

Begründung zum Bebauungsplan

Hamm 2

„Wohnen und Arbeiten am Präbenweg“

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Grundlage und Verfahrensablauf	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Fachkarte Arten- und Biotopschutz	7
3.2	Andere rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.2.2	Denkmalschutz	7
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen.....	7
3.2.4	Kampfmittelverdacht	7
3.2.5	Wasser/ Hochwasserschutz.....	7
3.2.6	Baumschutz	8
3.2.7	Artenschutz	8
3.2.8	Städtebaulicher Vertrag	8
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	8
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	8
3.3.1.1	Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2018 Hamburg-Mitte	8
3.3.1.2	Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“	8
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	9
3.3.2.1	Artenschutzfachliche Untersuchung	9
3.3.2.2	Baumgutachten.....	9
3.3.2.3	Bodenuntersuchung.....	9
3.3.2.4	Oberflächenentwässerungskonzept.....	9
3.3.2.5	Lärmtechnische Untersuchung	9
3.3.2.6	Verkehrstechnische Untersuchung	9
3.3.2.7	Verschattungsstudie	9
3.4	Angaben zum Bestand	9
4	Umweltbericht.....	11
5	Planinhalt und Abwägung.....	12
5.1	Urbanes Gebiet.....	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	14

5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.2.1	Festgelegte Geländeoberflächen	18
5.1.2.2	Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen	18
5.1.2.3	Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten ...	18
5.1.2.4	Grundflächenzahl	19
5.1.2.5	Unterbauung durch Tiefgaragen	20
5.1.2.6	Geschossflächenzahl	21
5.1.2.7	Prüfung der Verschattungsauswirkungen im Plangebiet und der Umgebung..	27
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
5.2	Verkehrsflächen	34
5.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	34
5.2.2	Ruhender Verkehr/ Tiefgarage/ Feuerwehr.....	35
5.2.3	Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	36
5.3	Gestalterische Festsetzungen.....	36
5.4	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	38
5.4.1	Lärmimmissionen	38
5.4.1.1	Verkehrslärm	38
5.4.1.2	Gewerbelärm.....	39
5.4.2	Klimaschutz	40
5.5	Wasser.....	41
5.5.1	Niederschlagswasser	41
5.5.2	Schmutzwasser	41
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz.....	41
5.6.1	Begrünungsmaßnahmen.....	41
5.6.1.1	Neupflanzung von Bäumen	41
5.6.1.2	Extensive Dachbegrünung	42
5.6.1.3	Begrünung der Tiefgaragen	43
5.6.2	Baumschutz.....	43
5.6.3	Besonderer Artenschutz.....	44
5.6.3.1	Vögel	45
5.6.3.2	Fledermäuse	45
5.6.4	Grundwasserschutz.....	47
5.6.5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	47

5.6.5.1	Fläche, Boden und Bodenfunktionen	47
5.6.5.2	Wasser und Grundwasserhaushalt	48
5.6.5.3	Klima und Lufthygiene	48
5.6.5.4	Tier- und Pflanzenwelt	48
5.6.5.5	Stadt- und Landschaftsbild	49
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	49
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	49
8	Flächen- und Kostenangaben	50
8.1	Flächenangaben	50
8.2	Kostenangaben.....	50

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Hamm 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der im Bestand primär durch Kleingewerbe und als Garagenhöfe genutzte Flächen des Plangebiets im mittleren Hamm, südlich der Hammer Landstraße, geschaffen werden. Ziel der Planung ist eine Entwicklung hin zu einer gemischt genutzten, verdichteten Bebauung mit einem verträglichen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch den Präbenweg, im Westen durch den Luisenweg, im Norden durch die bestehende Bebauung an der Hammer Landstraße und im Osten durch die Wohnbebauung am Kentzlerdamm. Es umfasst eine Gesamtfläche von gerundet 1,2 ha.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets wird überwiegend durch Zeilenbauten mit offener Ausrichtung zu den Straßenräumen geprägt. Zum Teil sind auch geschlossene Blockrandstrukturen vorhanden.

Der Stadtteil Hamm ist aufgrund seiner zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit zur City und der Nähe zu öffentlichen Grünflächen inzwischen ein attraktiver Wohn- und nachgeordnet auch Geschäfts- und Gewerbestandort. Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Ziele des Bezirks Hamburg-Mitte, des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms und im Kontext der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ soll die Urbanität im Stadtteil perspektivisch erhöht und dabei qualifizierte Nachbarschaften zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen erreicht werden.

Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Wohnumfelds gut zum Wohnen geeignet. Im näheren Umfeld sind unterschiedliche Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie weitere soziale Einrichtungen und vereinzelt gastronomische Angebote vorhanden. Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich an der Hammer Landstraße.

Die nördlich, westlich und östlich des Plangebiets bereits vorhandene Wohnnutzung soll durch eine neue Wohnbebauung im Plangebiet ergänzt werden. In 2017/2018 wurde ein kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren mit drei teilnehmenden Büros in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, der Behörde für Wirtschaft und Innovation und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt. Dem vorangegangen waren intensive Gespräche im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit den vorgenannten Fachbehörden, Handwerkskammer, Wirtschaftsförderung und Vorhabenträger zur Sicherung der gewerbepolitischen Zielsetzungen und zur Frage, wie belastbare Nachbarschaften von Wohnen und Gewerbe erreicht werden können. Das aus der Überarbeitung des Werkstattverfahrens hervorgegangene städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es sieht im zentralen und östlichen Teil des Plangebiets am Präbenweg Geschosswohnungsbauten in Form von bis zu sechsgeschossigen Gebäuden vor. Vor dem Hintergrund der weiterhin stark anhaltenden Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen in Hamburg sollen im Rahmen der Planung insgesamt ca. 270 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 205 in einem ersten Bauabschnitt. Mindestens 30% der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche soll als öffentlich geförderter Mietwohnraum entstehen. Damit kann in der Umsetzung der Planung ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Hamm und im Bezirk Hamburg-Mitte geleistet werden. Zusätzlich sind im Plangebiet eine neue Kindertagesstätte mit ca. 40 Plätzen sowie eine Großtagespflegestelle zur Kinderbetreuung mit ca. 20 Plätzen vorgesehen.

Im westlichen Teil des Plangebiets am Luisenweg sollen die bestehenden Gewerbeflächen zusammenhängend und komprimiert neu geordnet werden. In diesem Bereich sollen vorwiegend Handwerks-, Büro- und Hotelnutzungen in einer überwiegend vier- bis fünfgeschossigen, in Tei-

len siebengeschossigen Bebauung ermöglicht werden. In die geplanten, erdgeschossigen Gewerbeeinheiten für Handwerksnutzungen sowie in das Erdgeschoss des geplanten Hotelkomplexes sollen zudem Galeriegeschosse eingezogen werden.

Der Bebauungsplan sichert des Weiteren eine neue öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger durch das Quartier zwischen dem Präbenweg im Süden und der bestehenden Kindertagesstätte im Norden des Plangebiets.

Im bestehenden Durchführungsplan D 58 vom 3. Dezember 1958 (HmbGVBl. S. 400) sind für das Plangebiet ein Geschäftsgebiet und Garagen nach Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 1 21302-n) festgesetzt. Da die gewünschte bauliche Entwicklung nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Hamm 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau, Hotel- und Gewerbenutzungen geschaffen werden.

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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzfachliche und gestalterische Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 03/21 vom 7. Mai 2021 (Amtl. Anz. Nr. 35 S. 682) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 30.08.2019 (Amtl. Anz. S. 1216) am 11. September 2019 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 7. Mai 2021 (Amtl. Anz. Nr. 35 S. 682) in der Zeit vom 17. Mai 2021 bis einschließlich 16. Juni 2021 stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden. Laut der Überleitungsvorschrift nach § 25 e BauNVO, welche im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO durch Art. 2 Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) eingefügt worden ist, gelten die Vorschriften der BauNVO in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung für Bebauungspläne weiter, die vor dem 23. Juni 2021 ausgelegt worden sind. Das ist hier der Fall.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar.

Eine Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich. Die angestrebte Mischnutzung ist aufgrund der geringen Größe unterhalb der Darstellungsschwelle von 3 ha aus dem FNP entwickelbar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „*Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial*“ und für die nördliche Hälfte des Plangebiets die milieübergreifenden Funktionen „*Freiraumverbund – Landschaftsachse*“ und „*Entwicklungsbereich Naturhaushalt*“ dar. Die Landschaftsachse „*Horner Geest*“, die sich vom Hauptbahnhof bis zum Öjendorfer Park erstreckt, verläuft entlang der Hammer Landstraße und berührt mit ihrem südlichen Randbereich das Plangebiet.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms ist das Plangebiet als „*Gemeinbedarfsfläche mit parkartigen Strukturen*“ dargestellt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets von etwas über 1 ha ist eine Berichtigung des Landschaftsprogramms nicht erforderlich. Beim Landschaftsprogramm liegt der Schwellenwert nur für alle freiraumgeprägten und Gewässer-Milieus bei 1 ha; für baulich geprägte Milieus, wie im vorliegenden Fall, liegt er entsprechend dem Flächennutzungsplan bei 3 ha.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Durchführungsplan D 58 mit der Festsetzung als Geschäftsgebiet und Garagen nach BPVO.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der FHH, sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens müssen die die Grundeigentümerinnen oder eine von ihnen bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage abschließend klären. Hierzu kann ein erneuter Antrag auf Gefahrenerkundung/ Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

3.2.5 Wasser/ Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß der Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (ABl. L 288, S. 27) festgelegten Hochwasserrisikogebiets „Sturmflut“. Dieses wird aufgrund von § 9 Abs. 6a BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3901, 3902) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Von einer Betroffenheit ist jedoch nur bei einem sehr seltenen Extremereignis auszugehen, bei dem die Wirkung der Hochwasser-

schutzanlagen vollständig außer Acht gelassen wird. Das Plangebiet ist diesbezüglich nicht Teil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets gemäß § 76 WHG bzw. § 54 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519).

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG (bzw. § 27 des HWaG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des WHG (bzw. § 34 HWaG) sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), zu beachten.

3.2.8 Städtebaulicher Vertrag

Es handelt sich um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, der auf Grundlage eines konkreten Vorhabens einer Vorhabenträgerin aufgestellt wird. Über die städtebaulichen Ziele und die Umsetzung der konkret geplanten Bauvorhaben (u.a. zur Wohnbebauung und zu den gewerblichen Nutzungen) wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet u.a. Regelungen zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2018 Hamburg-Mitte

Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2018 des Bezirksamtes Hamburg-Mitte stellt den Standort Pröbenweg mit der Bezeichnung „HM 14“ als eine von sieben neuen Potenzialflächen im Stadtteil Hamm dar.

3.3.1.2 Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

In der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille - Wohnen und urbane Produktion in Hamburg-Ost“ wurde das südliche Hamm als einer von elf Fokusräumen benannt. Ziel ist die Entwicklung eines modernen und urbanen Stadtraums, in dem einerseits das vorhandene Potenzial für Industrie und Gewerbe ausgeschöpft und andererseits an geeigneten Stellen neues Wohnen entstehen soll.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Artenschutzfachliche Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung mit Stand November 2020 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.3 dargestellt. Einer Verwirklichung des Bebauungsplans stehen demnach keine artenschutzrechtlich unüberwindlichen Hindernisse entgegen, sofern Gehölzrodungen gemäß der allgemein gültigen Vorschrift des § 39 BNatSchG nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel, also nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden.

3.3.2.2 Baumgutachten

Für die Bäume im Plangebiet liegt eine Bestandserfassung und Zustandsbeurteilung mit Stand vom Dezember 2018 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.2 dargestellt. Zur Umsetzung des Vorhabens werden insgesamt 23 Bäume auf dem Vorhabengrundstück gefällt werden müssen.

3.3.2.3 Bodenuntersuchung

Im Dezember 2017 wurde für das Plangebiet eine orientierende Baugrundbeurteilung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.5.1 dargestellt.

3.3.2.4 Oberflächenentwässerungskonzept

Für das Vorhabengebiet wurde im Februar 2021 ein Entwässerungskonzept erarbeitet und im April 2021 aktualisiert. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5.1 dargestellt.

3.3.2.5 Lärmtechnische Untersuchung

Zur Betrachtung der schalltechnischen Verträglichkeit wurde im Februar 2021 eine schalltechnische Prognose zu den Lärmimmissionen der bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen, der Tiefgaragenzufahrt für die Wohnnutzungen, der geplanten Kindertagesstätte und des Straßenverkehrs erarbeitet. Die Ergebnisse sind detailliert in Kapitel 5.4.1 dargestellt.

3.3.2.6 Verkehrstechnische Untersuchung

Im September 2019 wurde eine verkehrliche Kurzstellungnahme zur Bewertung der Erschließung des Vorhabens über drei Tiefgaragen sowie die verkehrliche Abwickelbarkeit der Ziel- und Quellverkehre erstellt. Die Ergebnisse werden in den Kapiteln 5.2.1 und 5.2.2 dargestellt.

3.3.2.7 Verschattungsstudie

Für die geplante Bebauung wurde im April 2020 eine Verschattungsstudie angefertigt, die die Auswirkungen auf die Besonnung der benachbarten Bestandsbebauung sowie die Besonnung der neuen geplanten Bebauung im Plangebiet begutachtet. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.1.2.7 dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in innenstadtnaher Lage im mittleren Hamm südlich der Hammer Landstraße. Begrenzt wird es im Süden durch den Präbenweg, im Westen durch den Luisenweg, im Norden verläuft die Abgrenzung mittig durch den betreffenden Baublock und im Osten parallel zur Straße Kentzlerdamm rückwärtig zur straßenseitigen Bebauung.

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit zu ca. 46 % mit ein- bis zweigeschossigen gewerblichen Hallen und Kfz-Garagen überbaut. Die weiteren Flächen sind durch Hof- und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. In der Vergangenheit wurde das Plangebiet monofunktional für Gewerbe (ca. 5.340 m² Bruttogeschossfläche (BGF); handwerkliche Nutzungen, Büronutzungen, Großhandels- und Lagerflächen; Flurstücke 521, 1271, 1475, 1522, 1523) sowie als Garagenhof (Flurstücke 1523, 2083) genutzt.

Die gewerblichen Nutzungen wurden größtenteils bereits aufgegeben oder an andere Standorte verlagert. Auf dem innerhalb des Plangebiets befindlichen Flurstück 1271 besteht weiterhin eine Kfz-Werkstatt mit Lackierbetrieb. Das Grundstück ist vom Prübenweg aus erschlossen. Auf dem ebenso innerhalb des Plangebiets befindlichen Flurstück 1522, das vom Luisenweg aus erschlossen ist, besteht ein Gewerbehof mit Lagerhallen und Büroräumen, der ebenfalls zunächst weiter betrieben wird.

Die Flurstücke 1271 und 1522 werden ebenfalls durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans überplant, eine städtebauliche Neuordnung auf diesen beiden Flurstücken wird jedoch aufgrund der gegebenen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse erst in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen.

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

Im Baumgutachten vom Dezember 2018 sind im Plangebiet sowie angrenzend insgesamt 52 Bäume kartiert worden. Entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze sind Baumreihen mit 32 zum Teil hoch gewachsenen Einzelbäumen vorhanden. Hinzu kommen sieben vereinzelte Bestandsbäume im zentralen östlichen sowie zwei kleine Bäume im westlichen Bereich des Plangebiets. Vor dem geplanten Hotelkomplex ist im Luisenweg eine Reihe mit sechs im Jahr 1987 gepflanzten Straßenbäumen (Ginkgo) vorhanden. Auf dem südöstlich an das Plangebiet angrenzenden privaten Flurstück 1268 befindet sich eine große Stiel-Eiche. Nördlich des Plangebiets befinden sich auf dem Flurstück 8082 vier weitere Bäume.

