

# Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 73

Verfahrensstand: vor Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 08. Januar 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	2
3.1.3	Weitere Senatsbeschlüsse	3
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	4
3.2.3	Kampfmittelverdacht	4
3.2.4	Schutzgebiete	5
3.2.5	Baumschutz	5
3.2.6	Artenschutz	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.3.3	Angrenzende Bebauungspläne	8
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage, Grenze und Topografie	8
3.4.2	Bau- und Nutzungsstruktur	8
3.4.3	Grün- und Freiraumstrukturen, Artenschutz	9
3.4.4	Wasser	10
3.4.5	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	10
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	13
5.2.2	Urbane Gebiete	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3.1	Zahl der Vollgeschosse	17
5.3.2	Grundflächenzahl	18

5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	22
5.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
5.4.2	Bauweise .....	25
5.5	Öffentliche Wohnraumförderung.....	25
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	26
5.6.1	Dächer, Aufbauten und Außenwände .....	26
5.6.2	Werbeanlagen .....	27
5.7	Straßenverkehrsfläche, ruhender Verkehr, Gehrechte .....	28
5.7.1	Straßenverkehrsfläche .....	28
5.7.2	Ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen .....	29
5.7.3	Geh- und Fahrrechte .....	31
5.8	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	31
5.8.1	Lärmschutz .....	31
5.8.2	Luftschadstoffe .....	36
5.8.3	Verschattung, Besonnung .....	37
5.8.4	Klimaschutz .....	38
5.9	Entwässerung .....	39
5.9.1	Schmutzwasser .....	39
5.9.2	Oberflächenwasser.....	39
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	39
5.10.1	Baumschutz, Erhaltungsgebote .....	40
5.10.2	Anpflanzungen, Pflanzgebote .....	40
5.10.3	Dachbegrünung .....	41
5.10.4	Artenschutz.....	43
5.10.5	Grundwasser- und Bodenschutz .....	44
5.11	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung .....	45
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>46</b>
8.1	Flächenangaben .....	46
8.2	Kostenangaben .....	46

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Planung des neuen Bebauungsplanes zielt darauf ab, eine lageadäquate geordnete städtebauliche Entwicklung in angemessener Dichte und städtebaulicher Qualität zwischen den Straßen Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland zu ermöglichen und zu sichern. Im Kontext der Magistralen-Entwicklung bieten sich im Plangebiet Möglichkeiten der Ausbildung neuer Raumkanten und der Erschließung von Wohnbauflächenpotenzialen durch eine höhere bauliche Dichte (Erhöhung der Grundflächenzahl und Geschossigkeit) an.

An der Südspitze des Plangebietes entlang der Bramfelder Chaussee wird entsprechend der Lagegunst an der Magistrale Bramfelder Chaussee die Umsetzung eines Bauvorhaben mit höherer Wohnqualität und Flächeneffizienz angestrebt. Die vorgesehene Neubebauung ist mit dem geltenden Planrecht (Bebauungsplan Bramfeld 3) nicht vereinbar. Daher sollen durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans Bramfeld 73 die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen und in diesem Zuge zeitgemäßes Planrecht für das gesamte Plangebiet im Baublock geschaffen werden. Hinsichtlich des zeitnah erwarteten privaten Bauvorhabens soll planbegleitend ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Teil des Planungsziels ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraumpotenzial im Rahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer realisierbaren Zahl von etwa 200 zusätzlichen Wohneinheiten soll ein wichtiger Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum im Stadtteil Bramfeld geleistet werden. In dem unmittelbar planungsbegünstigten Bauvorhaben sind insbesondere öffentlich-geförderte Wohnungen im ersten und zweiten Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einer Bindung von 30 Jahren vorgesehen. Im restlichen Plangebiet werden im Sinne einer Angebotsplanung städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Fokus auf den Wohnungsbau geschaffen.

Weitere Planungsziele sind die Schaffung eines differenzierten Nutzungsangebots in den Erdgeschosszonen an der Kreuzung Bramfelder Chaussee/Fabriciusstraße, das weitgehende Freihalten der Blockinnenbereiche von einer ungeordneten, baulichen Verdichtung sowie die Sicherung besonders schützenswerter Bestandsbäume.

Die Ziele des Bebauungsplans gehen mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung in Hamburg einher, die insbesondere die Schaffung von Wohnungsbau berücksichtigen. Mit dem Fokus auf die Innenentwicklung soll die weitere Inanspruchnahme unversiegelter Flächen am Stadtrand vermieden werden. Dabei sollen neue Wohnquartiere entstehen und bestehende Quartiere aufgewertet werden. Durch die weitere Stadtentwicklung der an die innere Stadt angrenzenden Bereiche lassen sich Siedlungsreserven mobilisieren.

Den „gestalterisch und nutzungsstrukturell schwierigen Räumen entlang der Hauptverkehrsstraßen“ (Magistralen) kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

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

Der Angebotsbebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor (siehe Kapitel 4).

Das Planverfahren wurde durch die Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Einleitungsbeschluss) des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek vom 16.03.2021 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss W XX/XX wurde am XX.XX.20XX getroffen (Amtl. Anz. Nr. XX S. XX). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat nach Bekanntmachung vom 6. April 2021 (Amtl. Anz. Nr. 26 S. 499) vom 19.04. bis 03.05.2021 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat nach der Bekanntmachung vom XX.XX.202X (Amtl. Anz. Nr. XX S. XX) in der Zeit vom XX.XX.202X bis einschließlich XX.XX.202X stattgefunden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bramfelder Chaussee ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Plangebiet die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dar. Ein Teilbereich im Westen des Plangebiets ist mit der milieuübergreifenden Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ sowie ein breiter Korridor entlang der Bramfelder Chaussee mit der Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet. Südwestlich außerhalb des Plangebiets verläuft der Seebekgrünzug als Teil des übergeordneten Freiraumverbunds in Hamburg.

Die mit einer kleinen Teilfläche in das Plangebiet hineinragende Darstellung „Grünfläche, eingeschränkt nutzbar“, besitzt auch aufgrund der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung keine Umsetzungsperspektive. Sie soll im Zuge einer Berichtigung des Landschaftsprogramms nach Feststellung des Bebauungsplans entsprechend geändert werden. Darüber hinaus ist keine Abweichung vom Landschaftsprogramm vorgesehen.

In der „Fachkarte Arten- und Biotopschutz“ wird das Plangebiet als geschlossene und sonstige Bebauung dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ist als Grünfläche, eingeschränkt nutzbar dargestellt. Dieser ist als Parkanlagen und sonstige Grünflächen außerhalb von Landschaftsachsen und Grünen Ringen gekennzeichnet.

Die „Fachkarte Grün Vernetzen“ kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt und formuliert dazu u. a. folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Förderung des Grünvolumens und Verringerung der bioklimatischen Belastung insbesondere durch Dach-, Fassaden- und Straßenraumbegrünung,

- Erhalt vorhandener, auch kleinräumiger Vegetationsflächen und Förderung von Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des Regenwassers durch Vermeidung von Versiegelungen und Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Begrünung und offene Oberflächenentwässerung.

### **3.1.3 Weitere Senatsbeschlüsse**

#### **Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau**

Der im November 2021 fortgeschriebene „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087) benennt u.a. das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen zu können. Ziel ist u. a. die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen.

Gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ soll im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnungen entstehen. Damit kann als Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Bramfeld und damit im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Eine verdichtete Bebauung der Flächen ist erforderlich, um die wohnungspolitischen Ziele des Hamburgischen Senats umsetzen zu können. Auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt herrscht ein Mangel an kostengünstigem Wohnraum. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl. 2018, S. 215); eine Änderung dieser Situation ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (HmbGVBl. S. 341) stellt zudem befristet bis 2025 fest, dass die Freie und Hansestadt Hamburg als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB zu definieren ist.

Daher sind folgende Verordnungen der Abwägung zugrunde zu legen:

- Kappungsgrenzenverordnung vom 08.08.2023 (HmbGVBl. S. 267),
- Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (HmbGVBl. S. 341),
- „Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB“ vom 13.07.2021.

#### **Vertrag für Hamburgs Stadtgrün**

Gemäß Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ (Bürgerschafts-Drs. 21/16980 vom 08.05.2019) sind die zum 17.05.2016 noch unbebauten und noch nicht anderweitig planungsbefangenen Flächen des Grünen Netzes in der inneren Stadt bis einschließlich des 2. Grünen Rings künftig von Bebauung freizuhalten. Eine Inanspruchnahme von Flächen erfordert Kompensationsmaßnahmen für das Grüne Netz, möglichst in räumlicher Nähe.

Die geplante Bebauung liegt zu einem kleinen Teil auf einer Freifläche gemäß Landschaftsprogramm, die zwar nicht Teil des 2. Grünen Rings oder einer Landschaftsachse ist, trotzdem aber einen Teil des Grünen Netzes Hamburgs darstellt. Ein Kompensationserfordernis wird bei diesem Vorhaben jedoch nicht ausgelöst, da die Fläche tatsächlich nicht als nutzbare Grünfläche besteht und aufgrund fehlender Umsetzungsperspektiven berichtigt werden soll (s. Ziffer 3.1.2).

