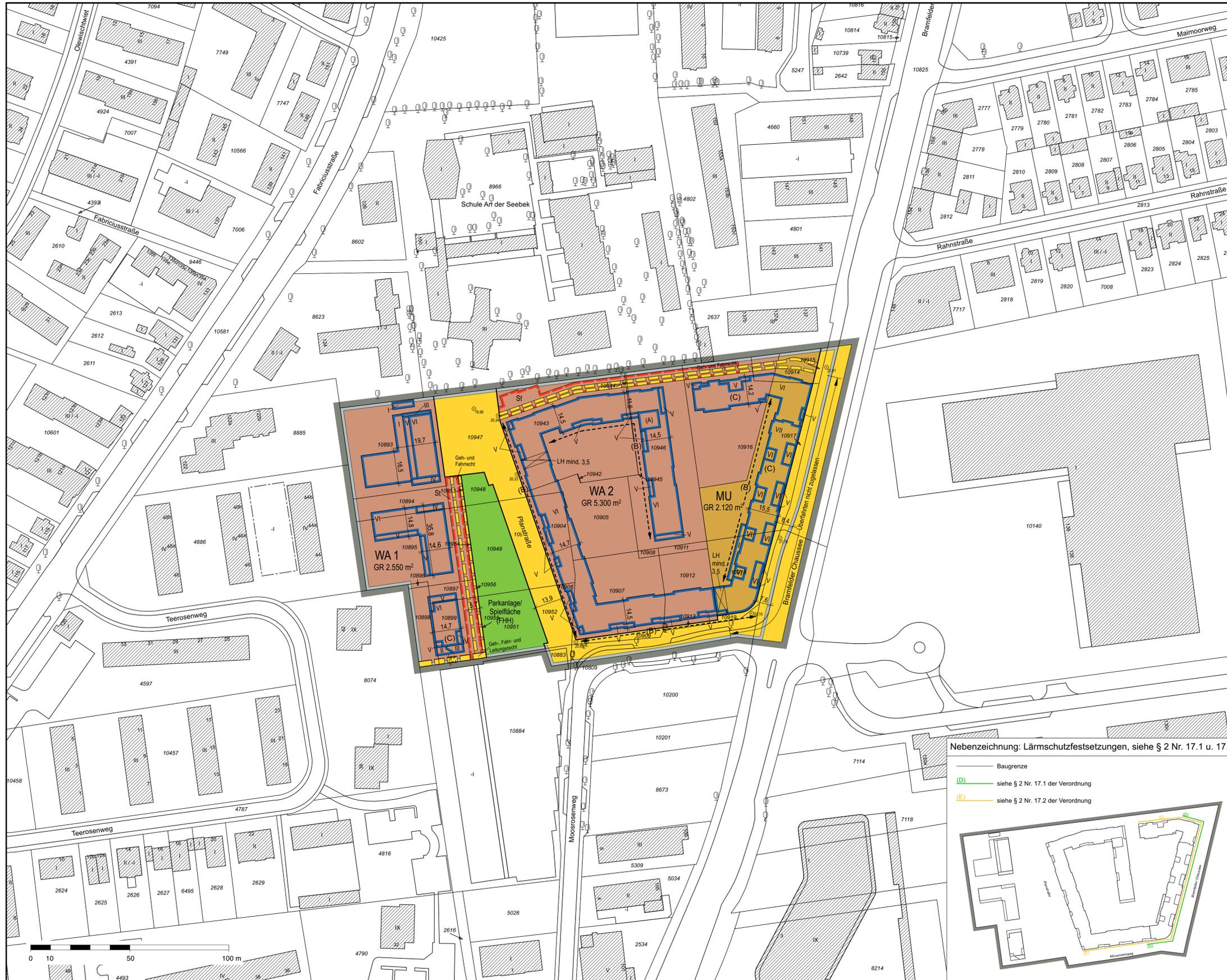


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bramfeld 72



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MU** Urbanes Gebiet
- z.B. GR 2.450 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 43,5 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt
- z.B. LH mind. 3,5 Lichte Höhe in Metern, als Mindestmaß
- St** Fläche für Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Überfahrten nicht zugelassen
- Sonstige Abgrenzung