Westlich gegenüberliegend am Luisenweg ist eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung in straßenbegleitender Bauweise vorhanden. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine viergeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Zeilenbauweise sowie eingeschossige Gewerbeeinheiten entlang der Hammer Landstraße. Nordöstlich des Plangebiets ist ein achtgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in terrassierter Bauweise vorhanden, dessen rückwärtige Grundstücksflächen als Stellplatzanlage genutzt werden. Im Erdgeschoss ist die Kindertagesstätte „Wunderkabinett“ ansässig. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine drei- bis viergeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Straße Kentzlerdamm, die über rückwärtige, teils von Baumbestand bewachsene Privatgartenflächen verfügt. Südlich der Straße Prübenweg befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz und südlich davon ein Schulgelände sowie ein Wohngrundstück.

In etwa 600 m Laufdistanz nordwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung befinden sich die U-Bahnhöfe Burgstraße sowie Hammer Kirche der Linien U2 und U4, die zudem von zahlreichen Buslinien bedient werden. Das Plangebiet ist weiterhin über die am Luisenweg gelegene Haltestelle „Prübenweg“ direkt an die Buslinie 530 angebunden.

Diverse Nahversorgungs-, Einzelhandels- sowie Gastronomieangebote bestehen unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend an der Hammer Landstraße in etwa 700 m östlicher Entfernung im Bereich Hübbesweg/ Droopweg sowie vereinzelt entlang der 400 m südlich verlaufenden Eiffestraße.

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind der „Kinderschlupf“ am Luisenweg Nr. 10 sowie das „Wunderkabinett“ an der Hammer Landstraße Nr. 84, die jeweils unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Der ReBBZ (Regionales Bildungs- und Beratungszentrum)-Standort „Schule Prübenweg“ am Luisenweg Nr. 12 ist fußläufig in etwa 100 m und das Gymnasium Hamm am Ebelingplatz Nr. 8 in etwa 500 m Entfernung zu erreichen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich die wichtige Landschaftsachse „Horner Geest“, die sich vom Hauptbahnhof im Westen bis zum Öjendorfer Park im Osten erstreckt. Der regional bedeutsame Hammer Park ist fußläufig in ca. 500 m Entfernung zu erreichen.

4 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Fläche im baulichen Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt (Plangebietsgröße: 11.600 m²) und kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen besteht.

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3901) zu beachten sind.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54). Mit dem Bebauungsplan wird jedoch die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Hotelnutzung vorbereitet. Für solch ein Vorhaben ist gemäß Nummern 18.1.2. und 18.8 der Anlage 1 UVPG in Verbindung mit dem HmbUVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Verwendung der Kriterien der Anlage 3 zum UVPG (vgl. Anlage zu dieser Begründung) durchzuführen. Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung ist festzustellen, dass durch das geplante Hotelvorhaben in Verbindung mit den angrenzend geplanten weiteren neuen Nutzungen (Gewerbe und Wohnbebauung) sowie unter Berücksichtigung der benachbarten Bestandsbebauung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO kleiner als

20.000 m² ist, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Im Ergebnis kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch untersucht, bewertet und in die Abwägung mit eingestellt.

5 Planinhalt und Abwägung

Beschreibung des Vorhabens

In einem städtebaulich primär von Wohnungsbau dominierten Umfeld soll ein neues, gemischt genutztes urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen. Das städtebauliche Konzept basiert auf einem im Jahr 2018 durchgeführten städtebaulichen Werkstattverfahren, in dem verschiedene Entwurfsansätze als Planungsalternativen miteinander verglichen wurden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von insgesamt ca. 270 Wohneinheiten, davon 30% der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau. Die öffentlich geförderten Mietwohnungen werden entsprechend der geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) geplant. Die weiteren Wohneinheiten werden als freifinanzierte Mietwohnungen konzipiert.

Im zentralen und östlichen Teil des Plangebiets ist überwiegend eine fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Städtebauliches Ziel ist es, entlang der Straße Pröbenweg eine einheitliche, geschlossene Baukante zu entwickeln, die sich durch einen Wechsel zwischen den Kopfseiten der fünfgeschossigen Wohngebäude und jeweils zweigeschossigen Verbindungsbauten auszeichnet. Zur Ausbildung dieser Raumkante soll zudem auch die bestehende Eckabschrägung (Teilfläche des Flurstücks 252) im Einmündungsbereich des Pröbenwegs in den Luisenweg als überbaubare Fläche in Form einer Auskragung der Geschosse oberhalb des Sockelgeschosses ausgewiesen werden. Dafür wird die heute als öffentlicher Weg gewidmete Teilfläche des Flurstücks 252 an die private Eigentümerin des künftigen Hotelgrundstücks veräußert. Die Entbehrlichkeit des Teilgrundstücks als öffentliche Wegefläche wurde im Vorwege seitens der zuständigen Dienststellen mitgeteilt. Das notwendige wegerechtliche Entwidmungsverfahren wurde zwischenzeitlich eingeleitet (Amtl. Anz. Nr. 50, S. 1049). Im rückwärtigen Grundstücksbereich verfügen die Gebäude über ein sechstes Vollgeschoss, das jedoch aufgrund der zurückgesetzten Lage gegenüber den umgebenden Straßenräumen nicht visuell in Erscheinung tritt.

Die Blockinnenbereiche der Wohnbebauung sollen überwiegend als bepflanzte Grün- und Kinderspielflächen ausgebildet werden. Dabei sollen auch Baumpflanzungen vorgesehen werden, mit denen die zu fallenden Bäume und Gehölze innerhalb des Plangebiets teilweise ausgeglichen werden können. In den Blockinnenbereichen sieht das Freiflächenkonzept vor den Erdgeschosswohnungen schmale Grünstreifen vor, die im Sinne des Sichtschutzes der Wohneinheiten von Heckenpflanzungen eingefasst und den Wohnungen zugeordnet werden sollen. Die zur Querung und Verbindung der Innenhofbereiche notwendigen Fußwege sowie die Zugänge zu den Eingangsbereichen werden als ebenerdige Pflasterflächen konzipiert. Die Überwindung der bestehenden Höhenunterschiede erfolgt durch Treppen- und Rampenanlagen. Der Großteil der verbleibenden Innenhofbereiche wird als Kinderspielfläche vorbehalten und mit Rasen- sowie Sandflächen, Baum- und Heckenpflanzungen sowie Möblierungs- und Spielelementen entsprechend gestaltet. Durch den Einbezug weiterer Bereiche im Osten sowie im Norden des Plange-

biets können die erforderlichen, den vorgesehenen 270 Wohneinheiten entsprechenden rund 2.700 m² Kinderspielflächen vollumfänglich nachgewiesen werden, davon rund 2.080 m² im Bereich des ersten Bauabschnitts mit seinen ca. 205 Wohneinheiten. An geeigneten Standorten sollen weiterhin Abstellmöglichkeiten für Fahrräder verortet werden, die einen Bodenbelag aus Grand erhalten sollen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet anteilig zu begrünen und zum Zwecke der Regenrückhaltung nutzbar zu machen. Die Kfz-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Im ersten Bauabschnitt ist eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen geplant, die vom Prübenweg aus erschlossen wird.

Zwischen Prübenweg und der Kindertagesstätte im Norden des Plangebiets soll eine Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit auf Privatgrund hergestellt werden; die öffentliche Zugänglichkeit wird vertraglich gesichert. Ziel dieser neuen Wegeverbindung ist insbesondere die Verbesserung der kleinräumigen, fußläufigen Vernetzung durch das neue Quartier auch für die umgebende Bebauung. In diesem Zusammenhang dient sie weiterhin der Erschließung der an der Hammer Landstraße gelegenen Nahversorgungsangebote sowie der mittelbaren Anbindung an die nördlich der Hammer Landstraße gelegene Landschaftsachse „Horner Geest“ sowie den Hammer Park.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist die Errichtung einer Kindertagesstätte (KiTa) mit ca. 40 Plätzen vorgesehen. Für die neue KiTa soll eine eigene und abgetrennte Außenspielfläche im Norden des Plangebiets, im Anschluss an die bestehende Außenspielfläche der KiTa „Wunderkabinett“ an der Hammer Landstraße Nr. 84 geschaffen und vertraglich gesichert werden. Als Außenspielfläche ist eine Fläche von mindestens 6 m² pro KiTa-Platz nachzuweisen. Für die Bestands-KiTa wird eine direkt an die KiTa angebundene Außenspielfläche von mindestens 252 m² vertraglich gesichert. Die Erschließung erfolgt, wie im Bestand, von der Hammer Landstraße aus. Die vorhandene Stellplatzanlage wird neu geordnet und so umgestaltet, dass die erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können.

Zusätzlich soll im Zuge des zweiten Bauabschnitts eine ergänzende, erdgeschossige Großtagespflegestelle mit ca. 20 Plätzen geschaffen werden. Die konkrete Lage der Großtagespflegestelle steht zum aktuellen Zeitpunkt nicht fest, da die Grundeigentümerin des zweiten Bauabschnitts keine mittelfristigen Realisierungsabsichten vorgetragen hat und es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Die überwiegend gewerblich genutzte Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets ist vier- bis fünfgeschossig geplant. An der Einmündung der Straße Prübenweg in den Luisenweg soll die Ecksituation durch eine siebengeschossige Bebauung städtebaulich besonders hervorgehoben werden.

Am Luisenweg und im westlichen Bereich der Straße Prübenweg sollen gewerbliche Nutzungen konzentriert werden. Geplant sind ein Hotel sowie mehrere kleingewerbliche Einheiten, die sich insbesondere an Handwerker oder Kleingewerbe richten („Handwerkerhof“). Das Hotel soll eine Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen (inkl. Smart-Stellplätze) erhalten, die vom Luisenweg aus erschlossen wird. Die geplanten sechs Gewerbeeinheiten für Handwerker erhalten ebenerdige Zufahrten vom Prübenweg aus, die Einstellplätze sind innerhalb der Gebäude vorgesehen, sodass die Be- und Entladung wettergeschützt erfolgen kann.

Auf einem Teil des Flurstücks 1522 soll in einem späteren Bauabschnitt ebenso eine gewerbliche Neubebauung, etwa für Handwerksbetriebe oder Kleingewerbe sowie in den Obergeschossen für Büronutzungen, ermöglicht werden; im rückwärtigen Teil eine Wohnbebauung. Auch dieser Teil des Plangebiets ist über den Prübenweg und den Luisenweg bereits erschlossen.

5.1 Urbanes Gebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem städtebaulichen Ziel, eine verträgliche Mischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eine dem verkehrlich gut angebundenen Standort entsprechende, hohe bauliche Dichte zu ermöglichen, werden die Bauflächen im Plangebiet als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung als MU werden die im Plangebiet vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Nutzungen Wohnen, Hotel, Gewerbe und Kindertagesstätte ermöglicht. Die Realisierung dieser Nutzungen wird durch die Verordnung und den städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Die in der BauNVO 2017 neu eingeführte Gebietskategorie MU orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur stark an einem „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO, das für die Gleichwertigkeit und –gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht. Beim MU ist jedoch keine Gleichwertigkeit verschiedener Nutzungen erforderlich, so lange beide Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Funktion haben. Dies ist hier der Fall, sodass durch die Ausweisung eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungsanteilen ermöglicht wird, die den planerischen Zielen für das Quartier entspricht. Durch die Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich des Störgrades wird generell ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Mit der geplanten Nutzungsmischung mit den Hauptbausteinen Wohnen, Hotel, Gewerbe und Kindertagesstätte soll die urbane Nutzungsstruktur der Nachbarschaft sinnvoll ergänzt werden. Um ein verträgliches Einfügen der neuen Bebauung in die bestehende, überwiegend wohnbaulich geprägte Nachbarschaft zu gewährleisten, soll die Wohnnutzung im urbanen Gebiet überwiegen. Gleichzeitig ist die geplante Gewerbestruktur besonders geeignet, durch die Verzahnung von Wohn- und Handwerksnutzungen einen beispielhaften Ansatz zur avisierten Erhöhung der Urbanität sowie für die Entwicklung qualifizierter Nachbarschaften zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen im Stadtteil Hamm darzustellen. Der ebenfalls im Nutzungskonzept vorgesehene Hotelkomplex kann von der guten ÖPNV-Anbindung des Standorts profitieren und seinerseits dazu beitragen, durch seinen Publikumsverkehr und ergänzende Gastronomieangebote einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des neuen Quartiers und seiner Nachbarschaft zu leisten.

Es ist daher das städtebauliche Ziel der Planung, im Plangebiet neben dem Wohnen einen maßgeblichen Teil gewerblicher Nutzungen zu sichern.

Im Bestand waren ca. 5.350 m² Bruttogeschossfläche (BGF) gewerbliche Nutzungen vorhanden, davon ca. 2.400 m² BGF handwerkliche Nutzungen, ca. 1.500 m² Büroflächen und ca. 1.450 m² Großhandels-/ Lagerflächen.

Zukünftig werden mindestens ca. 10.500 m² der Geschossfläche im Plangebiet für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie weitere 350 m² für gewerbliche Nutzungen oder soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, durch textliche Festsetzung verbindlich gesichert. Die Umsetzung des gewerblichen Nutzungskonzepts wird zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

Aufgrund der besseren verkehrlichen Anbindung sollen die gewerblichen Nutzungen im MU vorwiegend am Luisenweg bzw. im westlichen Abschnitt der Straße Pröbenweg angeordnet werden. Der geplante erdgeschossige Gewerbehof am Pröbenweg soll insbesondere Betrieben des Handwerks dienen. Es sollen daher im MU ausdrücklich auch Handwerksbetriebe zulässig sein.

Hierzu zählen z.B. Tischlereien (und weitere holzverarbeitende Gewerke), Kfz-Werkstätten, Metallbaubetriebe (und weitere metallverarbeitende Gewerke), Behälter- und Apparatebauer, Dachdecker, Feinwerkmechaniker, Glaser, Kälteanlagenbauer, Maurer und Betonbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer, Segelmacher sowie Zweiradmechaniker, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mindestanteile der herzustellenden gewerblichen Geschossflächen werden teilgebietsbezogen festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung:

„In dem Teilgebiet des „Urbanen Gebiets“ (MU) mit der Bezeichnung „MU1“ sind mindestens 2.500 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu verwenden. In dem Teilgebiet des MU mit der Bezeichnung „MU2“ sind mindestens 8.000 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu verwenden, wobei davon in den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen mindestens 2.000 m² Geschossfläche für Handwerksbetriebe zu verwenden sind. Weitere 350 m² der Geschossfläche im Teilgebiet des MU mit der Bezeichnung „MU2“ sind für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu verwenden. Im MU sind auch Handwerksbetriebe (wie zum Beispiel Tischlereien und weitere holzverarbeitende Gewerke), Kfz-Werkstätten, Metallbaubetriebe (und weitere metallverarbeitende Gewerke) und Glaser zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Die für Handwerksbetriebe zu verwendenden Flächen umfassen der handwerklichen Nutzung zugehörige und in der Flächengröße untergeordnete Dienstleistungen.

Ein städtebauliches Ziel der Planung ist eine Belebung der Erdgeschosszone am Luisenweg und im westlichen Abschnitt der Straße Pröbenweg. Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften benötigen für die Erfüllung ihrer Funktionen eine gewisse Sichtbarkeit für Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer. Umgekehrt tragen sie zu einer Belebung des angrenzenden öffentlichen Raums bei. Aus diesem Grund werden in den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung:

„In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich des MU ist gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3787), in den Erdgeschossen an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.“

Um die Wohnqualität als die Standortqualität für Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet zu sichern, werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Bordelle, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art, sind unzulässig, vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung:

„Im MU sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen) und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Tankstellen sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.“

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen- und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebaulichen Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktive Lage verstärkt gegeben. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“), erzielen häufig einen höheren Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbilds eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet.

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Die innerhalb des Urbanen Gebiets geplanten Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschnallen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Zudem würden ortsfremde Nutzer in die Gebäude gezogen, sodass auch dadurch die Wohnruhe gefährdet werden könnte.

Neben nachteiligen gestalterischen Auswirkungen geht mit den genannten Nutzungstypen häufig ein Verdrängungseffekt für andere gewerbliche Betriebe und Einrichtungen einher, da sie erfahrungsgemäß vergleichsweise höhere Flächenumsätze erwirtschaften können. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen besteht für das MU die Gefahr, dass Nutzungen verdrängt werden bzw. die Ansiedlung neuer Nutzungen gehemmt wird.