## **Gründachstrategie**

Die „Gründachstrategie für Hamburg - Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung“ (Drucksache 20/11432 vom 08. April 2014) verbindet das stadtentwicklungspolitische Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung mit den klimapolitischen Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Gemäß Ziffer 2.3.2 der Strategie soll „in Bereichen, in denen stadtklimatisch die Anzahl sommerlicher Hitzetage und -nächte zunehmen wird, sowie in Gebieten, die mit Freiräumen unterversorgt sind, grundsätzlich Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt“ werden.

Im Plangebiet ist gemäß Stadtklimatischer Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg (2012) von einer Zunahme der sommerlichen Hitzetagen bis 2050 um 5 Tage auszugehen. Ebenfalls liegt eine Unterversorgung mit Freiräumen vor (s. Ziffer 3.4.3).

Des Weiteren zu berücksichtigende übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne sind unter Ziffer 3.3.1. dargelegt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der bestehende Bebauungsplan Bramfeld 3 vom 22. Juni 1962 setzt im Plangebiet insbesondere Wohngebiete mit meist 3 Geschossen in geschlossener Bauweise fest. Im Nordwesten des Plangebiets und an der Bramfelder Chaussee wurden zwei Geschäftsgebiete festgesetzt. Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen, gemeinsame Zu- und Abfahrten sowie Straßen- und Wegeflächen festgesetzt. Einfriedigungen an Straßengrenzen dürfen nicht höher als 0,6 m, Hecken nicht höher als 0,75 m sein. Im Einmündungsbereich Fabriciusstraße / Heinrich-Helbing-Straße liegen Teilflächen im Geltungsbereich des Baustufenplanes Bramfeld vom 14. Januar 1955 der für diesen Bereich Straßenverkehrsflächen darstellt.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Hamburger Fachinformationssystem Altlasten liegen keine Eintragungen zu Grundwasserkontaminationen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Im Plangebiet befinden sich vier Flächen, für die der ehemalige Altlastenverdacht als erledigt eingestuft ist. Sie sind in das Bodenzustandsverzeichnis überführt. Bei zwei der vier Flächen sind im Rahmen von Bauvorhaben Hinweise auf evtl. auftretende Entsorgungsmehrkosten zu geben. Dies trifft für die Fabriciusstraße 8 (Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung) und Fabriciusstraße 28 (ehemalige Eigenverbrauchstankstelle) zu. Auf Basis der Datenlage besitzt keine der Flächen eine Planrelevanz.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Die Prüfung etwaiger Verdachtsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Nach § 6 der KampfmittelVO ist die Grundstückseigentümerin oder die Veranlasserin des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind. Zur Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 KampfmittelVO sind Verdachtsflächen nach Maßgabe der Technischen Anweisung für die Durchführung von Aufgaben des systematischen Absuchens und dem Freilegen von Verdachtsobjekten / Kampfmitteln (TA-KRD Hamburg 2017) durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen. Spätere

Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind wegen regelmäßig aktualisierten Datenbeständen der Luftbildauswertung erneute Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### **3.2.4 Schutzgebiete**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

### **3.2.5 Baumschutz**

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81).

### **3.2.6 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung der Planung die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), zu beachten.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

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

#### **Hamburger Maß - Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt (Senko-Drs. 190912/8)**

In dem 2019 beschlossenen „Hamburger Maß“ werden Leitlinien zur lebenswerten und kompakten Stadt sowie Umsetzungsstrategien für eine angemessene bauliche Dichte und Höhe formuliert. Insbesondere die Urbanisierungszone sowie die teilweise lückenhaft und unterdimensioniert gefassten Magistralen bieten Potenziale auch für Wohnungsbau, entlang derer eine zeitgemäße Nutzungsmischung geschaffen werden soll. Im „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ (s. Ziffer 3.1.3) wurde vereinbart, dass Wohnungsbau in der Regel in verdichteter, möglichst mehrgeschossiger Bauweise erstellt werden soll. Die Regelobergrenzen bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen im Rahmen der Bauleitplanung möglichst ausgenutzt werden. Zudem soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als besonders geeignet das gemischt urbane MU-Gebiet gemäß § 6a BauNVO zum Einsatz kommen. Diese Baugebietskategorie ermöglicht eine flexible vertikale Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung sowie eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte.

#### **Hamburger Zentrenkonzept, Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**

Das Plangebiet liegt in keinem der gemäß „Hamburger Zentrenkonzept“ (2019) ausgewiesenen Zentren. Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Bramfeld befindet sich ca. 2 km nördlich, der zentrale Versorgungsbereich des urbanen Marktplatzes Fuhsbüttler Straße ca. 2 km südwestlich des Plangebiets. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend sind im Nahversorgungskonzept Wandsbek (2018) die Nahversorgungslage Bramfelder Chaussee sowie ca. 800 m nördlich die Nahversorgungslage Fabriciusstraße ausgewiesen. Das Zentrenkonzept trifft keine direkten Aussagen zum Plangebiet.

Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (2019) formulieren die Zielsetzung, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Gemäß Konzept können vor diesem Hintergrund „eindeutig der Nahversorgung dienende Betriebe auch außerhalb der Zentren

zugelassen werden“. Konkrete Ziele der lokalen Nahversorgung auf Stadtteilebene sind in den Nahversorgungskonzepten der Bezirke enthalten. Gemäß „Nahversorgungskonzept Wandsbek“ besteht im Stadtteil Bramfeld kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Im Sinne der Nahversorgung wird empfohlen, die bestehenden Zentren weiter zu stärken.

Planerisch zu beachten sind insbesondere die Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (s. Ziffer 5.2.2).

### **Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek**

Das „bezirkliche Wohnungsbauprogramm“ in der Fortschreibung von Januar 2023 formuliert das Ziel eines nachfragegerechten Wohnungsneubaus in allen Segmenten des Wohnungsmarktes mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungstypen, der der Nachfrage einer Vielzahl von Zielgruppen gerecht werden soll. Als übergeordnetes Ziel wird die Schaffung von bezahlbarem, attraktivem Wohnraum benannt. Das Plangebiet ist im „Wohnungsbauprogramm“ als Potenzialfläche mit der Bezeichnung Fabriciusstraße 4-8/Bramfelder Chaussee 5 ff. geführt.

### **Magistralengutachten „Die Magistralen in Wandsbek“**

Das bezirkliche Magistralengutachten „Die Magistralen in Wandsbek“ vom Februar 2023 bildet einen wichtigen Baustein der Magistralenentwicklung im Bezirk Wandsbek und insbesondere des Teilstücks M2.A Urbanisierungszone Fabriciusstraße - Steilshooper Allee. Gemäß dem städtebaulichen Leitthema Raumbildung skizziert die Magistralenplanung des Bezirks einen städtebaulichen Entwicklungsvorschlag zur Akzentuierung des Kreuzungsbereichs Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße mit geschlossenen Raumkanten und einer mehrgeschossigen Bebauung.

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

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt:

#### **Bestandsvermessung einschließlich Gehölzaufmaß**

Für das Plangebiet liegt ein aktueller Katasterauszug vor. Eine Vermessung des gesamten Plangebiets wurde im August 2021 vorgenommen. In diesem Zuge wurden sowohl Geländehöhen über Normalhöhennull (üNHN) als auch die Bestandsbäume mit Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen.

#### **Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des Baumbestands**

Die vorhandenen Einzelbäume wurden im Rahmen einer baumgutachterlichen Stellungnahme (Juli 2022) hinsichtlich ihres Zustandes und ihrer Erhaltenswürdigkeit bewertet.

#### **Artenschutzfachliche Prüfung**

Zwischen November 2021 und August 2022 wurde eine Bestandserfassung und artenschutzfachliche Prüfung im Plangebiet erstellt. Darin wird der Umgang mit den artenschutzrechtlichen Belangen fachlich dargelegt. Aufgrund der Behördenstellungen wurde das Gutachten bis zum Juni 2023 überarbeitet. Die Ergebnisse sind in der Begründung dargestellt (s. Ziffer 5.10.5).

#### **Baugrunduntersuchungen**

Für das südliche Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen mit Sondierungsbohrungen durchgeführt (INGENIEURBÜRO OHLF 2018).

### Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der im Oktober 2022 erstellte landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt die natürlichen Ressourcen Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild sowie die zusammenfassende Darstellung der Belange des Artenschutzes und die grünplanerischen Festsetzungen. Zu den Ergebnissen siehe Ziffern 5.10 und 5.11 in der Begründung.

### Städtebaulicher Funktionsplan

Für das Plangebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vor (Stand: Januar 2023), der insbesondere die Gebäudestellung, Geschossigkeit, Erschließung, Tiefgaragen, Straßennebenflächen sowie einen Nachweis der städtebaulichen Kennziffern konkretisiert. Separat erfolgte der Nachweis der Lage von privaten Freiflächen, von Feuerwehraufstellflächen, der Nachweis der Kinderspielflächen, die Begrünung der Dachflächen sowie grünordnerische Ziele. Eine Freiflächenplanung wird erst im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

### Verkehrsuntersuchung

Die im September 2022 erstellte und im November 2023 überarbeitete Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ermittelt das aus den Neubauvorhaben resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie den Stellplatzbedarf und bewertet dahingehend die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Plangebiet. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.7 der Begründung.