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
- Straßenhöhe bezogen auf Normalhöhennull

Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2022.
Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



Nebenzeichnung: Lärmschutzfestsetzungen, siehe § 2 Nr. 17.1 u. 17.2





Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 72 (Moosrosenquartier Nord)

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bramfeld 72
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
- Grundstücksgrenze
- Grenze Tiefgarage/ unterbaute Fläche
- Spielflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrtsbeschränkung Private Straße
- Bäume Neupflanzung, mittelkronig
- Bäume Neupflanzung, kleinkronig
- Bäume Bestand
- Bäume Bestand, Umgebung
- AZ Aufzugsberfahren
- Kasematte (Nebenebene Untergeschoss)
- RDA Zufahrt
- TG-Lüftungsbauwerk
- Be- und Entlastung Trag-Räume
- Ein- und Ausfahrten Tiefgarage
- Feuerwehrezufahrt / Hofdurchgang
- Hauseingänge
- Gewerbeeingänge
- Abfallbehälter zur Abholung
- Stellplätze Fahrrad
- Stellplätze Lastenfahräder
- 20,03 Geländehöhen im m bezogen auf NNH (Normalhöhennull), ohne Aufbauten für Hausentw. und Aufzugsberfahren
- Schleppkurven Feuerwehrezufahrten
- Sitzbank
- Paketstation
- Oberlicht

OBERFLÄCHEN

- Gründachfläche mind. 70% der Dachfläche (extensiv begrünt)
- Potenitielle Photovoltaikaufstellfläche 1
- Kies
- Terrassen / Dachterrassen
- Umgebungsgebäude
- Straßenverkehrsfläche
- Rasen
- naturnaher Wiese, Stauden
- Gräser, Stauden, Gehölze
- Rasenluftepflaster
- Hecken
- Betonpflaster / -platten
- Gras
- Kunststoffbelag
- Spiel- & Aufenthaltsflächen
- Kleinteiliges Betonpflaster
- Gehweg Betonpflaster / -platten
- Radweg Betonpflaster
- Fahrbahn Bituminöse Decke EK 1.8

Plannummer	Status	Datum	GEZ.
19	F	19.04.2023	th
18	F	09.01.2023	th
17	F	22.11.2022	th
16	F	14.11.2022	th
15	F	10.08.2022	th
14	F	05.08.2022	th
13	F	29.07.2022	th

INDEX

Plannummer	Maststab	Blattformat	Datum	GEZ.
Vorhaben- und Erschließungsplan	1:500	A1	04.12.2023	th

Vorhaben- & Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 72 (Moosrosenquartier Nord)

Bauherr
Moosrosenquartier GmbH & Co. KG
Möhler Landstraße 30
22113 Glanzbeck
Tel. +49 (40) 41 43 30-0
info@quantum.ag
www.quantum.ag

Planer/Architekt
KPW Papay Warncke Vagt Architekten PartG mbB
Moorrosenweg, Bramfelder Chaussee
22177 Hamburg
Tel. +49 (40) 284 09 49-0
info@kpw-architekten.de
www.kpw-architekten.de

Freiherren
arbois Freiraumplanung GmbH
Steindamm 105
20099 Hamburg
Tel. +49 (40) 284 09 49-0
info@arbois-online.de
www.arbois-online.de

Architekt
KPW Papay Warncke Vagt Architekten PartG mbB
Michaelstraße 22
20459 Hamburg
Tel. +49 (40) 3 55 55 - 0
mail@kpw-architekten.de
www.kpw-architekten.de

Datum _____ **Unterschrift** _____

Freiherren _____ **Unterschrift** _____

Architekt _____ **Unterschrift** _____

SP M: 1.500

Hinweise

1 Für Photovoltaik nutzbare Dachfläche: exklusive Attika, technischer Außenbau, Aufzugsüberfahrten der jeweils obersten Dachebene. Längenausrichtung in Metern.

Der Kartenausschnitt (Elektronisches Längenschnitt-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2022.