Tankstellen gemäß § 6a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung Konflikte mit der geplanten benachbarten Wohnnutzung hervorrufen könnten. Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind hingegen Ladesäulen für die E-Mobilität und

ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr.

Um die gewerblich nutzbaren Flächen im Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzungsstruktur für Gewerbe und Handwerk zu sichern, erfolgt eine Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, vgl. § 2 Nr. 4 der Verordnung:

“Im MU sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In dem Teilbereich des MU mit der Bezeichnung „MU2“ können in den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen Ausnahmen für Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt. In den weiteren Bereichen des „MU2“ können in den Erdgeschossen an der Straßenseite Ausnahmen für Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zugelassen werden.”

Die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen im MU erfolgt, um die Arbeitsstättenflächen entsprechend der bisherigen Nutzungsstruktur für handwerkliche Betriebe zu sichern und diese in den von gewerblichen Nutzungen geprägten Bereich des MU zu konzentrieren. Dies geht einher mit zuverlässiger Planungs- und Nutzungssicherheit für die neu anzusiedelnden Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Regelung folgt zudem den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Diese stellen in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Gemäß der Ansiedlungsregeln 4.1.1 und 4.2.1 der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zielt die Einschränkungsregelung primär auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ab.

Durch die Ausnahmeregelung für “Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen” wird diesen Nutzern ermöglicht, ihre Produkte auch Endverbrauchern zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

Die Ausnahmeregelung für “Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen” soll die Ansiedlung von z.B. Bäckereien, Backshops und Fleischerläden, die ihr Angebot nicht selbst herstellen, sondern die Erzeugnisse lediglich verkaufen, sowie Kiosken und Tabakläden und vergleichbaren kleinen Läden mit einer Verkaufsfläche von in der Regel unter 100 m² wie beispielsweise Drogerien, Verkaufsstellen für Obst und Gemüse, Schreibwarenläden, Lottoannahmestellen oder Annahmestellen kleiner Reinigungen ermöglichen. Dies ermöglicht eine Steigerung der infrastrukturellen Lagequalität des von Wohnnutzungen geprägten Teils des MU durch die Ansiedlungsmöglichkeit der genannten Betriebe, ohne dass diese den Gebietscharakter gefährden oder in Konkurrenz zur Nahversorgungsfunktion des nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichs Hammer Landstraße treten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan regelt für die Teilbereiche des MU das Maß der baulichen Nutzung jeweils durch Festsetzungen zu der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, und den maximal zulässigen Gebäudehöhen. Zusammen mit der Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen – zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des in einem städtebaulichen Workshopverfahren entwickelten städtebaulichen Konzepts geschaffen. Durch eine kompakte, verdichtete Bauweise wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

5.1.2.1 Festgelegte Geländeoberflächen

Für das Plangebiet wird gemäß § 9 Absatz 3 BauGB das vorgesehene Höhenniveau der beiden östlichen Innenhöfe (im Mittel +4,5 m über NHN einschließlich 50 cm Überdeckung i.S.d. § 2 Nummer 14 der Verordnung) als neue festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt. Für Aufhöhungen, die der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern i.S.d. § 2 Nummer 11 der Verordnung oder der Freianlagengestaltung dienen, kann diese Höhe um 0,5 m auf dann 5 m über NHN überschritten werden.

5.1.2.2 Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen

Um zu gewährleisten, dass sich insbesondere im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung eine einheitliche und harmonische Höhenabwicklung einstellt, werden die Gebäudehöhen der einzelnen Baukörper anstelle einer Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse durch die Festsetzung von Gebäudehöhen bestimmt. Dies ist zum einen erforderlich, da ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen geplant ist und sich diese Nutzungsarten in Hinblick auf die Regelgeschosshöhen deutlich unterscheiden. Zum anderen ist die Festsetzung einheitlicher Gebäudehöhen notwendig, da einzelne Grundstücke im Plangebiet absehbar erst zu einem späteren Zeitpunkt neu entwickelt werden. Für diese zukünftigen Entwicklungen soll sichergestellt werden, dass sie sich in Höhe und Gestaltung an die bereits entstandenen Neubauten anfügen.

In einer Verschattungsuntersuchung wurde geprüft und nachgewiesen, dass die festgesetzten Gebäudehöhen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Besonnung für die Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebiets bzw. die geplanten Neubauten selbst führen, sondern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin sichergestellt sind.

5.1.2.3 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten

Technische Aufbauten (z.B. Dachaufbauten, Dachausgänge oder technische Anlagen) sind auch oberhalb der Dachflächen für die technische Gebäudeausrüstung erforderlich. Städtebauliches Ziel ist es, diese Anlagen aus gestalterischen Gründen und zur Minderung von Verschattungswirkungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Daher sieht der Bebauungsplan zum einen eine Begrenzung der Flächen, innerhalb derer eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten zulässig ist, vor. Sie sind von der Attika zurückversetzt zu errichten. Zum anderen wird die Höhe der Aufbauten soweit begrenzt, dass eine Einsehbarkeit der Anlagen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht oder nur in geringem Maße möglich ist, vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung:

„In den mit „(d1)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 2,5 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,5 m – gemessen von der Innenkante

der Attika – zurückgesetzt errichtet werden. In den mit „(d2)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 4 m zulässig, sofern sie um mindestens 4 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden.“

5.1.2.4 Grundflächenzahl

In dem Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU1“ wird entsprechend der geplanten Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Es ist somit eine Be- bzw. Unterbauung von 80 % der Grundstücksfläche durch Gebäude zulässig. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete von 0,8 wird damit ausgeschöpft.

In dem Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU2“ wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, da das städtebauliche Konzept für dieses Teilgebiet eine nahezu vollständige Überbauung (im westlichen Teil an der Ecke Präbenweg / Luisenweg) bzw. Unterbauung durch Tiefgaragen (im zentralen und östlichen Teil am Präbenweg) vorsieht. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete von 0,8 für die Grundflächenzahl wird damit überschritten.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Regelobergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies soll nachfolgend geprüft werden.

Städtebauliche Begründung

Städtebauliche Gründe dafür, im Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU2“ eine Überschreitung der Grundflächenzahl der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete geltenden Obergrenze von 0,8 bis zu einem Maß von 1,0 zuzulassen, liegen wie folgt vor:

- Im dem an der Ecke Präbenweg / Luisenweg gelegenen Teilgebiet des urbanen Gebiets sollen insbesondere gewerbliche Nutzungen angeordnet werden. Es ist Teil des städtebaulichen Konzepts, in diesem Teilgebiet eine durchgängige, geschlossene Bebauung im Erdgeschoss zu ermöglichen, um hier gewerbliche Räume zu schaffen, die sich insbesondere für eine Nutzung durch Handwerksbetriebe eignen. Um Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung vorzubeugen, soll eine vollständige Überbauung im Erdgeschoss ermöglicht werden. Mit der Neustrukturierung werden die im Bestand über das gesamte Plangebiet zerstreuten Gewerbeeinheiten, im Sinne einer kompakten und den Belangen der benachbarten Wohnnutzung nicht wesentlich störenden städtebaulichen Nutzung, neu geordnet.
- Für den zentralen und östlichen Teil des urbanen Gebiets soll eine Unterbauung durch Tiefgaragen ermöglicht werden, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu fördern und damit die Vorgarten- und Innenhofbereiche von Kfz-Verkehren vollständig freizuhalten.

Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch bei der Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8 für die GRZ um ein Maß von 0,2 gewahrt, denn die erdgeschossig durchgängig geschlossene Bebauung trägt dazu bei, möglichen Immis-

sionskonflikten zwischen gewerblichen Nutzungen und angrenzenden Wohnnutzungen vorzubeugen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der eingeschossigen Gebäudeteile kann im Planvollzug z.B. durch Oberlichter oder durch Anlagen der Haustechnik gewährleistet werden.

Ein erheblicher Teil der unterbauten Flächen wird zudem begrünt, als Spiel- und Erholungsflächen für die Bewohner gestaltet und dient teilweise auch zur Rückhaltung des Niederschlagswassers. Entsprechend führt auch dieses erhöhte Maß der zulässigen Unterbauung des Grundstücks nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachteilige Wirkungen auf die Umwelt durch einen erhöhten Versiegelungsgrad ergeben sich grundsätzlich für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser und Klima. Gegenüber der hier vorhandenen Bestandssituation sind mit einer GRZ von 1,0 jedoch keine erheblichen negativen Veränderungen verbunden, da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig durch Gebäude und Stellplatzflächen versiegelt ist. Somit sind die Funktionen der o.g. Schutzgüter schon jetzt stark eingeschränkt.

Positiv auf die o.g. Schutzgüter werden die umfangreichen Dachbegrünungen wirken, die der Bebauungsplan verbindlich festsetzt (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung). Bisher sind im Plangebiet keine begrüneten Dachflächen vorhanden.

Insgesamt entstehen im Plangebiet auch mit einem hohen zulässigen Maß der Versiegelung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter.

Auswirkungen auf das außerdem in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannte Schutzgut Luft sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ergeben sich durch den erhöhten Grad der Versiegelung nicht. Dies ergibt sich insbesondere aus der Tatsache, dass im Bestand bereits eine fast vollständige Versiegelung und Überbauung besteht.

5.1.2.5 *Unterbauung durch Tiefgaragen*

Es ist das städtebauliche Ziel, die wohnungsbezogenen Freiräume im neuen Quartier vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Es ist daher vorgesehen, die Gebäude mit Tiefgaragen zu unterbauen und die Stellplätze unterirdisch unterzubringen, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung:

„Im MU sind Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden oder in den zeichnerisch festgesetzten und entsprechend bezeichneten Flächen zulässig.“

Die Festsetzung stellt sicher, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen und die Innenhöfe nicht von Kfz geprägt werden, sondern dem Aufenthalt im Freien, der Erholung und dem Kinderspiel dienen können.

Abweichend wird für den bestehenden Gewerbehof im westlichen Bereich des Teilgebiets mit der Bezeichnung „MU1“ eine oberirdische Stellplatzanlage mit offener Zuwegung vom Luisenweg aus zugelassen, um eine ebenerdige Andienung zu ermöglichen. Die Fläche ist zeichnerisch auf einen Bereich beschränkt, der durch zwei bis zu 19 m hohe Gebäude eingefasst wird und bis zu eingeschossig (GH 10 m) überbaut werden kann. Hierdurch wird eine effektive Abschirmung etwaiger Emissionen erreicht. Im Bestand ist an dieser Stelle bereits eine offene Stellplatzanlage vorhanden, sodass sich die Situation für die Nachbarbebauung nicht verschlechtert.

Zur Errichtung von für die zu erwartenden Bedarfe ausreichend großen Tiefgaragen ist es erforderlich, die Grundstücke teilweise auch außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu unterbauen. Durch die Unterbauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Insgesamt beträgt die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche im Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU2“ auf einzelnen Grundstücken bis zu 100 %. Für das Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU2“ ist bereits eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Im Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU1“ wird die festgesetzte GRZ von 0,8 durch eine Unterbauung nicht überschritten.

5.1.2.6 *Geschossflächenzahl*

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ als Höchstmaß und der zulässigen Gebäudehöhen im Zusammenspiel mit der baukörperbezogenen Festsetzung von Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche für die einzelnen Baukörper hinreichend bestimmt ist.

Die Geschossflächen der geplanten Gebäude ergeben im Teilgebiet „MU2“ bezogen auf das Bauland eine GFZ von 3,2. Im nördlichen Teil des urbanen Gebiets („Teilgebiet „MU1““) ergibt die Geschossfläche der geplanten Bebauung bezogen auf das Bauland eine Geschossflächenzahl von 2,2.

Die rechnerische Geschossflächenzahl für das urbane Gebiet liegt damit im Teilgebiet „MU1“ unterhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO für urbane Gebiete definierten Regelobergrenze von 3,0. Über das gesamte Plangebiet gerechnet ergibt sich eine durchschnittliche GFZ von 2,9, d.h. die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze für Urbane Gebiete wird eingehalten. Bei einer isolierten Betrachtung des Teilgebiets mit der Bezeichnung „MU2“ wird die Regelobergrenze jedoch überschritten.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Regelobergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies soll nachfolgend dargelegt und geprüft werden.

Städtebauliche Begründung

Städtebauliche Gründe dafür, im Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU2“ eine Überschreitung der Geschossflächenzahl des für urbane Gebiete üblichen Maßes von 3,0 bis zu einem Maß von 3,2 zuzulassen, liegen wie folgt vor:

- Es ist städtebaulich geboten, die im Siedlungszusammenhang und in unmittelbarer Nachbarschaft der U-Bahn-Haltestelle Hammer Kirche gelegene Fläche zur Förderung der „Stadt der kurzen Wege“, angemessen baulich verdichtet auszunutzen. Die geplante Neubebauung kann aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung innerhalb des Stadtteils beitragen.
- Am Kreuzungspunkt der Straße Luisenweg mit dem Präbenweg soll mit einer bis zu siebengeschossigen Bebauung ein städtebaulicher Hochpunkt ermöglicht werden, der den Eingang zum Quartier im Verlauf der Straße Luisenweg betont.

- Es ist städtebaulich erforderlich und zudem aus Schallschutzgründen vorteilhaft, das Quartier zu den angrenzenden Straßen mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung einzufassen.
- Die geplante Bebauung nimmt mit ihrer differenzierten Höhenentwicklung sowohl Bezug auf die angrenzenden Bebauungen als auch auf die städtebauliche Situation am Kreuzungsbereich Luisenweg/ Prübenweg. Insgesamt entsteht eine dem Standort und dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung der Bebauung.
- Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen sowie der Sicherung von Gewerbeflächen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage und setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.

Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die erhöhte städtebauliche Dichte im Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU2“ ist im Wesentlichen durch die geplante Gebäudehöhe bedingt, die aus städtebaulichen Gründen (siehe vorstehend) an diesem zentralen und verkehrlich, insbesondere mit dem ÖPNV sehr gut angebundenen Standort ermöglicht werden soll. Eine höhergeschossige Bebauung kann potenziell zu einer Verringerung der Besonnung oder der Durchlüftung führen und hierdurch Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit sich bringen.

Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden, beziehen sich danach auf die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO beeinträchtigt, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Dabei muss die Grenze zum städtebaulichen Missstand im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht oder überschritten sein.

Es wurde daher für das vorliegende städtebauliche Konzept geprüft, inwieweit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die gegenüber den Regelobergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erhöhten Dichtewerte beeinträchtigt werden können.

Prüfung in Anlehnung an § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m Abs. 3 BauGB

a) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten beeinträchtigt werden?

Es wurde für das gesamte Plangebiet eine Verschattungsstudie angefertigt, um mögliche Verschattungsauswirkungen, die sich durch die im Bebauungsplan ermöglichten Gebäudehöhen i.V.m. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf die Bestandsbebauung und die neu geplante Bebauung selbst auf die Besonnungsdauer ergeben könnten, zu ermitteln und zu bewerten. Im Ergebnis ergeben sich durch das geplante Maß der Bebauung keine wesentlich nachteiligen Beeinträchtigungen für die Besonnung und Belichtung (vgl. Kapitel 5.1.2.7).