### Verschattungsstudie/ Besonnungsstudie

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Verschattungsstudie und darauf aufbauend eine Besonnungsstudie erstellt (August 2022). Die Verschattungsstudie zeigt mögliche Mehrverschattungen der umgebenden Wohnbebauung infolge einer Neubebauung auf. Die Besonnungsstudie überprüft, ob ein Mindestmaß an Besonnung von Hauptwohnräumen innerhalb neuer Gebäude gewährleistet werden kann. Die Ergebnisse sind in der Begründung dargestellt (s. Ziffer 5.3.1).

### Oberflächenentwässerungskonzept

Im November 2022 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um die geregelte Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicherzustellen. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.9.2 der Begründung.

### Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (August 2023) wurden sowohl die Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet als auch die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die benachbarte Bestandsbebauung untersucht und beurteilt. Demnach ist das Plangebiet insbesondere von Straßenverkehrslärmimmissionen betroffen, die von der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße einwirken. Die Ergebnisse sind in der Begründung dargestellt (s. Ziffer 5.8.1).

### Luftschadstoffuntersuchung/Feinstaub

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bramfelder Chaussee mit einer mäßig bis starken Verkehrsdichte und der durch die geplante Bebauung verschlechterten Durchlüftungssituation wurde zur Beurteilung der Beeinträchtigung der Luftqualität durch Immissionsbelastungen eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt (November 2022). Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.8.2 der Begründung.

### **3.3.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Der unmittelbar nördlich anschließende Bebauungsplan Bramfeld 59 (1. Änd. vom 05.11.2010) an der Straße Unnenland setzt Gewerbegebiet (GE) fest und sichert insbesondere Produktions- und kleine Handwerksbetriebe. Immissionsschutzkonflikte mit angrenzenden Nutzungen (insbesondere Wohnen im Bestand) sind nicht bekannt. Im Übrigen wird auf folgende Festsetzung des Bebauungsplans Bramfeld 59 vom 05.11.2010 gesondert hingewiesen:

„Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und lärmbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen des Bundes-Lärm-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.“

In der direkten Umgebung sind weitere Bebauungspläne aus den 1960er bis 1980er Jahren (Bramfeld 4-Barmbek-Nord 5, Bramfeld 6, Bramfeld 42, Bramfeld 48) rechtskräftig, die einen ähnlichen Festsetzungsgehalt wie der bestehende Bebauungsplan Bramfeld 3 aufweisen. Südwestlich an das Plangebiet grenzend liegt zudem ein kleiner Teilbereich der Fabriciusstraße im Geltungsbereich des Baustufenplans Bramfeld vom 11. August 1953. Das Baurecht hat insgesamt zu einer gemischten Nutzungsstruktur in der Umgebung geführt.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage, Grenze und Topografie**

Das Plangebiet liegt nördlich der U-Bahn-Trasse U3 im Süden des Stadtteils Bramfeld im Bezirk Wandsbek. Gesamtstädtisch betrachtet, liegt es am Rand der inneren Stadt innerhalb der sogenannten Urbanisierungszone, die durch heterogene Siedlungsstrukturen und dynamische Veränderungsprozesse gekennzeichnet ist. Südlich der U-Bahn-Trasse grenzt der Stadtteil Barmbek Nord an. Die südliche Spitze des Plangebiets an der Kreuzungssituation Bramfelder Chaussee/ Fabriciusstraße bildet den städtebaulichen Auftakt des Stadtteils Bramfeld.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Mitte der Fabriciusstraße, durch die Mitte der Straße Unnenland und durch die Mitte der Bramfelder Chaussee der Gemarkung Bramfeld. Es umfasst die Flurstücke 10253, 3616, 2454, 8254, 8318, 2450, 2449, 2447, 2446, 2445, 2444, 2443, 2442, 2441, 2440, 2439, 2438, 2437, 2436, 2435, 2434 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland in der Gemarkung Bramfeld (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515). Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3,2 ha.

Die Topografie weist durch Wohnungsbau und Erschließungsflächen anthropogene Überformungen auf. Das Plangebiet fällt von ca. 16,5 m über Normalhöhennull (üNHN) im Nordosten auf ca. 12,5 m üNHN im Süden ab. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 14,5 m üNHN.

### **3.4.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

#### **Baustruktur und Ortsbild**

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind durch einen Wechsel von Zeilenbauten der Nachkriegszeit und die ursprüngliche kleinteilige Bebauungsstruktur in z. T. geschlossener Bauweise städtebaulich heterogen geprägt. An der südlichen Fabriciusstraße und der nördlichen Bramfelder Chaussee prägen zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils auch gewerbliche Nutzungen, als Blockrand den städtebaulichen Bestand. Zudem stehen dreigeschossige Geschosswohnungsbauten im Bereich Fabriciusstraße/ Unnenland und an

der Bramfelder Chaussee, die als Zeilenbauten in den Blockinnenbereich hineinragen. Insbesondere die südliche Spitze Fabriciusstraße/ Bramfelder Chaussee ist städtebaulich minder genutzt. Im Blockinnenbereich an der Fabriciusstraße befinden sich z. T. rückwärtige Gebäude, die seit der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans Bramfeld 3 bereits lediglich über einen Bestandsschutz verfügen.

Nördlich (Gewerbebauten) und südwestlich (Nahversorgungslage) des Plangebiets sind vergleichsweise große Kubaturen prägend. Westlich und östlich schließen Wohn- und Geschäftshäuser sowie Geschosswohnungsbau in meist geschlossener Bauweise an.

Das Ortsbild im Plangebiet und der nahen Umgebung ist durch den Wechsel verschiedener Baustile, insbesondere Klinker- sowie Putzfassaden, steil und flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer als heterogen zu beschreiben. Ortsbildprägende Gebäude sind nicht vorhanden.

### **Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist überwiegend durch die Wohnfunktion geprägt, weist jedoch Ansätze einer Mischnutzung auf. Gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung und Handwerk) befinden sich in der südlichen Fabriciusstraße, z. T. in rückwärtigen Gebäuden. An der Bramfelder Chaussee besteht eine Einzelhandelseinrichtung. Im Norden schließt sich an der Straße Unnenland ein Gewerbegebiet mit Produktions- und kleinen Handwerksbetrieben an, in dem luftbelastende und lärmbelastende Betriebe aufgrund der benachbarten Wohnnutzung unzulässig sind.

In fußläufiger Entfernung (ca. 5 bis 10 Minuten Gehzeit) befindet sich südwestlich des Plangebiets, an der Einmündung Fabriciusstraße eine Nahversorgungslage (vgl. Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk Wandsbek) mit dem Nahversorgungszentrum Zebra (u.a. Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Dienstleistungseinrichtungen) sowie westlich des Plangebiets ein Lebensmitteldiscounter und eine Apotheke. Weitere Dienstleistungs-, Einzelhandels- und gastronomische Einrichtungen sind gegenüber dem Plangebiet entlang der Bramfelder Chaussee verortet. Rund 1 km nördlich liegt die Firmenzentrale des Versandhauses Otto sowie rund 600 m südlich das Verwaltungszentrum der Techniker Krankenkasse.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bestehen im Plangebiet mit einem Seniorentreff und einem Seniorenzentrum an der Bramfelder Chaussee sowie einer kirchlichen Einrichtung an der Fabriciusstraße. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschulen „An der Seebek“ (Heinrich-Helbing-Str. 50) und „Fabriciusstraße“ (Hausnr. 150) sowie den Stadtteil-Schulen „Emil-Krause“ (Standorte Tieloh 28 und Bramfelder Chaussee 157) und „Helmuth Hübener“ (Langenfort 68/70) in Barmbek-Nord. Westlich des Plangebiets liegt das Alsterring-Gymnasium am Wittenkamp. Im Radius von ca. 1 km befinden sich zudem neun Betreuungseinrichtungen für Kinder; darunter in unmittelbarer Nachbarschaft die KiTa Lilliputs, der KiGa Bramfeld e. V. und die KiTa KiKu Kinderland in der südlichen Bramfelder Chaussee sowie die KiTa Kinderzimmer Unnenland und die Ev. KiTa Thomaskirche in der Fabriciusstraße.

Innerhalb des Grünzugs Seebek und entlang der U-Bahntrasse befinden sich einige Kinderspiel- und Sportflächen. In der nahen Umgebung sind Vereinssportanlagen vorhanden.

### **3.4.3 Grün- und Freiraumstrukturen, Artenschutz**

Die Freiflächen im Plangebiet liegen zwischen den Bestandsgebäuden und Stellplatzanlagen. Sie stellen sich weitgehend als gärtnerisch gestaltete private Grünflächen dar. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Freiraumbedarfsanalyse (2012) (s. <https://www.hamburg.de/qualitaetsoffensive-freiraum/4145762/freiraumbedarfsanalyse>) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in

dem der Versorgungsgrad mit öffentlichen Parkanlagen mit  $< 1 \text{ m}^2/\text{EW}$  in der niedrigsten Klasse befindlich ist. Das Plangebiet liegt demnach in einem „Prioritären Handlungsraum“ mit einem hohen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Freiräumen und einem mittleren Anteil an privaten bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen in Wohngebieten. Die in naher Umgebung verlaufenden Grünzüge der Seebek und Osterbek weisen aufgrund der geringen Verfügbarkeit öffentlich nutzbarer Flächen nur eine bedingte Naherholungsfunktion auf.