Aufteilung und Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen nur informativ dargestellt. Finale Ausgestaltung der separaten Verkehrsplanung (Erschließungsplanung) bleibt zugehörigen Verkehrsplanern vorbehalten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen keine verbindlichen Festsetzungen.

Anzahl Stellplätze:
Untergeschosse mit Tiefgaragen auf einer Ebene:
- 305 PKW-Stellplätze
- 1.023 Fahrradstellplätze, davon 22 Lastenfahräder
Erdgeschoss (Außenbereich):
- 21 PKW-Stellplätze
- 228 Fahrradstellplätze, davon 49 Lastenfahräder

Städtebauliche Kenndaten (Baufeld ABC):
GR: 2.550m²
Anzahl Wohneinheiten: 91 WE
davon gefördert: 26 WE

Städtebauliche Kenndaten (Baufeld DEF):
GR: 7.350m²
Anzahl Wohneinheiten: 449 WE
davon gefördert: 174 WE

Nachweis Kinderspielflächen

Gesamte Spielflächen im Gebiet
ca. 7.750 m²
Anrechenbare Spielflächen im Plangebiet
Exklusive ca. 885 m² Spielfläche Kita BF AB
ca. 2.110 m²
Öffentliche Grünflächen Nord (davon 400m² Spielfläche)
Anrechenbare Kinderspielfläche
*genauere Flächen siehe gesonderten Nachweis
Spielplatznachweise Büro arbois
K1-K4, A001-P10

Außenflächen

Außenflächen BF AB:
Gartenfläche: ca. 2.300m²
Private Gärten: ca. 865m²
Private Gärten: ca. 530m²
Spielfläche: ca. 810m²

Außenflächen BF C:
Gartenfläche: ca. 425m²
Private Gärten: ca. 165m²
Spielfläche: ca. 200m²

Außenflächen BF D:
Hoffläche: ca. 2.450m²
Private Gärten: ca. 640m²
Spielfläche: ca. 1.965m²
(davon 330m² Feuerwehrrfläche)

Gesamtzahl Wohneinheiten

540 WE davon
200 WE geförderter Wohnungsbau

Fortführung S.
Vorhaben- & Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 71 (Moosrosenquartier Süd)

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 72

Vom 14. Dezember 2023

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bramfeld 72 für den Bereich westlich der Bramfelder Chaussee und nördlich des Moosrosenwegs (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Bramfelder Chaussee im Osten bis zur Straßenmitte, Moosrosenweg im Süden bis zur Straßenmitte, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 10883, Südgrenzen der Flurstücke 10951, 10955 und 10899, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 10898, Westgrenze des Flurstücks 10896, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 10895, Westgrenze des Flurstücks 10894, West- und Nordgrenze des Flurstücks 10893 sowie Nordgrenzen der Flurstücke 10947, 10943, 10944, 10946, 10916, 10914 und 10915 der Gemarkung Bramfeld.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen

Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im urbanen Gebiet sind in den Erdgeschossen in den zur Bramfelder Chaussee ausgerichteten Flächen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Wohnen zuzuordnende Gemeinschaftsräume zulässig.
4. Im urbanen Gebiet sind Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Vorführungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.
 5. Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß den Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ 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, Babyausrüstung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausrüstung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inklusive Zubehör.
 6. Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten wie Treppenträume sind oberhalb der Oberkante der Attika, des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses, bis zu einer Höhe von 1,5 m und in dem mit „(A)“ durch Baugrenzen definierten Bereich bis zu einer Höhe von 5,5 m zulässig. Aufbauten mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten.
 7. Im Vorhabengebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, oberirdische Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
 8. Entlang der mit „(B)“ gekennzeichneten Bereiche sowie in dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und dies keine wesentliche Verschattung der benachbarten Wohnnutzungen bewirkt. Für ebenerdige Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4 m zugelassen werden.
 9. Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ und im urbanen Gebiet ist die vollständige Unterbauung der Grundstücke mit Tiefgaragen, ihren Zufahrten sowie unterirdischen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist die Unterbauung mit Tiefgaragen, ihren Zufahrten sowie unterirdischen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Anteil von 75 vom Hundert zulässig.
 10. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen dürfen bis zum 31. Dezember 2053 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
 11. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
 12. Werbeanlagen sind ausschließlich an den der Bramfelder Chaussee zugewandten Gebäudeseiten und hier nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.
 13. Im Vorhabengebiet sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
 14. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 10899, 10897, 10895, 10894, 10953, 10954, 10955 und 10956 der Gemarkung Bramfeld umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Benutzer und Besucher der Flurstücke 10893, 10894, 10895, 10896, 10897, 10898, 10899, 10953, 10954, 10955 und 10956 der Gemarkung Bramfeld, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Feuerwehr und Rettungsdienste diese Fläche zu betreten und zu befahren.
 15. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 10899, 10898 und 10955 der Gemarkung Bramfeld umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
 16. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 10943, 10944, 10946, 10916, 10915 und 10914 umfasst die Befugnis der Benutzer und Besucher der Flurstücke 10943, 10944, 10945, 10946, 10904, 10905, 10906, 10907, 10908, 10910, 10911, 10912, 10914, 10916 und 10918 sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Feuerwehr und Rettungsdienste diese Fläche zu betreten und zu befahren.
 17. Lärmschutzfestsetzungen:
 - 17.1 Entlang der in der Nebenzeichnung mit „(D)“ gekennzeichneten Bereiche sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. Für Eckwohnungen an der Bramfelder Chaussee, die keine lärmabgewandte Seite besitzen, können Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 zugelassen werden, sofern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass die Vorgaben von Nummer 17.2 eingehalten werden. Vor den zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientierten Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) vorzusehen.
 - 17.2 Entlang der in der Nebenzeichnung mit „(E)“ gekennzeichneten Bereiche, ist in Schlafräumen, die zur lärmzu-

- gewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (um Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Sofern an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten wird, sind vor den Fenstern der zu diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
- 17.3 In dem urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ ist für einen Außenbereich einer Wohnung 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 von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 17.4 Für alle gewerblichen Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung besteht.
18. In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
19. Festgesetzte zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18–20 cm, mittel- und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25–30 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden.
20. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen in Zweier- oder Dreiergruppen kann die Pflanzfläche fachgerecht reduziert werden, wenn weiterhin ausreichende Wuchsbedingungen sichergestellt sind.
21. Für zu pflanzende Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gemäß Nummern 19 und 20 vorzunehmen.
22. In den Baugebieten sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu maximal 15 Grad herzustellen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.
23. Im Vorhabengebiet sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Fahrradstellplätze, Feuerwehrzufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen.
24. Im Vorhabengebiet sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60° C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
25. Auf den privaten Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
26. Bauliche und technische Anlagen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 14. Dezember 2023.

Das Bezirksamt Wandsbek

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 72

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der getroffenen Festsetzungen nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Zum Bebauungsplan Bramfeld 72 wurde außerdem ein landschaftsplanerischer Beitrag für die Fläche erstellt, der die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufzeigt, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisiert, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vornimmt. Die Planung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bzw. der Bestandsnutzungen auf dem Gelände folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Für das **Schutzgut Mensch** entstehen durch die Realisierung der Planung Belastungen in Folge von Straßenverkehrslärm und Verschattung.

Nach Umsetzung des Bauvorhabens kommt es innerhalb des Plangebietes insbesondere an der Wohnbebauung entlang der Bramfelder Chaussee zu Verkehrslärmimmissionen. Die Anhaltswerte von ≥ 70 dB(A) tags und ≥ 60 dB(A) nachts, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung markieren, werden teilweise überschritten. Sehr günstig stellt sich die Lärmsituation hingegen an den zum Innenhof orientierten Fassaden sowie für die Bebauung westlich der Planstraße dar. Hier bleiben die Lärmimmissionen aufgrund der geschlossenen Baukörperstruktur bzw. der Abschirmung durch die östlich vorgelagerte Bebauung ausnahmslos unterhalb der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte. Im Hinblick auf die verkehrsbedingte Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes wurden die Gebäudegrundrisse optimiert und die schutzbedürftigen Räume überwiegend an die lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert. Sollte die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich sein, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Bei Bestandsgebäuden in der Umgebung führt das Bauvorhaben aufgrund der Abschirmwirkung für die westlich gelegene bestehende Wohnbebauung zur deutlichen Verbesserung der Lärmsituation.