Um die in § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete genannte Obergrenze von 3,0 einzuhalten, müsste die Bebauung etwas niedriger geplant werden, als der städtebauliche Entwurf es vor-

sieht. Es wurde daher untersucht, ob eine Reduzierung der Geschossigkeit zu einer Verbesserung der Belichtungssituation führen würde. Dabei wurde der Bereich mit der höchsten Geschossigkeit an der Ecke Prübenweg / Luisenweg betrachtet. Für die Nachbarbebauung am Luisenweg 2 bis 10 (westliche Straßenseite) wurden die Verschattungsauswirkungen einer Bebauung im Teilgebiet „MU2“ unter Zugrundelegung der geplanten Festsetzungen mit einer beispielhaften Bebauung verglichen, die weniger Geschosse aufweist und die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete festgelegte Obergrenze für die GFZ von 3,0 einhält. Dabei wurde exemplarisch die Besonnungssituation am 17. Januar und am 21. März betrachtet. Es existieren keine verbindlichen, gesetzlichen Vorgaben oder Richtlinien für eine ausreichende Besonnung von Wohnungen einerseits oder die Zumutbarkeit von Verschattungen andererseits. Gemäß der hilfsweise heranzuziehenden DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September eines Jahres, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist. Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche liegt zudem ein Beschluss des OVG Berlin zu einer innerstädtischen Bebauungssituation vor (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Danach gilt die allgemeine Anforderung an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

Für den 17. Januar wird im Ergebnis für die zum Luisenweg ausgerichteten Fassaden des Bestandsgebäudes Luisenweg 8 bis 10 eine Besonnung zwischen mindestens zwei bis dreieinhalb Stunden erreicht, für das Gebäude Luisenweg 2 bis 6 ergibt sich eine Besonnung zwischen mindestens einer bis zwei Stunden.

Im Vergleich der Verschattungsauswirkungen ergibt sich, dass sich bei Einhaltung einer GFZ von 3,0 im Teilgebiet „MU2“ die Besonnungszeiten für das Gebäude Luisenweg 8 bis 10 nicht wesentlich verändern würde. Das Gebäude Luisenweg 2 bis 6 würde auf ganzer Länge mindestens zwei Stunden besonnt werden.

Für den 21. März wird im Ergebnis für die zum Luisenweg ausgerichteten Fassaden des Bestandsgebäudes Luisenweg 8 bis 10 eine Besonnung zwischen mindestens zwei bis dreieinhalb Stunden erreicht, für das Gebäude Luisenweg 2 bis 6 ergibt sich eine Besonnung zwischen vier bis fünf Stunden.

Im Vergleich der Verschattungsauswirkungen ergibt sich, dass sich bei Einhaltung einer GFZ von 3,0 im Teilgebiet „MU2“ die Besonnungszeit für das Gebäude Luisenweg 8 bis 10 um ca. eine Stunde verlängern würde. Auf die Besonnung des Gebäudes Luisenweg 2 bis 6 ergeben sich im Vergleich keine Veränderungen.

Da zum Stichtag 17. Januar eine mindestens einstündige Besonnung und zum Stichtag 21. März eine mindestens zweistündige Besonnung gegeben ist, kann die Besonnungssituation in Anbetracht der innerstädtischen Lage und der Dichte der vorhandenen und geplanten Bebauung als gut bewertet werden. Für eine negative Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbarbebauung durch die im Plangebiet ermöglichte, erhöhte bauliche Dichte ergeben sich insoweit keine Anhaltspunkte. Bei einer Bebauung im Teilgebiet „MU2“, die die in § 17 Abs. 1 BauNVO für MU definierte Obergrenze für die GFZ von 3,0 einhält, würde sich die Besonnung der Bestandsgebäude für die Gebäude Luisenweg 2 bis 6 zum Beurteilungszeitpunkt 17. Januar und für die Gebäude Luisenweg 8 bis 10 zum Beurteilungszeitpunkt 21. März zwar geringfügig verbessern. Da jedoch auch bei einer erhöhten Dichte keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchti-

gung der Wohnverhältnisse bestehen, kann an den geplanten Festsetzungen festgehalten werden.

b) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten beeinträchtigt werden?

Die Gebäude werden im Neubaustandard errichtet, sodass sie allen aktuellen Anforderungen an die bauliche Beschaffenheit und Ausstattung genügen werden. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Gebäude mit weniger Geschossfläche oder auf einer geringeren Grundfläche errichtet werden. Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

c) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Zugänglichkeit der Grundstücke beeinträchtigt werden?

Die Zugänglichkeit zu den Gebäuden über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und über weitere private Erschließungswege ist gegeben. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Gebäude mit weniger Geschossfläche oder auf einer geringeren Grundfläche errichtet werden. Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Zugänglichkeit der Grundstücke bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

d) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer (vorhandenen) Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten beeinträchtigt werden?

In der Neuplanung soll durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets eine Mischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglicht bzw. gezielt gefördert werden. Die gewerblichen Nutzungen und die wohnbaulichen Nutzungen müssen in einem urbanen Gebiet aufeinander Rücksicht nehmen. Dies spiegelt sich auch in dem in der TA Lärm festgelegten, im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet höheren Immissionsrichtwert von 63 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht wieder. Die im Zuge des Verfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung weist nach, dass schalltechnische Konflikte durch die geplanten gemischten Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten sind, da die Richtwerte der TA Lärm im Plangebiet sicher eingehalten werden können.

Dies gilt ebenfalls für die Auswirkungen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung am Luisenweg 2 bis 10. Auch hier ergibt sich bei der Betrachtung der vom Plangebiet ausgehenden Nutzungen (Gewerbe und gewerbliche Verkehre) im Ergebnis, dass die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden und keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse der Bestandsgebäude entstehen.

Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

e) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand beeinträchtigt werden?

Das Baugebiet wird vollständig neu entwickelt, sodass die Gebäude allen aktuellen Anforderungen an Beschaffenheit und Ausstattung genügen werden.

Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen könnten sich in der Theorie daraus ergeben, dass der Bebauungsplan im Teilgebiet „MU2“ eine Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die GRZ und die GFZ ermöglicht. Dies ist jedoch hier nicht der Fall. Wie unter a) bereits beschrieben, sind Beeinträchtigungen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten durch die erhöhte bauliche Dichte nicht zu befürchten. Die Sicherheit ist gewährleistet, da die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

f) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen beeinträchtigt werden?

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte, zu den umgebenden Straßen durchgehend geschlossene Bebauung führt zu einer effektiven Abschirmung der Neubebauung vor Verkehrslärmimmissionen und schützt die Innenhofbereiche vor Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Laut schalltechnischer Prognose (vgl. Kapitel 5.4.1.1) ergeben sich im Teilgebiet des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU2“ am Tage Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen zwischen 56 dB(A) bis 62 dB(A) an den dem Luisenweg und dem Präbenweg zugewandten Fassaden. In den Hofbereichen werden Pegel zwischen 47 dB(A) und 54 dB(A) prognostiziert. Im Ergebnis wird damit der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete und Kerngebiete, der hilfsweise für die Beurteilung des urbanen Gebiets herangezogen werden kann, von am Tage 64 dB(A) sicher eingehalten. In der Nacht ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 48 dB(A) bis 53 dB(A) an den dem Luisenweg und dem Präbenweg zugewandten Fassaden. In den Hofbereichen werden Pegel zwischen 40 dB(A) und 47 dB(A) prognostiziert. Innerhalb des Plangebiets wird damit der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete und Kerngebiete, der hilfsweise für die Beurteilung des urbanen Gebiets herangezogen werden kann, von in der Nacht 54 dB(A) sicher eingehalten.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass auch keine spürbaren Auswirkungen durch Luftschadstoffemissionen oder Erschütterungen entstehen. Durch die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets wird vielmehr der Verzicht auf eine Nutzung des eigenen Kfz gefördert.

Die im Zuge des Verfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung weist ebenfalls nach, dass schalltechnische Konflikte durch die geplanten gemischten Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten sind (vgl. Erläuterungen zu Buchstabe d) bzw. Kapitel 5.4.1.2).

Für eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

g) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die vorhandene Erschließung beeinträchtigt werden?

Die Erschließung der Wohnanlage ist für Kfz über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und für Fußgänger und Radfahrer über weitere private Erschließungswege gegeben. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Gebäude mit weniger Geschossfläche oder auf einer geringeren Grundfläche errichtet werden. Die Lage in der Nähe der U-Bahn-Haltestelle Hammer Kirche führt zu einer hervorragenden ÖPNV-Anbindung, die einen Verzicht auf die Nutzung des eigenen Kfz ermöglicht.

Für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die vorhandene Erschließung bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

h) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der (vorhandenen) Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung beeinträchtigt werden?

Die hohe städtebauliche Dichte, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden soll, führt dazu, dass dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, in besonderem Maße positiv entsprochen wird. Eine kompakte, flächensparende Bauweise, wie sie hier ermöglicht werden soll, trägt dazu bei, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.

Für eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der (vorhandenen) Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung bestehen, nach Prüfung, im Ergebnis keine Anhaltspunkte.

Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen

In Bezug auf Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung wird auf die vorstehenden Ausführungen (Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) verwiesen.

In Bezug auf Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser und Klima wird auf die vorstehenden Ausführungen zur zulässigen Grundflächenzahl verwiesen. Darüber hinausgehende Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich nicht.

Das Schutzgut Luft könnte nachteilig dadurch berührt sein, dass eine hohe straßenbegleitende Bebauung zu einer schlechteren Durchlüftung führt. Eine ausreichende Durchlüftung für die Wohnungen im Plangebiet ist dadurch gegeben, dass die Gebäudehöhen im Plangebiet variieren. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den Dächern der Gebäude werden dazu führen, dass Wärmeinseln vermieden werden, da diese Begrünungen kleinklimatisch ausgleichend wirken.

Aus städtebaulicher Sicht wird davon ausgegangen, dass das Stadt- und Landschaftsbild durch die Neubebauung positiv beeinflusst wird, da die Straßenräume des Luisenweg und des Probenwegs durch die geplante, in der Höhe und in der Bauflucht gestaffelte Straßenrandbebauung städtebaulich gefasst und abwechslungsreich gestaltet werden.

Auswirkungen auf die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ergeben sich durch die erhöhte Bebauungsdichte nicht.

5.1.2.7 *Prüfung der Verschattungsauswirkungen im Plangebiet und der Umgebung*

Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden im April 2020 die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung der benachbarten Bestandswohnbebauung an der Hammer Landstraße, am Kentzlerdamm und am Luisenweg simuliert. Ebenfalls wurde die Besonnungssituation der Neubebauung im urbanen Gebiet begutachtet.

Es existieren keine verbindlichen, gesetzlichen Vorgaben oder Richtlinien für eine ausreichende Besonnung von Wohnungen einerseits oder die Zumutbarkeit von Verschattungen andererseits. Daher richtet sich die in einem Bebauungsplanverfahren gebotene Ermittlungstiefe (§ 2 Abs. 3 BauGB) nach den Maßstäben praktischer Vernunft unter Beachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalls (BVerwG, Beschluss vom 21.12.2010, 4 BN 44.10; Rn. 9 nach Juris). Dies bedeutet, dass von der Gemeinde zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung eine in der konkreten Situation angemessene und aussagekräftige Ermittlung der maßgeblichen Umstände und deren Bewertung verlangt werden. Entscheidend ist, dass die abwägende Gemeinde diejenigen Kriterien erkannt und ihrer Abwägung zugrunde gelegt hat, die dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen (OVG Münster, ZfBR 2012, 684).

In Ermangelung verbindlicher normativer Vorgaben wurde für die Verschattungsstudie die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ (Ausgabe 07/2011) als Zielwert herangezogen.

Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September eines Jahres, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist.

Die in der DIN 5034-1 genannten Mindestzeiten stellen jedoch lediglich eine Orientierungshilfe ohne rechtliche Verbindlichkeit dar. Notwendig ist daher eine Betrachtung der jeweils zu bewertenden Umstände des konkreten Einzelfalls (m.w.N. OVG Hamburg, Beschluss vom 08.06.2015, 2 Bs 97/15, S. 14-15). Im Rahmen einer solchen Einzelfallbetrachtung können innerhalb eines innerstädtischen Bebauungszusammenhangs die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen bereits dann gewahrt sein, wenn eine Wohnung während der Tag- und Nachtgleiche am 21. März und 21. September eines Jahres für zwei Stunden besonnt wird (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004, 4 S 43.04, Rn. 25 nach Juris).

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

Auswirkungen auf umgebende Bestandsbebauung

Im Ergebnis ist am 17. Januar insbesondere mit einer Reduzierung der Besonnungsdauer für die unteren Geschosse der Westfassaden der nördlich des Plangebiets gelegenen Zeilenbaukörper Luisenweg Nrn. 1-3 sowie Hammer Landstraße Nr. 72 und Nr. 76 zu rechnen. Im Falle der letztgenannten beiden Gebäude sind zudem auch Teile der Ost- und Südfassaden betroffen. Da in den genannten drei Gebäuden gemäß der vorliegenden Bestandsgrundrisse jedoch überwiegend zwei- bzw. mehrseitig orientierte Wohneinheiten vorhanden sind, wird der Zielwert der DIN 5034-1 einer mindestens einstündigen Besonnung am 17. Januar für rund 81% der dort vorhandenen Wohneinheiten weiterhin erreicht. Das ebenfalls nördlich angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Hammer Landstraße Nr. 84 erfährt eine Reduzierung der Besonnungsdauer in den unteren Geschossen seiner West- und Südfassaden. Die Auswertung unter Zuhilfenahme der vorliegenden Bestandsgrundrisse ergab hier, dass für rund 85% der im Gebäude Hammer Landstraße Nr. 84 befindlichen Wohneinheiten eine Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde weiter sichergestellt ist. Weiterhin ist mit reduzierten Besonnungszeiten für weite Teile der Westfassaden der entlang der Straße Kentzlerdamm gelegenen Wohnbebauung zu rechnen. Von den 71 entlang des westlichen Kentzlerdamms vorhandenen Wohneinheiten ist für rund 4% am 17. Januar aufgrund der geplanten Neubebauung keine Besonnung mehr zu verzeichnen. Der Anteil jener Wohneinheiten, die in ihrer Besonnungsdauer bis unter den einstündigen Zielwert der DIN 5034-1 reduziert werden, beträgt rund 11%. Auch im Bereich des Kentzlerdamms kann der Zielwert einer einstündigen Besonnung somit für 85% der untersuchten Wohneinheiten weiterhin erreicht werden. Die Ergebnisse für den 21. März zeigen, dass wiederum die unteren Geschosse der West- und teilweise Südfassaden der Wohngebäude Luisenweg Nrn. 1-3 sowie Hammer Landstraße Nr. 72 von leichten Reduzierungen der Besonnungsdauer betroffen sind. Durch die im Grundriss zweiseitige Orientierung der Mehrzahl der dort vorhandenen Wohneinheiten wird der Zielwert der DIN 5034-1 einer vierstündigen Besonnung am 21. März für rund 88% der in Gebäuden Luisenweg Nrn. 1-3 und Hammer Landstraße Nr. 72 befindlichen Wohnungen weiterhin erreicht. Die fünf Wohneinheiten in den beiden Gebäuden, die den Zielwert nicht erreichen, bleiben zudem bereits in der Bestandssituation hinter diesem zurück, sodass in der Summe keine erhebliche Verschlechterung der Besonnungszeiten zu verzeichnen ist. Die Ostfassaden der westlich des Vorhabengebiets gelegenen Wohngebäude Luisenweg Nrn. 2-8 sind ebenfalls von Reduzierungen der Besonnungsdauer am 21. März betroffen, für diese liegen jedoch keine Bestandsgrundrisse vor. Die Untersuchung dieses Bereichs erfolgte daher auf Grundlage einer Annahme der an der Ostfassade vorhandenen Wohneinheiten gemäß der Fassaden und hatte zum Ergebnis, dass alle Wohneinheiten den Zielwert einer mindestens zweistündigen Besonnung weiterhin erreichen. Im Falle des Baukörpers an der Hammer Landstraße Nr. 84 ist eine geringfügige Mehrverschattung von Teilbereichen der unteren Geschosse der West-, Süd- und Ostfassaden zu erwarten. Die Auswertung auf Grundlage der vorliegenden Bestandsgrundrisse hatte hier zum Ergebnis, dass am 21. März rund 88% der hier vorhandenen Wohneinheiten den vierstündigen Zielwert der DIN 5034-1 und weitere rund 8% einen zweistündigen Zielwert erreichen und somit weiter eine gute Besonnungssituation aufweisen. Die verbleibenden 4% der im Gebäude Hammer Landstraße Nr. 84 vorhandenen Wohneinheiten bleiben aufgrund der zusätzlichen Verschattung durch die geplante Neubebauung hinter dem zweistündigen Zielwert zurück. Die Wohnbebauung entlang des Kentzlerdamms ist am 21. März insbesondere in den zentralen und südlichen Abschnitten der Westfassaden von einer zusätzlichen Verschattung betroffen. Gemäß der vorliegenden Bestandsgrundrisse für diesen Bereich ist am 21. März jedoch nur für drei der 71 untersuchten Wohneinheiten mit einer Reduzierung der Besonnungszeiten durch die geplante Neubebauung zu rechnen, durch die diese nunmehr um 15-30 Minuten hinter dem vierstündigen Ziel-

wert der DIN 5034-1 und dem zweistündigen Zielwert zurückbleiben. Weitere zwei Wohneinheiten erfüllen den zweistündigen Zielwert, bleiben jedoch hinter dem vierstündigen Zielwert der DIN zurück. Sechs der untersuchten Wohneinheiten erreichen bereits in der Bestandssituation reduzierte Besonnungszeiten und werden in diesen nicht weiter reduziert, die übrigen 60 Wohneinheiten im Bereich des Kentzlerdamms erreichen am 21. März weiterhin den DIN-Zielwert einer vierstündigen Besonnung.