Im Plangebiet befinden sich in Teilen erhaltenswürdige und ortsbildprägende Bäume, auf die die vorgesehenen Bebauungsstrukturen - sofern möglich und sinnvoll - Rücksicht nehmen (s. Ziffer 5.1).

Vollständig oder teilweise geschützte flächenhafte, linienhafte oder punkthafte Biotope sind gemäß Geoportal Hamburg (s. <https://geoportal-hamburg.de/geo-online>) im Plangebiet sowie direkt angrenzend nicht vorhanden.

#### **3.4.4 Wasser**

Im Plangebiet sowie direkt angrenzend bestehen keine Oberflächengewässer.

Die Grundwasserflurabstände (Stand: 08.11.2021) sind überwiegend mit 7,0-10,0 m, in den Randbereichen überwiegend mit 5,0-7,0 m und im südlichen Bereich mit 3,0-5,0 m unter Geländeneiveau angegeben.

Die in 2018 durchgeführten Sondierbohrungen ergaben Wasserstände zwischen 2,0 m und 9,5 m unter Gelände. es handelt sich um Stauwasser auf bindigen Schichten und um Stauwasser innerhalb der im Geschiebeboden eingeschlossenen Sandschichten. Gemäß der Stellungnahme zur Gründung (INGENIEURBÜRO OHLF 2018) schwanken die Wasserstände entsprechend des jährlichen Niederschlagsverhaltens; Vernässungen bis in Geländehöhe sind möglich. Der obere Stauwasserspiegel in einer Tief von ca. 2,0 m ist vegetationsverfügbar.

Die Versickerungspotentialkarte (VPK) weist im Plangebiet unterschiedliche Versickerungstiefen und -wahrscheinlichkeiten auf. Hauptsächlich werden diese mit 0-1 m/ „unwahrscheinlich“ und 1-2 m/ „eingeschränkt“ beurteilt. In den Randbereichen des Plangebiets wird überwiegend 2-5 m/ „wahrscheinlich“ sowie punktuell im Bereich der nördlichen Bramfelder Chaussee  $> 5 \text{ m/}$  „möglich“ angegeben.

Die Starkregenhinweiskarte zeigt einzelne größere Senktiefen sowohl im nördlichen Bereich auf dem Flurstück 3616 mit weniger als 10 cm als auch an der Südspitze auf den Flurstücken 2442, 2443 und 2446 mit bis zu 50 cm auf. In diesen Bereichen ist bei Starkregenereignissen mit einer erhöhten Ansammlung von Oberflächenwasser zurechnen.

#### **3.4.5 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bramfelder Chaussee, die Fabriciusstraße, die im Südwesten des Plangebiets in die Bramfelder Chaussee mündet sowie die Straße Unnenland, die die Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße miteinander verbindet. Die Gebäude werden direkt von den angrenzenden Straßen bzw. über von diesen abgehende private Wohnwege erschlossen. Entlang der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße bestehen in Teilen sowohl kombinierte als auch separate Fuß- und Radwege innerhalb der Straßennebenflächen. Die Straße Unnenland verfügt über straßenbegleitende Fußwege. Private Stellplätze sind in Auffahrten, Garagen oder in Tiefgaragen vorhanden.

Bushaltestellen befinden sich im Plangebiet an der Bramfelder Chaussee (Haltestelle „Heinrich-Helbing-Straße“, Buslinie 18) sowie in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets an der

Fabriciusstraße (Haltestelle „Hellbrookkamp“, Buslinie 177). Die Haltestelle Bauernrosenweg, rund 400 m nördlich des Plangebiets wird von der Metrobuslinie 18 bedient.

Die nächstgelegene U-Bahn-Haltestelle „Habichtstraße“ der Linie U 3, ist maximal 800 m entfernt und in zehn Minuten fußläufig erreichbar.

## **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt, da er insbesondere der Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes dient.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs.1 S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die festzusetzende zulässige Grundfläche von 8.600 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO wird die zulässige Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup> unterschreiten, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (vgl. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB). Auf eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann daher verzichtet werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu rechnen. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen ebenfalls nicht vor. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird und keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), sowie der Baumschutz nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81) bleiben unberührt.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept**

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept (Funktionsplan) sieht eine städtebauliche Neuordnung u.a. auf den Grundstücken der Planungsbegünstigten im südlichen Plangebiet und entlang der Bramfelder Chaussee vor. Darüber hinaus sollen am Gebäudebestand orientierte Verdichtungsmöglichkeiten im Sinne der Angebotsplanung für den restlichen Bereich des Plangebiets geschaffen werden. Insgesamt wird eine der

Lagegunst an der Magistrale Bramfelder Chaussee entsprechende städtebauliche Entwicklung in angemessener Dichte und städtebaulicher Qualität mit höherer Wohnqualität und Flächeneffizienz angestrebt.

Das Konzept sieht an der Bramfelder Chaussee neue Raumkanten mit Unterbrechungen im Bereich besonders schützenswerter Bestandsbäume vor. Diese städtebauliche Figur wird durch einen straßenparallelen Riegel zu einer weitgehend geschlossene Blockrandbebauung weiterentwickelt. Damit wird zudem den bestehenden giebelständigen Zeilenbauten Rechnung getragen. Entlang der Fabriciusstraße ist ebenfalls eine in Teilen offene Blockrandbebauung, in der Straße Unnenland hingegen eine offenere, zeilenartige Bebauung vorgesehen. Einige besonders erhaltenswürdige und ortsbildprägende Bestandsbäume werden in das Bauungskonzept integriert und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Die südliche Spitze des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Bramfelder Chaussee/ Fabriciusstraße soll durch eine sechs- bis achtgeschossige Bebauung mit hoher baulicher Dichte den Entree des Stadtteils markieren. Der Baukörper soll in Teilbereichen ab dem 1. Obergeschoss in einer Tiefe von bis zu maximal einem Meter über den Gehweg auskragen. Im weiteren Verlauf nach Norden ist eine sechsgeschossige Bebauung mit mittlerer baulicher Dichte vorgesehen, die die lärmbelastete Bramfelder Chaussee städtebaulich begleitet und den Lärm zum Innenhof abschirmt. An den vorgesehenen Unterbrechungen des Blockrands ragen in der Regel viergeschossige Querriegel in den Blockinnenbereich und bilden lärmgeschützte ruhige Innenhöfe. Die Baukörpertiefen liegen zwischen 13,5 m und 15 m. Die Erdgeschosse sollen mit einem differenzierten Nutzungsangebot (urbane Nutzungen, Soziale Einrichtungen, gewerbliche Einheiten und Wohnungen am Innenhof) belebt werden. Dafür ist im Bereich des südlichen Vorhabens eine Baukörpertiefe von bis zu 18 m vorgesehen. Das Wohnen wird im Erdgeschoss auf die straßenabgewandte Seite begrenzt. Ab dem EG soll vorwiegend Wohnnutzung ermöglicht werden.

Entlang der südlichen Fabriciusstraße greift das Bauungskonzept die Bestandsbebauung auf und schafft der städtebaulichen Situation angepasste Entwicklungsmöglichkeiten mit bis zu vier Geschossen in geschlossener Bauweise. Nördlich angrenzend sind vier- bis fünfgeschossige Gebäude zulässig. Die mögliche Bebauung an der Straße Unnenland ist in Anlehnung an die vorhandenen Zeilenbauten in zwei parallelen Gebäuden in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet. Die Gebäude sind zur Straße hin fünfgeschossig und zum Blockinnenbereich viergeschossig mit einer Tiefe von bis zu 13,5 m vorgesehen. Die Baukörper formen einen kleinen Platz um einen erhaltenswerten, festgesetzten Bestandsbaum.

Insgesamt könnten im Plangebiet über 350 Neubauwohnungen entstehen. Nach Abzug der vorhandenen Wohneinheiten ist ein Neubau-Potential von ca. zusätzlichen 200 Wohneinheiten möglich. Da es sich insgesamt um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die Anzahl der Wohneinheiten zum derzeitigen Stand aber nicht näher konkretisiert werden.

Aufgrund der im Plangebiet und Umfeld begrenzt verfügbaren unversiegelten, für Erholungszwecke nutzbaren Freiflächen wird der Blockinnenbereich des Plangebiets weitgehend von Bebauung freigehalten und in mehrere Innenhöfe räumlich gegliedert. Dort können im ausreichenden Abstand zu den Straßen die erforderlichen Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO auf den einzelnen Grundstücken angeordnet werden. An der Südspitze werden die Kinderspielflächen aufgrund von Flächenkonkurrenzen z. T. auf Dachflächen untergebracht werden müssen. In der südlichen Fabriciusstraße sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden und dem kleinteiligen Gebäudebestand entsprechend als Gartenflächen dienen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Entlang der Straße Unnenland sind Straßenerweiterungsflächen geplant. Die dortige Straßenverkehrsfläche wird um bis zu 6,5 m aufgeweitet, um den zusätzlichen Bedarf an Besucherparkständen abzudecken. Private Stellplätze sollen im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen soweit dies möglich ist, abseits der Bramfelder Chaussee liegen. Im Bereich der Bestandsbebauung an der Fabriciusstraße 10-28 sollen oberirdische betriebsbedingte Stellplätze weiterhin im rückwärtigen Grundstücksbereich ausnahmsweise möglich sein.