Im Hinblick auf Gewerbelärm werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete an den geplanten Gebäuden praktisch ausnahmslos eingehalten. Lediglich für zwei Immissionsorte wurde im obersten Geschoss eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes tags um 1 dB(A) ermittelt. Ursächlich sind die durch den Kundenparkplatz des Baumarkts verursachten Schallimmissionen. Diese geringfügige Überschreitung ist zu vertreten, zumal die der Wohnbebauung nächstgelegenen

Stellplätze gleichzeitig die Stellplätze mit der größten Entfernung zum Eingang des Baumarktes sind. Immissionskonflikte aufgrund des Gewerbelärms sind daher nicht zu erwarten.

Gewerbelärmimmissionen durch das Bauvorhaben, die Immissionskonflikte mit der benachbarten Bestandsbebauung auslösen, können aufgrund der Ausrichtung der Gewerbenutzung hin zur Bramfelder Chaussee weitestgehend ausgeschlossen werden. Für sonstige Schallquellen, etwa Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ist eine ausreichende Begrenzung der Emissionen durch technische Maßnahmen zu treffen und ggf. im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Das Vorhaben hat überwiegend keine wesentlichen Auswirkungen auf die Besonnungssituation der vorhandenen Wohngebäude in der direkten Umgebung (Wohngebäude am Teerosenweg und an der Bramfelder Chaussee). Lediglich in unteren Geschossen an den Ostfassaden der Gebäude am Teerosenweg und der westlichen Südfassaden eines Wohngebäudes an der Bramfelder Chaussee ist mit einer temporären Verschlechterung der Besonnungssituation zu rechnen.

Durch eine gezielte Baumassenreduzierung konnte die Verschattung für die betroffenen Wohnungen sowohl im Teerosenweg 42 als auch der Bramfelder Chaussee 137 weitestmöglich reduziert und die Besonnungssituation deutlich verbessert werden. Im Teerosenweg 42 können infolge der Maßnahmenumsetzung alle im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Wohnungen DIN-konform besonnt werden. Beeinträchtigungen durch Eigenverschattung konnten bereits durch Verbreiterung von Fenstermaßen sowie die Verschiebung bzw. Anordnung des Standortes eines bereits geplanten, gut besonnten Gemeinschaftsraumes in den nördlichen Bereich des in den Innenhof hineinragenden Gebäudeschenkels und somit dahin, wo diese Kompensationsmaßnahmen benötigt wird, begegnet werden.

In Bezug auf das **Schutzgut Luft** sind ausgehend von Emissionen aus dem zusätzlichen motorisierten Kraftfahrzeugverkehr keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das **Schutzgut Klima** treten lediglich geringe Auswirkungen auf. Die vorgesehene Bebauung erweist sich mit ihrer Ausdehnung, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Kubatur als nicht wesentlich beeinträchtigend für die stadtklimatischen Zusammenhänge.

Eine wesentliche zusätzliche Belastung der umgebenden Siedlungsbereiche ist mit der Planung nicht verbunden. Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zur Dachbegrünung wirken sich durch ihre erhöhte Verdunstungsleistung und Temperatenausgleich zudem positiv auf das Mikroklima aus. Wärmeinselbildende Effekte durch die zukünftige Bebauung werden durch begrünte Dächer minimiert.

Für das **Schutzgut Fläche** werden durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt und zu großen Teilen versiegelt und hat entsprechend für das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutung.

In Folge des geplanten Vorhabens kommt es zu einer erneuten Versiegelung und Überbauung eines im verdichteten Stadtraum befindlichen Grundstücks. Das Plangebiet wird zu großen Teilen über- und unterbaut. Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit größtenteils bebaut bzw. versiegelt war, handelt es sich um keinen erheblichen zusätzlichen Flächenverbrauch. Es handelt sich im klassischen Sinne um Konversionsflächen, die mit der vorgesehenen Planung effizient nach- bzw. umgenutzt werden. Die Umsetzung der Planung induziert keine Flächenneuanspruchnahme von Flächen, die bisher nicht der Siedlungsfläche zuzurechnen wären.