In der Bewertung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass die historisch über mehrere Jahrzehnte gewachsene umgebende Bebauungsstruktur bereits im Bestand nicht in allen Bereichen den Zielwerten der DIN 5034-1 entsprechend besonnt werden kann. Maßgeblich begründet ist diese Situation darin, dass der heute vorhandene Gebäudebestand weitgehend noch dem geltenden Planrecht entspricht und auf den Festsetzungen des Durchführungsplans von 1958 basiert, der im Plangebiet ein- und zweigeschossige Bebauungen festsetzt. Diese städtebauliche Situation erscheint in Anbetracht der guten Lage mit sehr guter ÖPNV Anbindung nicht mehr zeitgemäß. Die angestrebte, verdichtete Neubebauung ist dem Standort und heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen angemessen.

Die Simulation der Neubebauung ergibt in Teilbereichen eine Reduzierung der Besonnungszeiten, insgesamt werden aber trotz der hohen Dichten noch weitgehend akzeptable Ergebnisse erreicht. Die Verschattungsauswirkungen der Neubebauung variieren vielfach zwischen den Stichtagen 17. Januar und 21. März. Im Westen des Plangebiets sind nur wenige Wohneinheiten partiell betroffen. Östlich des Plangebiets ist die Ecksituation am Kentzlerdamm im Januar betroffen, wird aber im März wieder akzeptabel besonnt. Deutliche Einschränkungen gibt es bei den beiden Gebäuden Kentzlerdamm Nr. 10 und Nr. 14, in denen ausschließlich einseitig orientierte Einheiten vorhanden sind. Bei diesen Gebäuden wird in mehreren Geschossen der Zielwert der DIN und auch der zweistündige Mindestwert nicht erreicht. Die geplante Neubebauung hält in diesen Bereichen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen jedoch vollumfänglich ein und die Betroffenheit in allen Geschossen lässt vermuten, dass auch eine Reduzierung der Geschossigkeit oder ein noch stärkeres Abrücken der Neubebauung für diesen Bereich keine nennenswerten Vorteile ergeben würde. Alle Geschosse in diesen Gebäuden erreichen aber zum Stichtag 21. März noch mehr als eine Stunde direkte Besonnung, so dass die aus der Neubebauung resultierenden Verringerungen der Besonnungsdauer für einige Bestandswohnungen in Anbetracht der Lage zum Plangebiets als akzeptabel bewertet werden kann.

Besonnung der neu geplanten Bebauung

Im Rahmen der Verschattungsuntersuchung wurde auch die Besonnung der geplanten Neubebauung simuliert.

Für den 17. Januar kommt die Verschattungsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass etwa 74% der geplanten Wohneinheiten der Zielvorgabe einer einstündigen Besonnung gemäß DIN 5034-1 entsprechen. Für etwa 9% der Wohneinheiten wird eine Besonnungsdauer zwischen 15 Minuten und einer Stunde erreicht. Hiervon befindet sich die Mehrzahl in den unteren, zu den Innenhöfen orientierten Geschossflächen sowie in den zentralen Abschnitten der Westfassade des zentralen Zeilenbaukörpers. Der Anteil der Wohneinheiten, für die keine Besonnung zu erwarten ist, beträgt am 17. Januar etwa 17%. Diese sind hauptsächlich an den nördlichen Abschlüssen sowie unmittelbar nördlich des Kubaturversprungs sowie an den nördlichen bzw. nordwestlichen Abschlüssen der Zeilenbaukörper verortet.

Für den 21. März kommt die Verschattungsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass ca. 52 % der Wohneinheiten mindestens oder länger als 240 Minuten besonnt sind und damit den Zielvorga-

ben der DIN 5034-1 entsprechen. Weitere 36 % der Wohneinheiten erreichen eine Besonnungsdauer zwischen zwei und vier Stunden. Dies betrifft hauptsächlich weite Teile der Westfassaden, die unteren Geschosse an den Ostfassaden der westlichen und zentralen Zeilenbaukörper, die Südfassaden der nördlichen Kopplungsbaukörper sowie den nördlichen Abschluss des zentralen Zeilenbaukörpers. Lediglich 12% der Einheiten sind am 21. März wenig bis gar nicht besont.

Damit erreichen zum Stichtag 21. März 88% der Wohneinheiten gute Besonnungsverhältnisse, die dem Zielwert von zwei Stunden oder den Werten der DIN 5134-1 genügen. Bei den Einheiten, die wenig bis gar nicht besont werden, handelt es sich um Einheiten mit Nordorientierung und überwiegend um Erdgeschoseinheiten, die in den langgestreckten Höfen keine direkte Besonnung erhalten. Für diese Einheiten könnten besondere Nutzungsformen (Atelierwohnen, Gästeteapartments oder zeitlich befristetes Wohnen) eine geeignete Nutzungsalternative darstellen.

Weitere zur Verfügung stehende Möglichkeiten zur Optimierung der Belichtung wie über-Eck Typen, Maisonette-Wohnungen oder Erkerlösungen könnten ebenso verfolgt werden. Die entstehende Verschattung ist überwiegend durch die geographische Lage des Plangebiets zur Sonne begründet. Die Tatsache, dass bereits bei der sehr geringen Verdichtung der heutigen Bestandsituation nicht alle Wohneinheiten vollumfänglich besont werden, zeigt deutlich, dass sich auch durch Veränderungen des Baukonzepts nur bedingt Verbesserungen erzielt werden können.

In der Überarbeitung des Entwurfs wurden bereits Grundrissoptimierungen vorgenommen, um die Anzahl der betroffenen Wohnungen zu reduzieren. Beispielsweise wurden Grundrisszuschnitte geändert und Wohnungen im Grundriss beidseitig orientiert. Eine Zusammenlegung weiterer Wohnungen zur Minderung der Besonnungsdefizite wäre grundsätzlich umsetzbar, wird jedoch aufgrund des zu realisierenden Wohnungsschlüssels nicht verfolgt. Ziel der Planung ist es, zu einem wesentlichen Anteil auch kleinere Wohnungen zu realisieren, da auf dem Wohnungsmarkt eine entsprechende Nachfrage besteht (u.a. alleinstehende Menschen, Alleinerziehende, Senioren). Derartige Wohnungen lassen sich nur bedingt durchgesteckt bzw. über Eck orientiert konzipieren.

Die Beeinträchtigungen, denen einige der ausschließlich zum Innenhof sowie nach Norden ausgerichteten Wohnungen unterliegen, sind mit den Vorteilen abzuwägen, die sich aufgrund der verkehrslärmabgewandten Orientierung dieser Wohnungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- verschiedene Baualternativen in einem Wettbewerbsverfahren geprüft worden sind,
- Optimierungen des Entwurfs erfolgt sind,
- die wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg zu berücksichtigen sind,

kann die verringerte Besonnungsdauer für die betreffenden Wohnungen als hinnehmbar angesehen werden.

Umstände, die Beeinträchtigungen ausgleichen, bestehen durch die in der Nähe des Plangebiets vorhandenen öffentlichen Spiel- und Grünflächen (Dobbelersweg, Hammer Park) und die günstige Zuordnung von Wohngebäuden zu Arbeitsstätten im Umfeld, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs bewirken kann.

Im Plangebiet selbst tragen die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen und die Gestaltung von hochwertigen, lärmgeschützten Außenwohnbereichen und

begrünter Innenhofflächen für die Bewohner dazu bei, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Umsetzung des in einem städtebaulichen Werkstattverfahren zwischen verschiedenen Planungsvarianten entwickelten städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich gesichert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperähnlich festgesetzt, um die Qualitäten der im städtebaulichen Werkstattverfahren entwickelten Entwurfslösung zu sichern und gleichzeitig geringfügige Spielräume für eine spätere konstruktive Detaillierung der hochbaulichen Planung zu lassen.

Aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs, der gewünschten baulichen Dichte der Bebauung und der städtebaulichen Eigenart der benachbarten Grundstücke ergeben sich mögliche Unterschreitungen der Abstandsflächen nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155). Bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche sind die in § 6 HBauO enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Abstandsflächenregelung zu beachten. Unberührt bleibt die Möglichkeit des § 6 Absatz 8 HBauO, durch zwingende Festsetzungen in Bebauungsplänen abweichende Regelungen gegenüber den bauordnungsrechtlichen Regelungen der Abstandsflächen zu treffen. Die verhältnismäßig genau und eng an der Planung festgesetzten überbaubaren Flächen stellen im Zusammenhang mit den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 HBauO dar. Im Plangebiet werden jedoch die meisten Baukörper so positioniert werden, dass sie die Abstandsfläche mit dem Maß von 0,4 H einhalten.

In den folgenden Bereichen kann es dennoch zu einer Abstandsflächenunterschreitung bzw. einer Überlappung von Abstandsflächen kommen:

- Die Abstandsflächen nach HBauO werden zur Straßenmitte der Straße Luisenweg eingehalten. Am Pröbenweg überschreitet die Abstandsfläche geringfügig die Straßenmitte. Belange des Abstandsflächenrechtes sind hierdurch nicht beeinträchtigt, da im Bebauungsplan Hamm-Mitte 11 südlich der Straße Pröbenweg eine öffentliche Parkanlage besteht und planungsrechtlich gesichert ist.
- An der nordöstlichen Grenze des urbanen Gebiets „MU1“ liegen die Abstandsflächen der Bestandsbebauung Hammer Landstraße Nr. 76 (Flurstück 1517) teilweise auf dem urbanen Gebiet und umgekehrt. Der Regelabstand zwischen den Gebäuden würde entsprechend der Höhen der Bestandsbebauung und des neu geplanten Gebäudes 14,9 m betragen. In der Planung wird ein Abstand von mindestens 11,4 m zwischen den Gebäuden eingehalten, der Schutz vor Brandüberschlag kann somit sichergestellt werden. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Wohnungen im geplanten Neubau können im Grundriss so organisiert werden, dass sie nicht einseitig nach Norden ausgerichtet sind, sondern auch Fenster nach Westen aufweisen.
- An der nördlichen Grenze des urbanen Gebiets „MU2“ werden zur nördlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 2082) weniger als 2,5 m Abstand eingehalten, die Abstandsflächen der geplanten Bebauung liegen zu 5,5 m bis 7,0 m auf dem Flurstück 2082. Es kommt zu einer Überlagerung mit der vom Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ausgelösten Abstandsfläche um ca. 1,0 m. Der Regelabstand entsprechend der Höhen der Bestandsbebauung des Gebäudes Hammer Landstraße Nr. 84 (hier betref-

fen: Die Kindertagesstätte im EG) und des geplanten Neubaus würde 10,3 m betragen. In der Planung wird ein Abstand von mindestens 9,3 m zwischen den Gebäuden eingehalten, der Schutz vor Brandüberschlag kann sichergestellt werden. Die Überlappung der Abstandsfläche betrifft nur eine ca. 3 m² große Fläche. In dem von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Teil des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes befindet sich eine KiTa. Die im geplanten Neubau vorgesehenen Wohnungen sind nicht einseitig nach Norden orientiert, sondern weisen auch Räume nach Osten auf.

- An der östlichen Grenze des urbanen Gebiets „MU2“ liegen die Abstandsflächen der geplanten Bebauung teilweise auf den Flurstücken 1270 und 1268. Die Überschreitungen sind geringfügig und betragen 0,5 bis 0,6 m. Der Regelabstand von 0,4 H zwischen der Bestandsbebauung (Kentzlerdamm Nr. 14 – 16) und der geplanten Neubebauung würde 12,1 m betragen. In der Planung wird ein Abstand von mindestens 24,9 m zwischen den Gebäuden eingehalten.
- An der südöstlichen Grenze des urbanen Gebiets „MU2“ liegen die Abstandsflächen der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 1268 vollständig auf dem urbanen Gebiet, da das Gebäude den Festsetzungen des Durchführungsplans D58 entsprechend grenzständig errichtet wurde. Das Gebäude weist keine Fenster nach Westen in Richtung des urbanen Gebiets auf. Die im urbanen Gebiet geplanten Gebäude halten mit einem Abstand von 7,2 m die Abstandsflächen auf eigenem Grund ein. Der Schutz vor Brandüberschlag kann sichergestellt werden.
- In den Innenhöfen der geplanten Wohnbebauung werden die Abstandsflächen zwischen den parallel zueinander liegenden, Nord-Süd-gerichteten Riegeln sicher eingehalten. Der Regelabstand zwischen den Riegeln würde entsprechend der geplanten Gebäudehöhen bei 0,4 H hier 14,5 m betragen. Tatsächlich wird ein Abstand zwischen 14,6 m und 18 m (unter Berücksichtigung möglicherweise vorzusehender Balkone, vgl. § 2 Nr. 7 der Verordnung) eingehalten. Theoretische Überschneidungen der Abstandsflächen ergeben sich nur zwischen den Gebäudeteilen, die im Winkel von 90 Grad zueinander stehen. Des Weiteren kommt es bei Berücksichtigung der derzeitigen Grundstücksgrenzen dazu, dass die Abstandsflächen teilweise auf den benachbarten Grundstücken liegen. Beispielsweise liegt die Abstandsfläche des im östlichen Teil des „MU1“ geplanten Wohngebäudes (Flurstück 1522) zu 3,6 m auf dem Flurstück 1523. Es wird ein Abstand von 19 m zwischen den Gebäuden eingehalten, der Schutz vor Brandüberschlag kann sichergestellt werden. Die Abstandsfläche des mittleren Gebäuderiegels auf dem Flurstück 2083 liegt um bis zu 3,6 m auf dem Nachbarflurstück 1271. Entsprechend der geplanten Gebäudehöhen würde der Regelabstand hier ebenfalls 14,5 m betragen. Die geplanten Gebäude halten einen Abstand von 18,3 m ein, der Schutz vor Brandüberschlag kann sichergestellt werden.

Die Baugrenzen berücksichtigen noch nicht möglicherweise vorzusehende Vordächer, Balkone, Erker und Terrassen. Die Planung sieht vor, dass die überwiegende Zahl der Wohnungen Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien erhält. Die Schaffung von wohnungsbezogenen Außenräumen ist geeignet, die Wohnqualität in einem urban verdichteten Quartier erheblich zu erhöhen und insbesondere für diejenigen Wohnungen, die von einer verminderten Besonnungsdauer betroffen sein können (vgl. Kapitel 5.1.2.7), einen Außenwohnbereich anzubieten, der Gelegenheit zum Aufenthalt und zur Erholung an der frischen Luft bietet. Je nach Lage der Wohnung und des Außenwohnbereichs kann für die Außenwohnbereiche auch eine bessere Besonnung gegeben sein, da vor die Baugrenzen hervortretende Balkone und Ter-

rassen im Einzelfall auch aus einer anderen Himmelsrichtung besonnt werden könnten als die zugehörige Wohnung.