Ein straßenbegleitender Streifen im Bereich der privaten Flurstücke 2443 bis 2447 entlang der Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee wird zugunsten von Straßennebenflächen ebenerdig frei von Bebauung gehalten und im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht belegt.

Das Bebauungskonzept sieht sowohl eine umfangreiche Begrünung von Dachflächen sowie deren Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie vor.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet liegt in der sog. Urbanisierungszone am Rande der inneren Stadt an der Magistralen Bramfelder Chaussee. Vorgesehen ist eine angemessene städtebauliche Verdichtung der bestehenden baulichen Strukturen mit dem Schwerpunkt auf Wohnungsbau sowie ergänzende gewerbliche und soziale Einrichtungen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept (s. Ziffer 5.1) orientiert sich an einer nachhaltigen städtebaulichen und verträglichen Entwicklung des Plangebiets. Im Sinne der Innenentwicklung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen. Zudem sollen durch die Planung Impulse zur Ansiedlung neuer Nichtwohnnutzungen, insbesondere in der EG-Zone entlang der Bramfelder Chaussee, stimuliert werden, die der neuen und ansässigen Bewohnerschaft sowohl im Plangebiet, als auch in der Umgebung zugutekommen. Die Nutzungsvorgaben für die Baugebiete werden gemäß dem Plankonzept, der vorhandenen Vorprägung, den Zielen der Magistralenentwicklung und entsprechend der jeweiligen Lagegunst differenziert.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Planungsziel, den Wohnungsbau zu fördern, im nördlichen, westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets allgemeine Wohngebiete fest (s. Ziffer 5.2.1). Zudem wird in den urbanen Gebieten die Zulässigkeit in den Obergeschossen im Wesentlichen auf das Wohnen begrenzt (s. Ziffer 5.2.2).

Im östlichen Bereich des Plangebiets sowie im Bereich der Kreuzung Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße sind entlang der Straßen neben der Wohnnutzung zukünftig gewerbliche und sonstige Nutzungen und kulturelle und soziale Einrichtungen in der Erdgeschosszone, wie z. B. ein Seniorentreff, vorgesehen. Um der besonderen Bedeutung der Entwicklung vertikaler, auch ungleichgewichtig gemischter Strukturen entlang der Magistrale Bramfelder Chaussee angemessen Rechnung zu tragen, werden in diesen Bereichen urbane Gebiete festgesetzt (s. Ziffer 5.2.2).

### **5.2.1 Allgemeine Wohngebiete**

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke entlang der Fabriciusstraße und der Straße Unnenland sowie im Blockinnenbereich der Bramfelder Chaussee die allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Bezeichnungen WA1, WA2 und WA3 fest. Damit wird

die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Hauptnutzung Wohnen planungsrechtlich gesichert und auf das durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung vorgeprägte Umfeld reagiert. Infolge der Planung wird das Angebot der im Stadtteil bestehenden Wohnnutzungen in gut erschlossener Lage (Erreichbarkeit durch motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)) erweitert. Darüber hinaus wird der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass Wohnen dort die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet die Festsetzung Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Ergänzung durch die Wohnnutzung nicht störende handwerkliche oder gewerbliche, freiberufliche oder soziale Nutzungen. Dies gilt auch für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung, die als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Aufgrund der Strukturierung des Umfelds eignet sich das Plangebiet gut für die angestrebte Nutzung. Im Zusammenspiel mit den dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der infrastrukturellen Ausstattung kann durch die Entstehung neuer Wohnungen und entsprechender Folgenutzungen die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und des angrenzenden Stadtgebiets insgesamt gestärkt werden.

Mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungskonzept planungsrechtlich gesichert. Aus dem Nutzungsspektrum der BauNVO werden bestimmte ausnahmsweise zulässige Nutzungen beschränkt. Dies dient dem Ziel der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität im Quartier. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden wird daher im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

*„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung).*

Dies führt zu einem Ausschluss von Nutzungen, die den angestrebten Gebietscharakter und die gewünschte Art der Nutzung gefährden könnten und dem Planungsziel, der Schaffung von Wohnraum, entgegenstehen. Die festgesetzten überbaubaren Bereiche zielen vorrangig auf die Entwicklung einer Wohnbebauung ab. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive gartenbauliche Betriebe kaum umsetzbar und städtebaulich auch nicht gewünscht. Im Übrigen würden sich Gartenbaubetriebe räumlich nicht in das verfolgte, durch einen offenen Blockrand gekennzeichnete städtebauliche Konzept einfügen. Der damit einhergehende bauliche Lärmschutz zur Fabriciusstraße könnte ebenfalls nicht gewährleistet werden.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt darüber hinaus auch aufgrund der potenziellen erheblichen Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung für die vorhandene und geplante Wohnnutzung. Zudem sind Tankstellen städtebaulich nicht vorgesehen, da sie den angestrebten Quartierscharakter und das Ortsbild deutlich entwerten können. Der Ausschluss von Tankstellen ist zudem vertretbar, da die Versorgung durch eine nördlich an das Plangebiet angrenzende Tankstelle gewährleistet ist.

Der Ausschluss von Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wird als nicht erforderlich angesehen. Wesentliche Störungen der bestehenden und geplanten Wohnbebauung sind durch diese Nutzungen nicht zu erwarten. Die Ansiedlung größerer Beherbergungsbetriebe ist aufgrund der festgesetzten überbaubaren Fläche, die sich an üblichen Gebäudetiefen im Wohnungsbau orientieren, nicht zu erwarten. Ein Ausschluss nicht störender Gewerbebetriebe würde zudem einen rechtssicheren Betrieb der vorhandenen Gewerbebetriebe in der Fabriciusstraße in Frage stellen.

### 5.2.2 Urbane Gebiete

Ein Planungsziel ist die stärkere Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und anderen Einrichtungen entlang der Bramfelder Chaussee. Dies ist mit der Lagegunst an der Magistrale begründet und zielt auf eine Belebung der Erdgeschosszone durch publikumsaffine Nutzungen sowie eine allgemeine Verbesserung der Infrastrukturausstattung für die Bewohnerschaft der vergleichsweise monofunktional geprägten Wohnquartiere in den allgemeinen Wohngebieten und der Umgebung ab. Dieser planerischen Zielvorstellung wird durch die Festsetzung urbaner Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO mit den Bezeichnungen MU1, MU2 und MU3 entlang der Bramfelder Chaussee sowie in den Kreuzungsbereichen der Fabriciusstraße und der Straße Unnenland Rechnung getragen.

Urbane Gebiete ermöglichen ein vergleichsweise breites Nutzungsspektrum. Im Vergleich zum Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein und kann geschossweise festgesetzt werden. Damit können die planerisch gewollten, vertikal mischgenutzten Gebäuderiegel entlang der Bramfelder Chaussee planungsrechtlich optimal gesichert werden. Das Nutzungskonzept sieht in den urbanen Gebieten in den Obergeschossen im Wesentlichen eine Wohnnutzung sowie in den Erdgeschosszonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen kleine Einheiten für gewerbliche Betriebe und Nutzungen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören und den Quartiercharakter mitprägen. Somit bleibt auch, trotz Schwerpunkt auf der Hauptnutzung Wohnen, die allgemeine Zweckbestimmung des urbanen Gebiets gewahrt, da den anderen Hauptnutzungen eine mitprägende Funktion zukommt. Die Festsetzung urbaner Gebiete gewährt zudem eine gewisse Flexibilität, auf sich verändernde Bedarfe zu reagieren und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nutzungen zu etablieren. Zur Sicherung der Funktionsmischung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 7 BauNVO und §12 Abs. 6 BauNVO für die urbane Gebiete die folgende Festsetzung getroffen:

*„In den urbanen Gebieten sind entlang der Straßen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße Wohnungen und Stellplatzflächen in den Erdgeschossen an der Straßenseite unzulässigur Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Stellplatzflächen sind nicht zulässig. . (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)*

Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit auf die straßenseitigen Erdgeschosszonen auf insbesondere Nutzungen begrenzt, welche auf eine räumliche Konzentration von publikumsaffinen Nichtwohnnutzungen in öffentlich zugänglichen Bereichen abzielt und damit dem Planungsziel der Schaffung eines differenzierten Nutzungsangebots in den Erdgeschosszonen dient und, im Sinne der Magistralenplanung, zur Belebung des Stadtraums entlang der Bramfelder Chaussee führt. Stellplatzflächen tragen nur im geringen Maße zu einer Belebung der Erdgeschosszonen bei, weshalb diese ausgeschlossen werden.