Das Schutzgut **Boden** wird mit Umsetzung der Planung durch eine in Großteilen vorgesehene ober- und unterirdische Bebauung des Geländes belastet. Das Plangebiet war jedoch bereits im Bestand überwiegend versiegelt.

Im Plangebiet werden durch die Herstellung von Tiefgaragen erhebliche Bodenmengen abgetragen und in den anstehenden Bodenaufbau eingegriffen. Für die Bodenfunktionen sind aufgrund der erheblichen Vorbelastung bzw. Versiegelung und der damit überwiegend sehr geringen natürlichen Funktionsfähigkeit keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies wird in der zum Bebauungsplan durchgeführten rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut Boden bestätigt. Die auf Wohngebäuden und Tiefgaragen vorgesehenen Dachbegrünungen erfordern einen Substratauftrag, der eine gewisse kompensatorische Bodenqualität darstellt. Im Vergleich vom Bestand bzw. vom geltenden Planrecht zu dem künftigen Planrecht ist der Eingriffsumfang unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen der Dach- und Tiefgaragenbegrünungen deutlich geringer. So weist das Bilanzierungsergebnis für das zukünftige Planrecht gemessen am Bestand eine wesentlich höhere Wertigkeit des Schutzgutes Boden nach.

Aufgrund der Bestandsversiegelung ergeben sich für das **Schutzgut Wasser** keine relevanten Auswirkungen. Die Umsetzung der Planung führt zu einer umfangreichen Versiegelung, allerdings war das Plangebiet bereits vorher versiegelt bzw. bebaut. Angesichts des hohen Versiegelungsgrads und der damit einhergehenden geringen Grundwasserneubildungsrate weist das Plangebiet hinsichtlich des Grundwassers keine besondere Bedeutung auf.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen erfordern geregelte Abflussmöglichkeiten für das Oberflächenwasser. Eine Versickerung vor Ort kommt mangels fehlender Versickerungspotenziale im Plangebiet nicht bzw. nur in geringem Umfang in Frage. Das anfallende Oberflächenwasser muss durch geeignete Retentionsmaßnahmen vor Ort zurückgehalten und verzögert mit einer maximal definierten Höchstmengenableitung abgeführt werden.

Mit Umsetzung der Planung erfolgen für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Als Ergebnis der Bewertung von Bestand und Planung mit Hilfe von Punktwerten (sog. „Staatsräte-Verfahren“) ist festzuhalten, dass beim Schutzgut Pflanzen und Tiere aufgrund der Wertigkeiten kein flächenbezogenes Ausgleichserfordernis besteht. Durch die Umsetzung der Planung wird der komplette Baumbestand von 77 Einzelbäumen beseitigt, der Bebauungsplan trifft hingegen Festsetzungen zur Neuanpflanzung von standortgerechten Laubgehölzarten.

Für alle betroffenen Vogelarten tritt bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen für Baumfällungen kein Verbotstatbestand ein. Auch der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tieren berührt keinen Verbotssachverhalt, da für alle Arten ein kleinräumiges Ausweichen auf weiterhin bestehende Habitatstrukturen möglich ist. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt für diese Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten, die gärtnerischen Anlagen zwischen den Baukörpern und die öffentliche Parkanlage ermöglichen neue Lebensräume für an innerstädtische Verhältnisse angepasste Vogel- und Fledermausarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu keiner Beeinträchtigung der Biotopqualität und zu keinen bodenrechtlich festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Umsetzung der Planungen kommt es zu dauerhaften Veränderungen für das **Schutzgut Landschaft und Stadtbild**. Der gärtnerische Charakter der Außenanlagen der ehemaligen Ausbildungsstätte geht verloren, die zukünftigen, großen grünen Innenhöfe werden die Baugebiete aber prägen. Im Bereich der Parkanlage wird eine gestalterische Aufwertung des Ortsbildes mit Sichtachsen und Baumpflanzungen erfolgen. Um diesen gestalterischen Charakter zu sichern, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung, außerdem wird eine Begrünung mit Bäumen auf den nicht überbaubaren und unterbauten Grundstücksflächen festgesetzt.