Hierzu wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig ist. Für Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für die nach Süden zu den beiden östlichen Innenhöfen gerichteten Fassaden. An diesen Fassaden soll ausnahmsweise eine Überschreitung von bis zu zwei Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers zugelassen werden. In den Ost-West-gerichteten Riegeln der Wohnbebauung sollen die Wohnungen überwiegend im Grundriss von Norden nach Süden durchgesteckt organisiert werden oder einseitig nach Süden orientiert werden. Um allen diesen Wohnungen einen nach Süden gerichteten Außenwohnbereich zu ermöglichen, ergibt sich hier ein höherer erforderlicher Anteil der Fassade mit vorstehenden Balkonen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird daher festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung:

„Im MU kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen bei den nach Norden, Westen und Osten gerichteten Fassaden insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand betragen und bei den nach Süden gerichteten und bei den mit „(B)“ gekennzeichneten Fassaden insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Terrassen, Vordächer, Balkone und Erker im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unzulässig.“

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m mit der festgesetzten Gebäudehöhe zwingende Festsetzungen gemäß § 6 Absatz 8 HBauO darstellen. Es soll durch diese Festsetzungen ausdrücklich sowohl eine grenzständige Bebauung ermöglicht werden, als auch eine Bebauung, die die in § 6 Absatz 5 HBauO Abstände zur Nachbargrenze unterschreitet oder eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen.

Auskragung im Bereich der Einmündung Luisenweg/Pröbenweg

Im MU2 ist an der Einmündungssituation des Pröbenwegs in den Luisenweg vorgesehen, dass ein Teil des derzeitigen Straßenflurstücks zukünftig als Baugebiet ausgewiesen wird. Um die Einsehbarkeit im Einmündungsbereich Pröbenweg/Luisenweg für die Verkehrsteilnehmer weiterhin zu gewährleisten wird festgesetzt, dass der Eckbereich bis zu einer lichten Höhe von 5,5 m über dem Gehwegniveau freizuhalten ist und die Gebäude erst in den darüber liegenden Geschossen über der Eckfläche auskragen dürfen.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist für den Pkw-Verkehr sowie den Fahrrad- und Fußgängerverkehr von den Straßen Prübenweg und Luisenweg aus erschlossen.

Es ist über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen Hammer Landstraße und Eiffestraße gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Verkehrliche Auswirkungen

Insgesamt ist mit Realisierung des Vorhabens mit einer nur unwesentlichen Verkehrszunahme durch die Ziel- und Quellverkehre der Hotel- und Gewerbenutzungen sowie der Anwohnerverkehre der neuen Wohnnutzungen zu rechnen. Eine leistungsgerechte Erschließung des Vorhabens über das vorhandene Straßennetz ist ohne maßgebliche Veränderungen der Verkehrsqualität möglich.

Zu diesem Schluss kommt eine im Zuge der Planungen erarbeitete verkehrliche Stellungnahme, laut der die Realisierung des Bauvorhabens zu einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens um insgesamt rund 640 Fahrten/ 24 h führen werde. In den Spitzenstunden werde sich das Fahrtenaufkommen um rund 60 Fahrten/ h in der Morgenspitze (08:00 – 09:00 Uhr) sowie rund 60 Fahrten/ h in der Nachmittagspitze (17:00 – 18:00 Uhr) erhöhen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich aktuell entlang des nördlichen (22 Parkstände) sowie des südlichen (14 Parkstände) Fahrbahnrandes der Straße Prübenweg. Von den entlang des nördlichen Fahrbahnrandes vorhandenen öffentlichen Parkständen werden im Zuge der Vorhabenrealisierung aufgrund der dort neu zu schaffenden Gehwegüberfahrten 10 Parkstände entfallen und 12 Parkstände erhalten bleiben. Die entlang des südlichen Fahrbahnrandes vorhandenen 14 öffentlichen Parkstände bleiben vollständig erhalten. Diese liegen zwar außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sie können dem Plangebiet jedoch aufgrund nicht vorhandener Bebauung südlich des Prübenwegs funktional zugeordnet und daher in die Bilanzierung einbezogen werden.

Entlang der Straße Luisenweg befinden sich innerhalb des Plangebiets entlang des östlichen Fahrbahnrandes insgesamt 3 öffentliche Parkstände in Parkbuchten (Längsparker). Aufgrund der vorgesehenen Anlieferungszone für den Hotelkomplex (siehe 5.2.2) werden diese Parkstände im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallen. Nach Entfall der besagten 10 Parkstände entlang des nördlichen Fahrbahnrandes des Prübenwegs stehen für das Quartier somit insgesamt 26 öffentliche Parkstände (für ca. 270 Wohneinheiten im Endausbau) zur Verfügung. Damit werden die Vorgaben der „Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen“ (ReStra), die bei der Erschließung oder Verdichtung von Wohngebieten die Herstellung von 20 Parkständen pro 100 Wohneinheiten im Straßenraum für den Besucher- und Lieferverkehr empfiehlt, nicht eingehalten. Die Quote der Besucherparkstände beträgt vorliegend ca. 10 %. Dieses Angebot wird in Würdigung der sehr guten Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz (U-Bahnhaltestelle in 230 m Laufentfernung), als ausreichend angesehen. Im Plangebiet ist es nicht möglich, weitere öffentliche Parkstände zu schaffen. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist es vertretbar, im Plangebiet auf die Schaffung weiterer öffentlicher Besucherparkstände zu verzichten.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets, jenseits der Hammer Landstraße, verläuft die wichtige Landschaftsachse „Horner Geest“, die sich vom Hauptbahnhof im Westen bis zum Öjendorfer

Park im Osten erstreckt. Innerhalb der Landschaftsachse verläuft ein gut ausgebauter Geh- und Radweg, der als Veloroute 8 von der City über Borgfelde, Hamm und Billstedt bis nach Bergedorf führt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Bewohner und im Quartier arbeitenden Menschen zu einem großen Teil entweder die Angebote des ÖPNV oder das Fahrrad als Verkehrsmittel nutzen werden und auf die Nutzung eines eigenen Kfz verzichten.

5.2.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage/ Feuerwehr

Im Plangebiet sollen Kfz-Stellplätze für die neu zu errichtenden Wohn- und Gewerbenutzungen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich für den geplanten Gewerbehof im westlichen Teil des Teilgebiets „MU1“ soll in Würdigung der besonderen Bedürfnisse der Handwerksbetriebe eine kleinere Fläche für oberirdische Stellplätze ermöglicht werden, um eine ebenerdige Andienung zu ermöglichen. Die Fläche ist zeichnerisch auf einen Bereich beschränkt, der entweder durch zwei bis zu 19 m hohe Gebäude eingefasst wird und bis zu eingeschossig (GH 10 m) überbaut werden kann. Hierdurch wird eine effektive Abschirmung etwaiger Emissionen erreicht. Da an dieser Stelle bereits im Bestand eine Zuwegung und Stellplätze vorhanden sind und ausweislich der schalltechnischen Untersuchung keine schalltechnischen Konflikte im Bestand und für die Planung zu erwarten sind, wird diese abweichende Art der Festsetzung für vertretbar gehalten. Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen im östlichen Teil des Teilgebiets „MU1“ sollen hingegen zugunsten einer qualitätsvollen Freiflächengestaltung sowie zur Sicherung ausreichender Flächenanteile für das Kinderspiel oberirdisch von Kfz freigehalten werden. In diesem Bereich ist die Unterbringung von Stellplätzen nur in Tiefgaragen zulässig.

Die Flächen, innerhalb derer die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätze zulässig ist, werden im Bebauungsplan zeichnerisch begrenzt.

Stellplätze für die neu zu errichtenden Wohnnutzungen sollen in zwei Tiefgaragen mit Ein- und Ausfahrt vom Präbenweg untergebracht werden. In der für den ersten Bauabschnitt geplanten Tiefgarage sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 40 Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze für die im zweiten Bauabschnitt auf dem Flurstück 1271 mögliche Tiefgarage steht noch nicht fest, da es sich um eine Angebotsplanung handelt.

Durch die Unterbringung der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen wird gewährleistet, dass insbesondere die Innenhofbereiche der geplanten Wohnbebauung von Kfz freigehalten werden und für eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung sowie als Flächen für das Kinderspiel zur Verfügung stehen.

Bereits im ersten Bauabschnitt sind ca. 350 Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, hinzu kommen ca. 14 weitere Fahrradabstellplätze in den Blockinnenbereichen der Wohnbebauung.

In den Nebenflächen der Straßen Luisenweg und Präbenweg können ca. 56 Fahrradabstellplätze für Besucher angeordnet werden.

Die geplanten sechs Gewerbeeinheiten für Handwerker am westlichen Teil des Präbenwegs erhalten ebenerdige, teils gebündelte Zufahrten zu den in die jeweiligen Gewerbeeinheiten integrierten Stellplätzen vom Präbenweg (30 km/h-Zone) aus. Aufgrund des vorgesehenen Querschnitts bzw. der Lage der Erschließungskerne der Gewerbeeinheiten erhalten voraussichtlich die östlichste sowie die westlichste der insgesamt sechs Einheiten jeweils eine eigene Zufahrt. Die vier dazwischen gelegenen Zufahrten werden räumlich paarweise zusammengefasst, um die Anzahl der Überfahrten und somit die potenziellen Gefahrenpunkte für Fußgänger zu minimieren. Zwischen den einzelnen Überfahrtsbereichen entstehen hierdurch Sicherheitsabstände von 4,85 - 7,00 m.

Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass Rückwärtsfahrten durch einen Einweiser abzusichern sind.

Die Anbindung der Hotel-Tiefgarage soll vom Luisenweg aus erfolgen. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 50 Stellplätze (inkl. Smart-Stellplätze) für die Hotelnutzung in der Tiefgarage vorgesehen. Die Anlieferung des Hotels soll erdgeschossig über eine vorgelagerte Anlieferungszone innerhalb der öffentlichen Straßenebenenflächen erfolgen. Die bestehenden drei Längsparkstände am Luisenweg werden zu einer Ladezone umgestaltet.

Die Erschließung des in einem zweiten Bauabschnitt auf dem Flurstück 1522 vorgesehenen Gewerbehofs bzw. der auf demselben Flurstück rückwärtig möglichen Wohnnutzung soll über eine Zufahrt vom Luisenweg aus erfolgen.

Die Befahrbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile bzw. der Innenhöfe durch die Feuerwehr ist nicht erforderlich, da die Entfluchtung der hofseitig geplanten Gebäude vollständig mit Sicherheitstreppehäusern vorgesehen ist. Das Hotel (Ecke Luisenweg / Präbenweg) soll zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen angeleitet werden. Über die Entfluchtung der Gebäude im zweiten Bauabschnitt (Flurstücke 1522, 1271) kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angabe gemacht werden, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

5.2.3 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung soll nunmehr eine neue öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Präbenweg und rückwärtigen Gebäudeflächen des nördlich angrenzenden Grundstücks an der Hammer Landstraße gesichert werden, um die kleinräumige, fußläufige Vernetzung durch das neue Quartier auch für die umgebende Bebauung zu verbessern. Der Gehweg soll eine nutzbare Breite von mindestens 3 m aufweisen. Um eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass geringfügige Abweichungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lage des Weges zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung:

„Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglichem Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“

Das öffentliche Gehrecht ist dinglich mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der FHH in den Grundbüchern zu sichern. Eine Sicherung der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan erfolgen.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Um die angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auch gestalterisch abzubilden und zu gliedern wird eine unterschiedliche Farbgebung der Gebäude festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung:

„Im MU sind die Fassaden von Wohngebäuden in hellen, sandsteinfarbenen Farbtönen und die Fassaden von gewerblich genutzten Gebäuden in dunkelroten Farbtönen jeweils als Vollklinkermauerwerk zu gestalten. Für die in der Planzeichnung mit einer Gebäudehöhe von maximal 23 m über Normalhöhennull bezeichneten Gebäudeteile gilt, dass das oberste Geschoss mit einer abweichenden Fassadenmaterialität und -farbgebung gestaltet werden darf. Eine abweichende Fassadenmaterialität und

-farbgebung ist auch für die zu den mit „(i)“ gekennzeichneten Innenhöfen gerichteten Fassaden zulässig.“

Diese Festsetzung stellt zudem sicher, dass sich das äußere Erscheinungsbild in das von Klinkerbauten geprägte bauliche Umfeld einfügt. Für die Fassaden der gewerblich genutzten Gebäude sollen abweichend zur Festsetzung von Vollklinkermauerwerk in den Bereichen gestalterischer Fassadenvor- und Rücksprünge partiell auch Klinkerriemchen verwendet werden. Die Festsetzung von hellen, sandsteinfarbenen Klinkerfassaden für die Wohngebäude zielt zudem auf eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Wohneinheiten und Innenhofbereichen der zum Wohnen genutzten Flächen ab. In Anbetracht der zu erwartenden eingeschränkten Besonnung in Teilbereichen (siehe 5.1.2.7) soll ein helles Fassadenbild durch Reflektion des Sonnenlichts dazu beitragen, ein möglichst hohes Maß an Belichtung für die Neubebauung zu erzeugen.

Die vorgesehene Möglichkeit der gestalterischen Abweichung für die obersten Geschosse liegt darin begründet, dass diese aufgrund ihrer Rückstaffelung vom Straßenraum des Prübenwegs aus nicht oder nur eingeschränkt sichtbar sind, weswegen eine materielle und farbliche Einfügung in die Umgebung nicht notwendig ist. Durch eine abweichende Materialität und Farbgebung wird zudem ein angemessener vertikaler Abschluss der Baukörper erreicht, der mangels umlaufender baulicher Rücksprünge ansonsten nicht ablesbar wäre.

Für das Teilgebiet „MU2“ soll eine abweichende Fassadengestaltung für die zu den beiden mit „(i)“ bezeichneten Innenhöfen gerichteten Fassaden zugelassen werden, da diese Fassaden vom Prübenweg aus nicht oder nur eingeschränkt sichtbar sind. In Anbetracht der zu erwartenden Verschattungssituation (siehe 5.1.2.7) kann eine abweichende, hellere Fassadengestaltung durch Reflektion des Sonnenlichts dazu beitragen, ein möglichst hohes Maß an Belichtung für die Neubebauung zu erzeugen.

Brandwände, an die in einem späteren Bauabschnitt angebaut werden soll, brauchen nicht mit Vollklinkermauerwerk gestaltet werden.

Für die Baugebiete wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen sind, vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung:

„Im MU sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Belichtung, Be- und Entlüftung oder für technische Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, auf maximal 30 vom Hundert der Dachfläche.“

Die Festsetzung von Flachdächern oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad erfolgt zur Sicherung einer einheitlichen Dachlandschaft sowie im Sinne eines verträglichen Einfügens der bis zu siebengeschossigen Gebäude in die Umgebung.

Als Bezugsfläche für die Festsetzung gilt die Innenkante der Attika. Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Flächen für Belichtung, Be- und Entlüftung sowie von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, auf maximal 30 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen. Damit wird zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von – häufig aus technischen Gründen erforderlichen – Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen eröffnet. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass in jedem Fall mindestens 70 % der Dachflä-

chen (innerhalb der Innenkanten der Attika, s.o.) begrünt werden. Für Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik darf die vollständige Begrünung der Dachflächen nicht reduziert werden, da nach Stand der Technik diese Anlagen auch auf einer Vegetationsfläche aufgestellt werden können. Photovoltaikanlagen profitieren sogar von der Kombination mit einer Begrünung, weil diese Temperatur senkend wirkt und der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen mit abnehmender Temperatur zunimmt.

5.4 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.4.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen, die sich durch die im Plangebiet bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen, die geplanten Tiefgaragen und die Bring- und Holverkehre der geplanten Kindertagesstätte ergeben können, prognostiziert. Des Weiteren wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm untersucht sowie mögliche schalltechnische Auswirkungen des planinduzierten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens betrachtet.

Verkehrs- und Gewerbelärm sind dabei aufgrund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften und Grenzwerte grundsätzlich getrennt voneinander zu betrachten.

5.4.1.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs ein. Wesentliche Lärmquellen sind der Luisenweg und der Präbenweg. Die nördlich des Plangebiets gelegene Hammer Landstraße und die weiter südlich gelegene Eiffestraße (B5) tragen nur nachrangig zur Verkehrslärmbelastung im Plangebiet bei.