Das Nutzungskonzept legt auch in den urbanen Gebieten einen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung, wobei das Wohnen ergänzende Nutzungen ausnahmsweise auch zulässig sein sollen. Damit wird dem Planungsziel der Schaffung von zusätzlichem, innerstädtischem Wohnraum (s. Ziffer 5.2.1) entsprochen. Um die planerische Zielsetzung abzusichern und zugleich langfristig einer Verdrängung des Wohnens durch andere Nutzungen vorzubeugen,

wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO in § 2 Nr. 3 der Verordnung wie folgt festgesetzt.

*„In den urbanen Gebieten sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gemeinschaftsräume zulässig.“ (§ 2 Nr. 3 der Verordnung)*

Das Plangebiet und die angrenzenden Quartiersbereiche sind in hohem Maße durch Wohnen geprägt. In Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird der Wohnanteil, insbesondere in den urbanen Gebieten steigen. Daher werden im Bebauungsplan einzelne, das Wohnen störende gewerbliche Nutzungen, die im urbanen Gebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Dabei wird von den Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO Gebrauch gemacht.

In den urbanen Gebieten besteht Regelungsbedarf bezüglich der gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Daher werden diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO durch § 2 Nr. 2 der Verordnung wie folgt eingeschränkt:

*„In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gem. den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019: Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), Zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte ("weiße Ware"), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inkl. Zubehör.“ (§ 2 Nr. 2 der Verordnung)*

Die Ansiedlungsmöglichkeiten größerer Einzelhandelsbetriebe sind bereits durch die festgesetzten Baugrenzen wesentlich begrenzt. Insbesondere in dem unmittelbar planungsbegünstigten Bauvorhaben sind lediglich kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden weiterhin kleinteilige Ansiedlungsmöglichkeiten für Nachbarschaftsläden o.ä. zur Nahversorgung der bestehenden und neuen Wohnbevölkerung im Plangebiet und dem Umfeld eröffnet.

Die gemäß § 6a (3) Nr. 1 u. Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplan. Der § 2 Nr. 4 der Verordnung setzt daher wie folgt fest:

*„In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)*

Durch den Ausschluss soll die geplante Nutzungsvielfalt der urbanen Gebiete und insbesondere die Wohnnutzung vor dem sogenannten „trading-down-Effekt“ geschützt

werden, da Vergnügungsstätten insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr mit Wohnnutzungen besonders unverträglich sind. Ebenfalls könnte durch die Betriebe eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung eintreten. Wie in den allgemeinen Wohngebieten werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten (s. Ziffer 5.2.1).

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die folgenden Maßbestimmungsfaktoren festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) im jeweiligen Baugebiet,
- Zahl der Vollgeschosse im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß bzw. Mindest- und Höchstmaß.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen (s. Ziffer 5.4.1) die geplanten Baukörper bzw. die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baufenster im Bereich der bestehenden Bebauung planungsrechtlich. Zudem wird durch die Regelung eines Höchstmaßes eine übermäßige und planerisch nicht gewollte bauliche Verdichtung vorgebeugt. Somit wird im Rahmen einer gezielten Nachverdichtung die Lagegunst der Magistrale genutzt und unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes eine behutsame städtebauliche (Weiter-)Entwicklung ermöglicht.

Die konkrete Festlegung der Maßbestimmungsfaktoren orientiert sich am Hamburger Maß (s. Ziffer 3.3.1) und führt gemäß Plankonzept zu einer maßvollen baulichen Dichte, die zur Bramfelder Chaussee hin ansteigt. Zielgerichtete städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten werden vornehmlich durch eine straßenbegleitende Bebauung und dort, wo es die Grundstückstiefen zulassen, auch im Innenbereich in Verbindung mit der baufeldweise austarierten Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geschaffen.

#### **5.3.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse trägt in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bei. Die für die jeweiligen Gebäude(-teile) bzw. Baufelder zulässige Zahl der Vollgeschosse sichert die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschte Höhenentwicklung. Diese soll sich im Wesentlichen in das bauliche Umfeld einfügen und eine neue städtebauliche Raumkante entlang der Magistrale Bramfelder Chaussee ausbilden bzw. die bestehende Raumkante entlang der Fabriciusstraße stärken. Die geplante Höhenentwicklung zielt zudem auf eine lärmabschirmende Wirkung insbesondere zur Hauptverkehrsstraße Bramfelder Chaussee ab.

Entlang der Bramfelder Chaussee werden daher in den urbanen Gebieten, korrespondierend mit dem primären Planungsziel der Schaffung (geförderten) Wohnraums sechs Vollgeschosse festgesetzt. Im Kreuzungsbereich Fabriciusstraße springt die Höhenentwicklung auf bis zu acht Vollgeschosse. Damit wird an der Südspitze des Plangebiets die Ausformung eines städtebaulichen Entrees am Eingang in den Stadtteil Bramfeld ermöglicht. Im westlichen Anschluss wird die Zahl der Vollgeschosse in der Fabriciusstraße wieder auf sechs Geschosse zurückgestuft. Dabei weicht das oberste Geschoss teilweise aus gestalterischen Gründen von der straßenseitigen Gebäudekante zurück, um eine differenzierte Kubatur zu erzeugen und einen Übergang zu dem nördlich angrenzenden drei- bis viergeschossigen Baufeld zu

schaffen. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird in den urbanen Gebieten eine bauliche Erhöhung ermöglicht, die die gegenüberliegende, überwiegend zwei- bis viergeschossige Baustruktur überragt. Die Magistralenplanung Wandsbek ermöglicht so Potenziale für den Wohnungsbau, in dem eine Erhöhung der Geschossigkeit auf durchschnittlich fünf bis sechs Geschosse standardmäßig in weiten Bereichen entlang der Magistralen, wie der „Bramfelder Chaussee“, vorgesehen wird.

Die in den Blockinnenbereich der Bramfelder Chaussee ragenden Baufenster im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden entsprechend der nach Westen abnehmenden baulichen Dichte mit vier bzw. fünf Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch wird einer übermäßigen gegenseitigen Verschattung vorgebeugt und gleichzeitig die Ausformung lärmgeschützter Innenhöfe ermöglicht.

Im Bereich der kleinteiligen Baustruktur entlang der südlichen Fabriciusstraße orientiert sich die festgesetzte Geschossigkeit in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 am Bestand und schafft mit drei bis vier Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß der städtebaulichen Situation angepasste Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Bereich des weiträumigen Flurstücks 3616 wird das straßenbegleitende Baufenster baufeldweise mit vier bzw. fünf Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt und ermöglicht damit einen städtebaulichen Übergang zu dem nördlich angrenzenden Grundstück im allgemeinen Wohngebiet WA3. Dort wird im Sinne einer städtebaulichen Betonung der Ecksituation Fabriciusstraße/ Unnenland die Möglichkeit einer Höhenentwicklung mit bis zu fünf Vollgeschossen als Höchstmaß geschaffen. Die in den Blockinnenbereich ragenden Baufenster an der Straße Unnenland werden baufeldweise zur Straße mit fünf und zum Blockinnenbereich mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Überhöhung der Umgebung wird ebenfalls mit dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum begründet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen zudem den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

### **5.3.2 Grundflächenzahl**

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Für die betroffenen Grundstücke weist die bereits realisierte GRZ eine Spanne von etwa 0,35 bis ca. 0,5 auf. Dies ist den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten geschuldet. Die Festsetzung orientiert sich am obersten Wert der baulichen Dichte im Bestand und schafft weitestgehend kleinteilige, der Lagegunst entsprechende städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Ähnlich verhält es sich im Bereich der kleinteiligen Bestandsbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2. Hier werden aufgrund der größeren Grundstückszuschnitte mit einer GRZ von 0,4 ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Dies entspricht dem nach § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Ebenfalls werden im rückwärtig der Bramfelder Chaussee gelegenen Bereich des WA2 maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird der besonderen Lage als Eckgrundstück Rechnung getragen und der Lagegunst entsprechende städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die sich an der baulichen Dichte der Umgebung orientieren. Der nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete empfohlene Orientierungswert von 0,4 wird im WA1 und WA3 überschritten. Nach den örtlichen Verhältnissen sind aus

der Überschreitung des Orientierungswertes zur GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten (Erläuterung siehe unten).

Im urbanen Gebiet MU3 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird insbesondere im südlichen Bereich in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern die mögliche bauliche Dichte, der Lagegunst an der Magistrale Bramfelder Chaussee entsprechend, gegenüber dem Bestand erhöht. Der nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete genannte Orientierungswert von 0,8 wird unterschritten. Dies ermöglicht bei angemessener Wahrung von Abständen und Freiräumen in der Lage an der Magistrale entsprechende angemessene zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Bereich der planungsbegünstigten Vorhaben wird im urbanen Gebiet MU1 eine GRZ von von 0,9 und im MU2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit werden die dort städtebaulich gewünschte hohe bauliche Dichte im Süden des Plangebiets bzw. die geplanten Gebäude, die ein bauliches Entree zum Stadtteil ausbilden sollen, planungsrechtlich gesichert. Es wird zudem eine städtebaulich und aus lärmschutztechnischen Gründen sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Der nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete genannte Orientierungswert von 0,8 wird im MU1 daher überschritten. Gleichwohl sind bei Überschreitung des Wertes aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der planbegleitenden Untersuchungen keine städtebaulich unzuträglichen Auswirkungen zu erwarten.