Da das Plangebiet allerdings auch vorher bebaut war und sich im urban geprägten Milieu mit großen benachbarten Gebäudekomplexen befindet, treten keine Eingriffstatbestände beim Schutzgut Landschaft und Stadtbild ein.

Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** nicht betroffen, da im Plangebiet keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Bramfeld 72 und die dazugehörige Begründung in den Grundzügen inhaltlich nicht verändert haben und die grundsätzliche Eignung des Gebiets für die Realisierung der Planungsabsichten nicht in Frage gestellt wird.

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- In der textlichen Festsetzung Nr. 17.1 wurde die Bedingung verglaste Vorbauten auf die lärmzugewandten Schlafräume erweitert.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 24 der Verordnung wurde die artenschutzgerechte Ausführung von Außenleuchten konkretisiert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 25 wurde aufgenommen. Demnach sind oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 20 der Verordnung wurde die fachgerechte Reduzierung der Pflanzflächen um die Anforderung konkretisiert, dass ausreichend Wuchsbedingungen sichergestellt sein müssen.
- Die Verpflichtung zur Herstellung der zentralen Parkanlage durch die Vorhabenträgerin wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
- Die Verschattungsuntersuchung wurde gemäß der im März 2019 veröffentlichten DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine relevanten Stellungen eingegangen sind, aufgrund derer Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen wurden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich für die Planung keine Standort- und Nutzungsalternativen.

Übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, den Bereich westlich der Bramfelder Chaussee schwerpunktmäßig der Wohnnutzung zuzuführen und die Entwicklung eines neuen Quartiers mit ca. 540 Wohneinheiten zu ermöglichen. Dabei greift die Bebauung die bereits angestoßene städtebauliche Entwicklung entlang der Magistrale auf, die mit der sogenannten „Bramfelder Spitze“, also der Bebauung am Kreuzungsbereich der Bramfelder Chaussee und

der Werner-Otto-Straße mit einem markanten Büro-/Dienstleistungsgebäude, ihren Anfang genommen hat. Durch seine Lage an der Bramfelder Chaussee bildet das Gebiet insgesamt einen Baustein in der Entwicklung von baulichen Potenzialen entlang der Magistralen, die durch den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg verstärkt verfolgt wird. Durch die Schaffung von ca. 540 Wohneinheiten steht die Planung außerdem im Einklang mit den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnungsdruck entgegenzuwirken und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Entwicklung des nördlichen Moosrosenquartiers soll im Gesamtzusammenhang mit einer Entwicklung des südlichen Moosrosenquartiers sowie der Bramfelder Spitze erfolgen. Hierfür wurde ein gemeinsamer städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Unter Umweltgesichtspunkten wurde u.a. angestrebt, angemessen auf die Lärmbelastungen (insbesondere durch den Verkehrslärm der Bramfelder Chaussee) zu reagieren. Durch die Ausbildung einer Blockrandbebauung kann trotz der vorhandenen Lärmimmissionen ein innenliegender, weitestgehend geschützter Freiraum entwickelt werden, darüber hinaus entstehen durch die Umsetzung der verfolgten Planung ca. 3.500 m² zusätzliche Vegetationsfläche, im Vergleich zur Bestandssituation. Unter Berücksichtigung aller in die Abwägung einzustellenden Belange wurde die hiermit verfolgte Planung auch unter Berücksichtigung der oben genannten Umweltgesichtspunkte als die vorteilhafteste Variante eingeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die zu großen Teilen versiegelte und bisher als Ausbildungsstandort mit dazugehörigen Stellplatzflächen genutzte Fläche weitestgehend brachliegen, da die bisherige Nutzung an diesem Standort aufgegeben wurde. Es wären folglich keine wesentlichen Veränderungen der Schutzgüter gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