Der Straßenverkehrslärm wurde mit Bezug auf das Jahr 2030 prognostiziert. Für das Prognosejahr 2030 wurde eine tägliche Verkehrsstärke von 23.700 Fahrzeugen auf der Hammer Landstraße (Schwerlastanteil 3,3 %), 53.900 Fahrzeugen auf der Eiffestraße/B5 (Schwerlastanteil 11,5 %), 3.400 Fahrzeugen auf dem Luisenweg (Schwerlastanteil 3,3 %) und 2.000 Fahrzeugen auf dem Präbenweg (Schwerlastanteil 3,3 %) prognostiziert. Die Verkehrszählung vom 25.09.2019 hatte für den Knotenpunkt Luisenweg Nord/ Präbenweg/ Luisenweg Süd eine Anzahl von 3.726 Kfz (SV-Anteil: 1,3 %) zum Ergebnis. In der morgendlichen Spitzenstunde ergaben sich 455 Kfz (SV-Anteil: 0,7 %).

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau ist in Hamburg nicht eingeführt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt daher gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

In der schalltechnischen Prognose wurde davon ausgegangen, dass sich die Neuverkehre aus den geplanten Wohnnutzungen am Präbenweg (ca. 140 Kfz/24 h) zu nahezu 100% aus und in Richtung Luisenweg abwickeln. Für den Luisenweg wurde davon ausgegangen, dass die Neuverkehre aus den geplanten Wohn- und gewerblichen Nutzungen (ca. 140 Tiefgarage Präbenweg + 260 Hotelnutzung + 80 Gewerbekunden +170 Tiefgarage Luisenweg (Flurstück 1522) Kfz/24h)) zu 1/3 (ca. 234 Kfz/24h) in und aus Richtung Hammer Landstraße und zu 2/3 (ca. 466 Kfz/24h) in und aus Richtung Eiffestraße erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde beachtet, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (größtenteils) aufgegeben werden und die Grundbelastung der beiden Straßen zunächst sinken würde. Gemäß der Schalltechni-

schen Prognose wird sich daher im Prübenweg keine wesentliche Änderung des Verkehrslärms einstellen. Ebenso wird im Luisenweg die Änderung des Verkehrsaufkommens zu Pegeländerungen von deutlich weniger als 1 dB(A) führen. Ein Anstieg in dieser Größenordnung ist zu vernachlässigen, da jede Prognose gewisse Unsicherheiten mit sich bringt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.

Im Plangebiet ergeben sich laut Prognose am Tage Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 54 dB(A) in den rückwärtigen Bereichen und zwischen 56 dB(A) bis 62 dB(A) an den dem Luisenweg und dem Prübenweg zugewandten Fassaden. Innerhalb des Plangebiets wird damit der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete und Kerngebiete, der hilfsweise für die Beurteilung des urbanen Gebiets herangezogen werden kann, von am Tage 64 dB(A) sicher eingehalten.

In der Prognose wurde dabei zur sicheren Seite ein Planzustand modelliert, in dem in einem ersten Bauabschnitt das Teilgebiet MU1 und auch das Flurstück 1271 noch nicht plangemäß bebaut sind. Da diese Grundstücke im Bestand niedriger bebaut sind als die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs es vorsehen, ergibt sich hierdurch eine potenziell höhere Schalleintrag in das Gebiet hinein, als es nach vollständiger Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen, nämlich einer geschlossenen Straßenrandbebauung, zu erwarten sein wird. Für das Teilgebiet MU1 und das Flurstück 1271 wird daher für den Planfall von ähnlichen Pegeln ausgegangen, wie sie für das Teilgebiet MU2 ermittelt worden sind.

In der Nacht ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 40 dB(A) und 47 dB(A) in den rückwärtigen Bereichen und zwischen 48 dB(A) bis 53 dB(A) an den dem Luisenweg und dem Prübenweg zugewandten Fassaden. Innerhalb des Plangebiets wird damit der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete und Kerngebiete, der hilfsweise für die Beurteilung des urbanen Gebiets herangezogen werden kann, von in der Nacht 54 dB(A) sicher eingehalten.

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Ergebnis nicht erforderlich.

5.4.1.2 Gewerbelärm

Aus schalltechnischer Sicht limitierender Faktor für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind im Bestand wie auch in der Zukunft die Wohnnutzungen westlich des Luisenwegs und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet an der Hammer Landstraße und am Kentzlerdamm, die einen Schutzanspruch als reine oder allgemeine Wohngebiete (Immissionsrichtwert (IRW) für allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts/ reines Wohngebiet: 50 dB(A) tags/ 35 dB(A) nachts) aufweisen. Damit sind die heutigen Gewerbeflächen bereits im Bestand in ihrem Emissionsverhalten „eingeschränkt“, da sie auf die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen Rücksicht nehmen müssen.

Die meisten der im Plangebiet ehemals vorhandenen Gewerbebetriebe haben ihren Betrieb mittlerweile aufgegeben oder an einen anderen Standort verlagert. Weiterhin aktiv sind die Betriebe am Luisenweg Nr. 7/ Flurstück 1522 (Farben-Großhandel, Malereifachbetrieb und Büronutzungen) sowie am Prübenweg Nr. 35/ Flurstück 1271 (Kfz-Werkstatt). Es ist davon auszugehen, dass die Betriebe zunächst am Standort verbleiben und sich die städtebauliche Neuordnung erst zu einem späteren Zeitpunkt vollzieht. Entsprechend wurde geprüft, ob unter Berücksichtigung der ausgeübten gewerblichen Bestandsnutzung für die heranrückende Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Einschränkungen der ausgeübten Nutzungen sollen vermieden werden. Anhand von Angaben der Betriebe zu ihren Anlagen und betrieblichen Abläufen wurden die Schallimmissionen innerhalb des Plangebiets sowie an Immissionsorten der benachbarten Wohnbebauung ermittelt.

Die Ermittlung der Lärmimmissionen von gewerblichen Anlagen im Sinne des BImSchG erfolgt auf Grundlage der TA Lärm, die sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG sind solche Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Anlagen gelten nach Nummer 3.2.1 TA Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte der jeweiligen Gebietsausweisung nicht überschreitet. Für urbane Gebiete sind Beurteilungspegel von 63 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts aufgeführt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben dabei Außenpegel, die in 0,5 m Abstand von der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind. Als Beurteilungszeiträume werden dabei 06:00 – 22:00 Uhr (Ruhezeiten 06:00 – 07:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) tagsüber sowie 22:00 – 06:00 Uhr (lauteste Stunde) herbeigezogen.

Für das geplante urbane Gebiet wurden Beurteilungspegel für Gewerbelärm zwischen 27 dB(A) und 55 dB(A) am Tage ermittelt. Im Nachtzeitraum findet im Bestand kein Betrieb statt. Im Ergebnis werden die besagten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht sicher eingehalten.

Zukünftig im urbanen Gebiet neu anzusiedelnde Betriebe bzw. gewerbliche Nutzungen müssen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweisen. Exemplarisch wurden bereits mögliche lärmtechnische Auswirkungen durch den Betrieb gewerblicher Tiefgaragen und Anlieferungen gewerblicher Nutzungen geprüft. Dabei wurde eine exemplarische Anordnung der Tiefgaragenzufahrten und Anlieferbereiche vorgenommen. Schwerpunkt dieser typisierenden Betrachtung war die vorgesehene Hotelnutzung, da für die geplanten kleineren Gewerbeeinheiten entlang des Prübenwegs sowie auf dem Flurstück 1522 erfahrungsgemäß eine Verträglichkeitsprüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Feststehen der konkreten Nutzungen ausreicht. Auch diese Berechnung ergibt, dass im urbanen Gebiet und an den Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden können.

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm werden im Ergebnis nicht erforderlich.

5.4.2 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Den Zielen wird entsprochen, indem im Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen, Dachbegrünungen und Baum- und Gehölzerhalt festgesetzt werden. Die Maßnahmen fördern das Kleinklima. Da es sich bei der Gebietsentwicklung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann auf eine Inanspruchnahme von landschaftlichen, klimatisch bedeutsameren Flächen verzichtet werden.

5.5 Wasser

5.5.1 Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mischwassersielnetzes.

Laut Versickerungspotenzialkarte stellt sich der Untergrund im Plangebiet als eingeschränkt versickerungsfähig dar. Die Bohrungen des Geologischen Landesamts zeigen ein heterogenes Bild mit z.T. oberflächennah anstehenden schwer wasserdurchlässigen Schichten. Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 10 m und 20 m. In den Bereichen, in denen stauende Schichten oberflächennah anstehen, kann sich niederschlagsbedingt Stauwasser bilden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist somit nur eingeschränkt möglich.

Aufgrund der Auslastung der Mischwassersiele muss das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassersiel im Luisenweg ist auf eine maximal zulässige Einleitmenge von 64 l/s (Flurstück 1522: 36 l/s; Flurstück 1475: 28 l/s) zu begrenzen. Die Einleitung vom Oberflächenwasser in das Mischwassersiel im Prübenweg ist für den 1. Bauabschnitt auf 51 l/s zu begrenzen, die Einleitstelle ist im westlichen Bereich des Prübenwegs vorzusehen. Die maximale Einleitmenge für das Flurstück 1271 (2. Bauabschnitt) in das am Prübenweg vorhandene Mischwassersiel beträgt 12 l/s.

Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten und der begrenzten Einleitungsmöglichkeiten in die vorhandenen Regenwassersiele sieht das Entwässerungskonzept dezentrale Lösungen mit gedrosselter Einleitung vor. Die Dächer der Gebäude sollen als extensiv begrünte Dächer mit Retentionsfunktion ausgeführt werden (auf mindestens 70% der Dachflächen). Verbleibende Rückhaltevolumen werden durch unter- oder oberirdische Rigolen/Rückhaltebecken geschaffen und sichergestellt.

Im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin des ersten Bauabschnitts wird geregelt, dass die Entwässerungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsträger sicherzustellen ist

5.5.2 Schmutzwasser

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser muss aus hydraulischen Gründen überwiegend über das Mischwassersiel im Prübenweg abgeleitet werden.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz

5.6.1 Begrünungsmaßnahmen

5.6.1.1 Neupflanzung von Bäumen

Vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je volle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.“

Um insbesondere für die für Wohnzwecke genutzten Flächen des urbanen Gebiets eine raumwirksame Mindestbegrünung zu erreichen, wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Neben ihrer gestalterischen Wirkung sind Bäume kleinklimatisch wirksam und bieten Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Vögel und Insekten im Siedlungsraum.

Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume dürfen bereits vorhandene Bäume angerechnet werden, um eine zu dichte Begrünung und damit übermäßige Verschattung und Nutzungseinschränkungen der Grundstücksfreiflächen zu vermeiden.

Die zu pflanzenden Bäume sollen zumindest zum Teil die zu fällenden Bäume im Plangebiet ersetzen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach Baumschutzverordnung (Fällantrag) können die im Bebauungsplan festgesetzten Baumneupflanzungen daher gleichzeitig auch als Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung anerkannt werden. Für Ersatzpflanzungen, die darüber hinaus im Plangebiet aus Platzmangel nicht möglich sind, kann die für die Baumschutzverordnung zuständige Dienststelle mit der Genehmigung zusätzlich Ersatzzahlungen beauftragen. Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung:

„Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für jeden zu pflanzenden Baum ist im unmittelbaren Bereich seines Stammes eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Abweichend davon kann diese Fläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten.“

Die heimischen Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass bereits in kurzer Zeit ökologisch, lokal-klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen entstehen und ein angemessener Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen in Vorbereitung der näheren Regelungen der Baumschutzverordnung bereitgestellt wird. Die Standortbedingungen zur Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume werden durch die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen offenen Bodenfläche im Bereich jedes anzupflanzenden Baumes gewährleistet. Durch das Freihalten der Pflanzfläche verbleibt ein offenporiger und leicht durchwurzelbarer Boden, der auch das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baums aufnehmen kann.

Vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung:

„Bei Abgang der mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume und Sträucher sind diese mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt.“

Die Sicherung der Qualitäten des vorhandenen Bestands erfolgt zusätzlich auch über eine Verankerung auf Ebene der mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume und Sträucher.

5.6.1.2 Extensive Dachbegrünung

Die nicht für technische Anlagen oder Dachterrassen genutzten Dachflächen der Gebäude im Plangebiet sollen begrünt werden (vgl. § 2 Nr. 13 der Verordnung). Die Festsetzung der Dachbegrünung dient vielfältigen Zielen, wie dem Klimaschutz (Luftbefeuchtung, Abpuffern von Temperaturextremen, Staub- und CO₂-Bindung etc.), dem Wasserhaushalt (teilweise Wasserrückhalt/ Reduzierung des Abflussbeiwertes und Verdunstung, Entlastung der Vorflut etc.), der Schaffung von Ersatzlebensräumen von Tieren und Pflanzen (hier auch aktuelle Bedeutung für Bienen etc.) (siehe Kapitel 5.6.1) und folgt der Hamburger Gründachstrategie. Auch die Festsetzung der Min-

destsubstratstärke von 12 cm entspricht den Zielen dieser Strategie, der zahlreiche Untersuchungen zugrunde liegen. Die oben genannten Funktionen von Dachbegrünungen steigen signifikant mit der Stärke des durchwurzelbaren Substrats. So bieten z. B. bereits 15 cm starke Schichten Möglichkeiten für viele Insekten, in ihren Ruhestadien in der Bodenschicht zu überwintern. Bei Schichtstärken von unter 12 cm sinken die ökologischen Funktionen insgesamt sowie auch die Dauerhaftigkeit der Begrünung deutlich ab. Andererseits erfordern Dachbegrünungen aufgrund ihres Gewichts eine abgepasste Gebäudestatik, was kostensteigernd wirkt. In der Abwägung ist die Festsetzung einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht ein angemessener Kompromiss.

5.6.1.3 Begrünung der Tiefgaragen

Vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung:

„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu mindestens 50 vom Hundert mit Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“

In den Baugebieten wird aus städtebaulichen Gründen die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen festgesetzt (vgl. Kap. 5.1.1). Dadurch werden die Außenräume des Vorhabengebiets nicht durch Stellplätze und Garagen eingeschränkt, sondern stehen als begrünte Freiflächen zur Verfügung. Insbesondere wird die Wohnruhe in den Innenhofbereichen gesichert.

Der Bau von Tiefgaragen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung),

Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Für Bereiche, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, wird mit 12 m² eine Mindestfläche und mit 1 m eine Mindeststärke von durchwurzelbarem Substrat festgesetzt, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten.

Die Festsetzung, dass mindestens 50 v.H. mit Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen sind, dient dem Ziel, dass die Freiflächen mindestens zu Hälfte von Vegetation geprägt sind und diese nicht nur aus Rasenflächen bestehen soll.

5.6.2 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung.

Mit dem Baumgutachten vom Dezember 2018 wurden im Plangebiet sowie angrenzend insgesamt 52 Bäume kartiert: Entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze sind Baumreihen mit 32 zum Teil hoch gewachsenen Einzelbäumen vorhanden. Hinzu kommen sieben ver-

einzelte Bestandsbäume im zentralen östlichen sowie zwei kleine Bäume im westlichen Bereich des Plangebiets. Vor dem geplanten Hotelkomplex ist im Luisenweg eine Reihe mit sechs 1987 gepflanzten Straßenbäumen (Ginkgo) vorhanden. Auf dem südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 1268 befindet sich eine große besonders erhaltenswerte Stiel-Eiche. Nördlich des Plangebiets befinden sich auf dem Flurstück 8082 vier weitere Bäume. Von den 52 beurteilten Bäumen ist nur die o. g. Stieleiche auf dem südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 1268 als besonders erhaltenswert eingestuft worden. 36 Bäume sind als erhaltungswert, 14 als bedingt erhaltungswert und ein Baum, eine Salweide, als nicht erhaltenswert eingestuft worden. Diese sechs als erhaltenswert eingestuften Straßenbäume im Luisenweg können bei der vorgesehenen Verortung der beiden hier geplanten Überfahrten voraussichtlich erhalten werden.