Aus dem planerisch gewünschten Schwerpunkt auf die Wohnbebauung kann sich Bauvorhaben bezogen ein entsprechender privater Stellplatzbedarf auch zur Entlastung des öffentlichen Raumes ergeben. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit begrenzten Flächenressourcen und um eine Dominanz des ruhenden Verkehrs im Freiraum zu vermeiden, sollen private Stellplätze im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht werden (s. Ziffer 5.7.2). Daher sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch solche Anlagen notwendig. Die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfordert eine z. T. weiträumige Unterbauung der Grundstücke, die i. d. R. über die festgesetzten Baufenster hinausgeht. Die folgenden textlichen Festsetzungen ermöglichen im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen für bestimmte Anlagen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist auf den Flurstücken 2434, 2435, 2436, 2437 und 2438 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie andere unterirdische Räume und die erforderlichen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.“ (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)*

Für die urbanen Gebieten gilt:

*„Im urbanen Gebiet MU1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.“ (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)*

*„Im urbanen Gebiet MU2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)*

Für das MU3 wird keine gesonderte Überschreitung festgesetzt, da die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geltende Überschreitungsmöglichkeit ausreichend Spielraum bietet.

Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ wird sichergestellt, dass das vorgesehene städtebauliche Konzept einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterhalb der Bebauung und deren Innenhöfen umgesetzt werden kann. Durch die Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Weder die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, noch die bauliche Beschaffenheit der Gebäude und die Zugänglichkeit der Grundstücke werden beeinträchtigt. Vielmehr wird dadurch die Nutzbarkeit der gebäudebezogenen Freiflächen durch die Bewohnerschaft ermöglicht. Insbesondere die Blockinnenbereiche können, entsprechend gestaltet, wertvolle Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten.

#### Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan verzichtet, da die städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet durch die Festsetzungen zur GRZ und zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend gesichert werden. Im Falle einer vollumfänglichen Ausreizung der GRZ und der zulässigen Geschossigkeit in den einzelnen Baufelder und durch die geplanten Gebäude kann im allgemeinen Wohngebiet WA1 rechnerisch eine GFZ von etwa 1,6 und im WA3 (Ecksituation) von etwa 2,0 erreicht werden. Im WA2 liegt die mögliche GFZ mit Ausnahme von zwei Flurstücken unter 1,2. Mit etwa 1,4 bzw. 1,5 kann der Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 jedoch nur leicht überschritten werden.

Im urbanen Gebiet MU1 liegt die rechnerisch ermittelte GFZ bei ca. 6,0 und im MU2 bei 4,7. Im MU3 liegt die mögliche GFZ mit Ausnahme von einem Flurstück unter 3,0. Mit etwa 3,2 kann der Orientierungswert des § 17 BauNVO für urbane Gebiete von 3,0 dort jedoch nur leicht überschritten werden. Somit können die nach den Regelungen des Bebauungsplans ermöglichten rechnerischen Geschossflächenzahlen auf rund der Hälfte der Flurstücke zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete führen.

#### Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 23. Juni 2021 wurden anstelle der bis dato geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO flexiblere Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingeführt. Dabei sind weiterhin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und es gilt weiterhin das Gebot zu Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Nachfolgend werden daher sowohl städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte angeführt als auch die sich durch die Überschreitung der Orientierungswerte ergebenden Auswirkungen sowie Maßnahmen und Umstände, mit denen Beeinträchtigungen auf gesunde Wohnverhältnisse und die Umwelt vermieden werden können beschrieben.

Die geplante städtebauliche Dichte und Grundstücksausnutzung ist gerechtfertigt, um die (wohn-) bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Hier ist auf nahegelegenen Bushaltestellen und die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Habichtstraße hinzuweisen. Die Dichte ist zudem Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungs- und Gewerbeangebot, dass das Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann. Das Plankonzept folgt dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt und entspricht modernen städtebaulichen Konzepten für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Zudem orientiert es sich an der baulichen Dichte der Umgebung und fügt sich in die

städtebaulichen Muster der Umgebung ein. Ebenfalls wird damit dem dringenden Wohnraumbedarf, insbesondere in innerstädtischen Lagen, Rechnung getragen. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage des Plangebiets in der Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, insbesondere entlang der Bramfelder Chaussee, stellen in Verbindung mit der guten ÖPNV-Anbindung sicher, dass die Belange der wohnortnahen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Zudem ermöglicht die festgesetzte GRZ die Errichtung von Tiefgaragen, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Damit wird den Belangen des Immissionsschutzes und der Wohnqualität im Plangebiet Rechnung getragen, indem der Bewohnerschaft Freiflächen im direkten Wohnumfeld durch Verzicht auf oberirdische Stellplatzflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Die vergleichsweise hohe Dichte ist somit in erster Linie den städtebaulichen Erfordernissen und den stadträumlich gebotenen Nutzungen in Kombination mit den Grundstückszuschnitten geschuldet. Die Konzentration der Baukörper bewirkt eine flächensparende Entwicklung in innerstädtischer Lage. Diese ist auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert, um die bauliche Nutzung von Freiflächen und bislang unbebauter Flächen im Außenbereich möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) sicherzustellen. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens und dem Innenentwicklungsanspruch gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, können z.B. auf die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte bezogen werden, insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind entsprechend § 136 Abs. 4 Satz. 2 Nr. BauGB die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Durch die im Vergleich zu den Orientierungswerten ermöglichte erhöhte Versiegelung (festgesetzte GRZ für Hauptbaukörper) von bis zu 0,2 stehen weniger Flächen für eine unmittelbar im Bereich der Gebäude gelegene grünprägende Freiflächenentwicklung zur Verfügung, wobei ausreichend Spiel- und Erholungsflächen gewahrt werden kann. Es bestehen daher keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen, da zudem mittels der in Ziffer 5.10 dargelegten Regelungen zur Anpflanzungen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünung unter weitgehenden Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen (s. Ziffer 5.7.2) ein unmittelbarer Ausgleich zur Sicherung der Freiraumqualität herbeigeführt werden kann.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes (GRZ sowie Anzahl der zulässigen Vollgeschosse) wird rechnerisch der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl von 1,2 für die allgemeinen Wohngebiete und 3,0 für die urbanen Gebiete überschritten. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse kommt es durch die hohe rechnerisch mögliche GFZ da, da die Planung ausreichend Sozial- und Abstandsflächen sowie die Besonnungssituation (s. Ziffer 5.8.3) berücksichtigt. Im Falle der weniger gut besonnten Bereiche kann durch eine entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. „durchgesteckte Wohnungen) sowie die Verwendung größerer Fensterformate eine ausreichende Besonnung sichergestellt werden.

Durch die Erhöhung der Anzahl der realisierbaren Wohnungen ist im Vergleich zu einer den Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO entsprechenden Entwicklung auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es kommt somit auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung und zu einem vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen. Zur Beurteilung wurden entsprechende Untersuchungen vorgenommen. Mittels Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm (s. Ziffer 5.8.1) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Es ist somit gewährleistet, dass es zu keinen erheblich zusätzlich negativen Auswirkungen durch in Verbindung mit zusätzlichen Wohnungen entstehende Verkehrsbewegung kommt.

Somit werden durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO auch unter Berücksichtigung der planbegleitenden Untersuchungen und des städtebaulichen Konzeptes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, bezieht sich grundsätzlich auf alle Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Allerdings werden durch eine hohe bauliche Dichte insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) angesprochen.

Aus der erhöhten baulichen GRZ resultieren potentiell Auswirkungen auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Betroffen sind diesbezüglich insbesondere Versickerungsmöglichkeiten für den Niederschlag und die Grundwasserneubildung. Ebenso kommt es in Folge des reduzierten Grünflächenanteils auch zu zusätzlichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, da potentiell weniger Lebensräume zur Verfügung stehen. Jedoch sind viele Teilflächen der Grundstücke bereits im Bestand durch Bebauung und Versiegelung auch durch oberirdische Stellplatzanlagen geprägt. Mittels Begrünungsfestsetzungen (Dach-, Tiefgargebegrünung sowie Anpflanzungsgebote), die Festsetzung zu wasser- und luftdurchlässigen Zuwegen können negative zusätzliche Auswirkungen auf die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt vermieden werden. Darüber hinaus kann der Verlust von Lebensräume durch Dachbegrünung und Anpflanzungsgebote für die Tier- und Pflanzenwelt ausgeglichen werden.

Infolge der Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO kommt es zu keinen erkennbaren wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. können die Auswirkungen v. a. durch die Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragenflächen ausgeglichen werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ebenfalls nicht erkennbar.