Das Plangebiet ist im Bestand stark versiegelt. Die Bäume, die innerhalb des Baugrundstücks stehen, haben größtenteils eingeschränkte Standortbedingungen, da die Flächen für Zuwegungen und PKW-Stellplatzanlagen umfangreich versiegelt sind.

Der im urbanen Gebiet vorhandene Baumbestand kann im Zuge der Neubebauung überwiegend nicht erhalten werden. Insgesamt ist die Fällung von 23 Bestandsbäumen vorgesehen und 25 Bäume sollen neu gepflanzt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung) können für den nach der Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatz angerechnet werden. Für nötige Ersatzpflanzungen, die im Plangebiet aus Platzmangel nicht möglich sind, kann die für die Baumschutzverordnung zuständige Dienststelle Ersatzzahlungen beauftragen.

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der bestehende Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt, um eine gestalterische Abschirmung zwischen der geplanten Neubebauung im Plangebiet und der Bestandswohnbebauung am Kentzlerdamm sowie Teillebendräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Außerdem werden drei erhaltenswerte Bäume (zwei Hainbuchen und eine Säuleneiche) im Nordwesten des Plangebiets mit Erhaltungsgeboten belegt, weil diese gestalterisch prägend sind.

Der Kronen- und Wurzelbereich der auf dem Flurstück 1268, südöstlich des Plangebiets stehenden sehr erhaltenswerten Stiel-Eiche ragt in das urbane Gebiet hinein. Die Festsetzung der Baugrenzen ist mit Rücksicht auf den Baumerhalt erfolgt. Im Planvollzug kann der Baumerhalt durch Auflagen zum Baumschutz während der Baumaßnahme gesichert werden.

5.6.3 Besonderer Artenschutz

Der zum Abriss und Umbau vorgesehene Bestandskomplex wurde am 14. März 2019 auf eventuelle Bestände von Fledermäusen, Vögeln und Eichhörnchen hin untersucht. Eine Begehung der Gebäude von innen und außen wurde durchgeführt, um Hinweise für eine zurückliegende oder aktuelle Nutzung des Gebäudekomplexes durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu erhalten und um das Potenzial für Lebensstätten in und an dem Gebäude hinsichtlich dieser Arten zu beurteilen. Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgte einerseits nach ihren Lebensraumansprüchen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Hamburg-Hamm. Maßgeblich war dabei für die Brutvögel der aktuelle Brutvogelatlas Hamburgs. Für die Verbreitung von Fledermäusen wurden die aktuellen Angaben im „Atlas der Säugetiere Hamburgs“ (2016) verwendet.

5.6.3.1 Vögel

Da das Untersuchungsgebiet nur wenig Vegetation aufweist, kann es gemäß der Artenschutzuntersuchung nur eine geringe Bedeutung für Gehölzbrüter haben. Bei allen Arten lagen die Revierschwerpunkte außerhalb des Untersuchungsgebiets. Als Brutplatz für Gebäudebrüter habe dieses zudem keine Bedeutung, da durch die nahezu nischenfreie Konstruktion der Hallen und Gebäude keine erkennbaren, potenziellen oder vorjährigen Brutstandorte vorhanden sind. Dort sind keine abgeschlossenen Höhlen vorhanden und es besteht kein Potenzial für Mauersegler oder Haussperlinge. Überreste von Haussperlings- oder Schwalbennestern wurden demnach bei der Begehung des Untersuchungsgebiets nicht vorgefunden. Aufgrund des geringen Gehölzbestands ist das Plangebiet zudem in geringem Maße als Lebensraum für in benachbarten Flächen vorkommende Arten geeignet. Dabei handelt es sich potenziell um die weit verbreiteten und anpassungsfähigen Arten der Wohnblockzone. Das Untersuchungsgebiet hat keine relevante Bedeutung für Vögel.

Brutplätze, Reviere oder bedeutende Nahrungsflächen gehen durch den Abbruch der Bestandsgebäude nicht verloren. Von Bedeutung für Gehölzvögel ist der sehr geringe Flächenverlust von insgesamt ca. 300 m² zersplitterter Gehölzfläche. Ansonsten gehen für Gehölzvögel und die Arten mit großen Revieren relativ ungünstige Bereiche verloren, die nur geringe Anteile der Reviere ausmachen. Mit den später neu anzulegenden Grünanlagen um die neuen Gebäude entstehen langfristig wieder neue Lebensräume für die Gehölzvögel. Bei den im Untersuchungsgebiet potenziell vorhandenen, flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können. Grund hierfür ist, dass diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung des Bauvorhabens vergleichbare Biotopstrukturen vorfinden können, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind.

Mit dem Haussperling kommt im Untersuchungsgebiet potenziell nur eine Art vor, die nach Roter Liste Hamburgs gefährdet ist. Auch dieser verliert jedoch nur einen kleinen Teil seines Lebensraums und wird die neuen Ziergrünflächen und die vorgeschriebenen Dachbegrünungen als Ersatz für die neuen Gewerbeflächen in seinen Lebensraum einbeziehen können. Eine Verminderung des Bestands aufgrund des Vorhabens ist nicht zu erwarten. Um gleichwohl einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG (siehe 3.2.7) sicher ausschließen zu können, wird festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung):

„Im Bereich des Flurstücks 2083 ist an einer geeigneten Gebäudefassade ein Kolonie-Nistkasten für Haussperlinge anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.“

Mit dieser artenschutzrechtlich gebotenen Ausgleichsmaßnahme wird die Erhaltung der ökologischen Funktionen und der Weiterbestand von Fortpflanzungsstätten des auf der Vorwarnliste geführten Haussperlings (Koloniebrüter) unterstützt und gefördert. Der genaue Anbringungsort des Kolonie-Nistkastens kann im Rahmen der Objektplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens mit der staatlichen Vogelschutzwarte abgestimmt werden. Die Verpflichtung zur Anbringung und Unterhaltung des Nistkastens wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.6.3.2 Fledermäuse

Bei der Begehung des Untersuchungsgebiets wurde nach potenziellen Lebensraumstrukturen für Fledermäuse in Form von Winterquartieren, Sommerquartieren und Jagdrevieren gesucht. Die Bestandsfassaden wiesen nahezu keine Potenziale für Fledermausquartiere auf. Der bestehende Gebäudekomplex ist im Westteil als Gewerbebau modern, glatt und praktisch ohne Nischen er-

reicht worden. Er hat keine doppelten Wände, Verschalungen oder Hohlräume. Die Fassaden sind dort lückenlos und ohne Höhlungen und Spalten ausgeführt. Auch die Verkleidungen weisen keine Spalten und dahinter liegende Hohlräume auf. Es handelt sich bei ihnen um Zierverkleidungen und nicht voluminösere Dämmungen. Die Dachüberstände bestehen fast überall nur aus kleinen Blechfalzen und weisen keine Lücken auf. Lediglich im südwestlichen Eckbereich des Plangebiets besteht ein Gewerbegebäude mit Wohnung im Obergeschoss, das einen klassischen, verkleideten Dachüberstand aufweist. Dieser ist jedoch noch vollständig lückenlos und geschlossen. Der kleine Kriech-Dachboden des Gebäudes weist keine Hinweise auf bestehende oder ehemalige Fledermausvorkommen auf. Am Ostrand des Plangebiets befindet sich ein schon älteres Werkstattgebäude, das einschichtig mit Ziegelmauern und Stahl-Ziegel-Fachwerk errichtet wurde und keine Höhlungen für Fledermausquartiere aufweist. Die im Plangebiet vorhandenen Garagen sind alle vermietet und genutzt. Sie weisen keine doppelten Wände oder Dämmungen auf. Dauerhafte Fledermausquartiere sind daher auch hier nicht zu erwarten. Die Untersuchung des bestehenden Gebäudekomplexes mit Inspektion der wenigen Spalten von innen erbrachte ebenso keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Auch ist das Untersuchungsgebiet als sehr vegetationsarme Fläche ohne Bedeutung für nahrungssuchende Fledermäuse. Das Untersuchungsgebiet besitzt kein Potenzial für Fledermausquartiere. Das Untersuchungsgebiet hat als Jagdhabitat für Fledermäuse keine Bedeutung.

Als Ergebnis der Artenschutzuntersuchung gehen somit keine potenziellen Quartiere von Fledermäusen verloren, da keine gefunden wurden. Mit dem Gehölzverlust in den sehr kleinen Grünflächen des Plangebiets verlieren Fledermäuse eine Jagdmöglichkeit sehr geringer Bedeutung. Es kommt zu einer graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“ für diese Arten. Angesichts der großen Ausdehnung besserer, potenzieller Nahrungsgebiete in der näheren Umgebung des Plangebiets, die bei allen Arten im normalen Radius des Jagdgebiets um ein Quartier liegen, werden voraussichtlich keine Mangelsituationen eintreten, die dazu führen, dass in der Umgebung liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbrauchbar und damit beschädigt werden. Die hier betroffene Fläche ist nicht essentiell für das Vorkommen der Fledermäuse in der Umgebung des Plangebiets. Solche Nahrungsräume gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Arten ausweichen. Die Fledermäuse finden in der Umgebung genügend weitere Gehölze zur Nahrungssuche, so dass der geringe Verlust nicht dazu führt, dass benachbarte Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt werden.

Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Einer Verwirklichung des Bebauungsplans stehen demnach keine artenschutzrechtlich unüberwindlichen Hindernisse entgegen. Insbesondere kommt es im Ergebnis nicht zum Eintreten eines Verbots nach § 44 BNatSchG, sofern die allgemein gültige Regelung des § 39 BNatSchG (keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit 01. März bis 30. September) berücksichtigt wird. Da die für die Baumschutzverordnung zuständige Dienststelle Rodungen und Fällungen von Bäumen und Hecken dieser bundesrechtlichen Vorgabe gemäß in der Regel nur für diesen Zeitraum genehmigt, ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten nicht zu rechnen. Falls von diesem zulässigen Zeitraum per Befreiung abgewichen werden sollte, wird das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ebenfalls nicht verletzt, wenn vor der Rodung von Gehölzen fachgutachterlich überprüft und nachgewiesen wird, dass aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.

5.6.4 Grundwasserschutz

Im „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ (LaPro) sind Entwicklungsziele u.a. die vordringliche Stützung und Entwicklung noch erhaltener Bodenfunktionen, die Vornahme von Regenerations- und Verbesserungsmaßnahmen zum aktiven Bodenschutz bei Einzelvorhaben. Daher wird festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung):

„Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.“

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für den vorhandenen und zu erhaltenden Straßenbaumbestand sowie den Baumbestand auf den benachbarten Grundstücken.

Im Plangebiet soll weiterhin ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen, vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung:

„Auf den nicht unterbauten privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.“

5.6.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO kleiner als 20.000 m² ist, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

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

5.6.5.1 Fläche, Boden und Bodenfunktionen

Bei orientierenden Baugrundbeurteilungen im Jahr 2017 wurden großflächig sandige Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen ca. 3,7 m und ca. 4,7 m und z.T. hohem Anteil an Feinkorn (Schluff) sowie Fremd Beimengungen (z.B. Bauschutt) angetroffen. Die Auffüllungen werden von organischen Weichschichten (Torf) sowie bereichsweise Schluff weicher Konsistenz unterlagert. Auf Grundlage der Ergebnisse der 10 m tiefen Bohrungen ist von einer großflächig anstehenden Torfschicht auszugehen. Unterhalb der Torfschicht, in einer Tiefe zwischen ca. 5,3 m und

ca. 5,6 m unter Geländeoberkante, wurden mit den 10 m tiefen Bohrungen überwiegend stark schluffige Feinsande angetroffen.

Es handelt sich im Bestand um ein bereits stark versiegeltes und anthropogen hochgradig überformtes Areal. Der bestehende, hohe Versiegelungsgrad wird auch nach Umsetzung der Planung bestehen bleiben bzw. sich geringfügig erhöhen. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie die geplante Dachbegrünung mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

Im Vergleich zur Bestandsituation sind die Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

5.6.5.2 *Wasser und Grundwasserhaushalt*

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet. Es handelt sich im Bestand um ein bereits stark versiegeltes und anthropogen hochgradig überformtes Areal. Bezüglich des Niederschlagswassers muss für das geplante Vorhaben aufgrund des hohen Versiegelungsgrads bzw. der Beanspruchung des Bodens weiterhin von einer mangelnden Infiltration bei gleichzeitig hoher Abflussrate ausgegangen werden. Das Versickerungspotenzial im Plangebiet ist eingeschränkt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie von Dachflächen und Tiefgaragen mindern negative Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet. Das Entwässerungskonzept sieht u.a. eine Dachbegrünung und ein Retentionsdach auf der Tiefgaragendecke vor, die einen Teil des Niederschlagswassers rückhalten und der Vegetation im Plangebiet wieder zuführen können.

Im Vergleich zur Bestandssituation ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu bewerten.

5.6.5.3 *Klima und Lufthygiene*

Durch die bestehende Versiegelung, die Lage im Siedlungsbereich sowie den Verkehr auf den Straßen besteht eine Vorbelastung des Schutzguts Klima/ Luft. Die Umsetzung der Planung führt zu keiner höheren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand. Minderungsmaßnahmen bestehen u.a. in der Begrünung von Dächern und Tiefgaragen. Diese Maßnahmen können über den aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden und tragen dazu bei, dass sich die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, insgesamt als nicht erheblich nachteilig darstellen.

Mögliche Aufheizungseffekte, die durch neue Versiegelungen und Dachflächen entstehen können, werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemindert. Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wirkt ebenfalls stabilisierend auf das Kleinklima.

Auch die festgesetzten Dachbegrünungen und die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima. Im Bestand hat bisher keines der Gebäude eine Dachbegrünung. Insofern wird sich die Situation mit Umsetzung der Planung verbessern.

5.6.5.4 *Tier- und Pflanzenwelt*

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Trotz des Baumbestands im Plangebiet ist gemäß Artenschutzgutachten bei Einhaltung der gesetzlichen Fällfristen nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die gewerblichen Bestandsgebäude sind aufgrund ihrer Ausgestaltung als Quartiere für Vögel oder Fledermäuse nicht geeignet. Zur Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen. Das Untersuchungsgebiet hat keine relevante Bedeutung für Vögel, besitzt kein Potenzial für Fledermausquartiere und hat als Jagdhabitat für Fledermäuse keine Bedeutung.

Im Zuge der Baumaßnahmen müssen zahlreiche Bäume im Vorhabengebiet gefällt werden. Die Wiederbegrünung des Vorhabengebiets erfolgt durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Durch die Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Baumarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen, die bisher im Plangebiet nicht vorhanden waren.

5.6.5.5 *Stadt- und Landschaftsbild*

Das Stadtbild wird sich im Bereich des Plangebiets deutlich positiv verändern. Das Vorhaben ist gleichbedeutend mit einer städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Areals. Die heutige Bebauung ist gestalterisch unattraktiv, die bestehenden Gebäude haben keine prägende Funktion für die Umgebung. Von der neuen Bebauung wird eine prägnantere städtebauliche Wirkung ausgehen. Es entsteht ein urbaner Städtebau, der die für die Umgebung prägende Zeilenbauweise aufgreift und hierdurch ruhige, begrünte Innenhofflächen schafft. Die Rhythmisierung dieser Zeilenbauweise wird an den Baukörpern des westlichen Prübenwegs in der Höhenentwicklung fortgesetzt. Gleichzeitig wird die konzentrierte gewerbliche Nutzung in diesem Bereich in Form von verdichteter Bebauung sowie der siebengeschossig betonten Ecksituation Prübenweg/Luisenweg abgebildet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Die Planung soll zeitnah umgesetzt werden. Mit der Grundeigentümerin des ersten Bauabschnitts wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich die Grundeigentümerin verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Durchführungsplan D 58 vom 3. Dezember 1958 (HmbGVBl. S. 400) in den überdeckten Bereichen aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 11.600 m². Davon werden etwa 10.200 m² als urbanes Gebiet (MU) und 1.400 m² als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

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

Anlagen:

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) für den Bebauungsplan-Entwurf Hamm 2 vom 16. April 2021