## **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

### **5.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept mit den geplanten städtebaulichen Figuren planungsrechtlich gesichert. Das Konzept sieht eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung in Anlehnung an den Gebäudebestand vor. Dadurch wird ein baulicher Lärmschutz entlang der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße generiert. Eine durchgängige Blockrandbebauung ist aufgrund besonders schützenswerter straßenraumpprägender Bestandsbäume sowie von Freiraumbezügen nicht durchführbar. Daher erfolgt in diesen Bereichen eine Aussparung des Blockrandes. In der Straße Unnenland ist eine offenere

Bebauung vorgesehen, die der städtebaulichen Figur der bestehenden giebelständigen Zeilenbauten Rechnung trägt (s. Ziffer 5.1) und so unter Wahrung von Grünbeständen auch die Grundstückstiefe ausnutzt.

Im MU1 und MU2 werden die Baugrenzen baukörperbezogen festgesetzt. So wird neben der geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße, auch die konkrete Höhenentwicklung der fünf- und sechsgeschossigen Bebauung, z. T. mit Rückstaffelungen festgesetzt. Die Südspitze des Blockrandes soll durch eine achtgeschossige Bebauung als städtebaulicher Hochpunkt ausgebildet werden, der die Eingangssituation in den Stadtteil Bramfeld hervorhebt. Die Tiefe der Baufenster beträgt im Erdgeschoss insgesamt bis zu 18 m. Damit werden im Gebäudesockel adäquate straßenbegleitende Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche und sonstige Betriebe geschaffen, die zu einer Belebung der Erdgeschosszone beitragen sollen. Die Tiefe ermöglicht zudem die Platzierung zusätzlicher Erdgeschosswohnungen im rückwärtigen Bereich und die Ausbildung von rückwärtigen Terrassen für die darüberliegenden Wohnungen. Ab dem 1. Obergeschoss beträgt die Tiefe der Baufenster maximal 15,0 m. Auf eine hochwertige, gesunde Wohnverhältnisse wahrende Grundrissgestaltung kann neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mittels des städtebaulichen Vertrags eingewirkt werden. Im nördlichen Bereich des Baufensters erfolgt eine Aussparung der Ecksituation. Dies dient dem Schutz und langfristigen Erhalt des dortigen ortbildprägenden Bestandsbaums.

Im restlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne der Angebotsplanung baukörperähnlich mit einer Regeltiefe von 13,5 m, die nach dem städtebaulich üblichen Baugeschehen auskömmlich ist und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten lässt. Im Bereich der südlichen Fabriciusstraße, im Kreuzungsbereich der Fabriciusstraße/ Unnenland sowie im Bereich der nördlichen Bramfelder Chaussee werden die Baugrenzen zur Sicherung bestehender Gebäude an der straßenbegleitenden Bestandsbebauung orientiert festgesetzt. Dabei werden die straßenseitigen Baufluchten der Bestandsgebäude aufgenommen und der bauliche Lärmschutz gesichert. Insbesondere im Bereich der südlichen Fabriciusstraße werden durch die Festsetzung straßenraumorientiert kleinteilige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. In den rückwärtigen Bereichen der südlichen Fabriciusstraße werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die dortige überwiegend gewerblich genutzte Bestandsbebauung ist im bestehenden Planrecht Bramfeld 3 ebenfalls nicht gesichert. Im Sinne des Planungsziels, die Blockinnenbereiche von einer übermäßigen baulichen Verdichtung freizuhalten sollen hier keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Bereich der Flurstücke 3616 (Fabriciusstraße 30-34 und Unnenland 2-12) sowie 2449 und 2450 (Bramfelder Chaussee 19-27c) orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen ebenfalls in Teilen an der Bestandsbebauung. Entlang der Fabriciusstraße und der Bramfelder Chaussee werden die Baugrenzen, im Sinne der städtebaulichen Ordnung und des baulichen Lärmschutzes, straßenbegleitend festgesetzt. Damit werden deutlich über die Bestandsbebauung hinausgehende und der Lagegunst der Magistrale Bramfelder Chaussee angemessene städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Im Bereich des Baufensters Bramfelder Chaussee 19-27c weicht der südliche Schenkel leicht von dem dortigen Bestandsgebäude ab, zudem erfolgt eine Aussparung der nördlichen Ecke. Dies dient dem Schutz und Erhalt besonders schützenswerter Bestandsbäume, der besseren Belichtung hofseitiger Räume sowie der Einhaltung von Abstandsflächen. Im Sinne des Planungsziels, die Blockinnenbereiche von einer übermäßigen baulichen Verdichtung freizuhalten erfolgt eine rückwärtige Begrenzung des Baufensters. Eine Kompensation erfolgt durch

die straßenseitige Ausweitung des Baufensters. Der eingeschossige Flachbau Bramfelder Chaussee 25 wird im Sinne der städtebaulichen Ordnung nicht planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich Unnenland 2-12 erfolgt die Festsetzung der Baufenster in Anlehnung an die vorhandenen Zeilenbauten in Nord-Süd-Ausrichtung und ermöglicht eine bauliche Ausweitung der Grundstückstiefe. Dadurch wird ein kleiner Platz um einen erhaltenswerten Bestandsbaum ausgeformt. Sollte bei einem Abgang von erhaltenswerten Einzelbäumen eine Neupflanzung nicht direkt am selben Standort möglich sein, kann der Ersatzstandort auch mit einer geringen Verschiebung innerhalb des Bereiches ermittelt werden.

### **Überschreitung der Baugrenzen**

Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen sollen private Freiräume im Bereich der Wohnbebauung ermöglicht werden. Daher erfolgt im Bebauungsplan eine grundsätzliche Regelung der zulässigen Ausdehnung privater Freiräume. Durch die festgelegte Größenbeschränkung für die Terrassen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage in den Proportionen im Hinblick auf das städtebauliche Gesamtkonzept angemessen ist. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohnenden gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen. Für Terrassen erfolgt daher eine Beschränkung der Tiefe auf maximal 2,5 m außerhalb der Baugrenzen. Dadurch wird sichergestellt, dass lediglich individuell nutzbare Außenwohnbereiche nicht zu weit in den ohnehin begrenzten Freiraum ragen. Es ist darüber hinaus ein Ziel der Planung, mehr und vor allem qualitativ hochwertigere Freiraumflächen zu schaffen und diese einer Spiel-, Erholungs- und Freizeitfunktion zuzuführen und eine hohe freiraumplanerische und städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität des öffentlich nutzbaren Raumes ist, sind die privaten Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen. Entsprechend wird auch eine Überschreitung der Baugrenzen durch TG- Unterbauung mit Tiefgaragen und Ihren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht.

Die Lage der Tiefgaragen soll unabhängig von der oberirdisch überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzungen der Gebäude kaum Spielraum zur funktional und ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen bzw. deren Zufahrten zulassen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Unterbauung durch Tiefgaragen inklusive ihrer Zufahrten vollständig bzw. bis zu einem bestimmten Anteil auch außerhalb der Baugrenzen möglich ist. Diese Regelung bietet eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Verortung der Tiefgarage. Auf die vollständige Ausnutzung besteht jedoch kein Anspruch, da sowohl die Größe der Tiefgaragen auf das in Verbindung mit dem Bauvorhaben notwendige Maß begrenzt, als auch insbesondere erhaltenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt werden soll.

Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO fest:

*„In den Baugebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden. In den allgemeinen Wohngebieten kann die Unterbauung mit Tiefgaragen und Ihren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Anteil von 70 v.H. (vom Hundert), in den Urbanen Gebieten MU2 und MU3 bis zu einem Anteil von 90 v.H. und im Urbanen Gebiet MU 1 vollständig zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)*

### **Auskragungen**

In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind entlang der Fabriciusstraße und der Bramfelder Chaussee Auskragungen über dem Gehweg ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen. Diese

betragen im Bereich der Südspitze des Bauvorhabens eine Regeltiefe von 1,0 m und folgen entlang der Bramfelder Chaussee der geplanten, mit Vor- und Rücksprüngen „aufgefalteten“ Fassaden. Die maximale Tiefe der Auskragung beträgt 1,3 m.

Bei den überkragten Flächen handelt es sich fast ausschließlich um private Gebäudevorzonen, die aufgrund des begrenzten Platzangebotes als öffentlich nutzbare Gehwege ausgebildet werden sollen (s. Ziffer 5.7.3). Lediglich im nördlichen Bereich ragen zwei kleine Teilbereiche der Auskragung mit einer maximalen Tiefe von 0,80 m über die Straßenebenenflächen des öffentlichen Straßenraums. Um den Belangen der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen, wird eine lichte Höhe der Auskragung als Mindestmaß festgesetzt. Diese beträgt im Bereich der nördlichen Gebäudeecke min. 2,9 m. Dort kragt das Gebäude auf einer Länge von ca. 4,5 m lediglich max. 0,5 m über den öffentlichen Straßenraum aus. Im Bereich der Südspitze wird die lichte Höhe auf min. 4,5 m festgesetzt. Durch die Festsetzung wird eine gleichmäßige ansteigend Höhenentwicklung des Neubaus ermöglicht, die dem natürlichen Geländeverlauf folgt.

### **Abstandsflächen**

Im Plangebiet wurden die Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse so festgesetzt, dass neue Gebäude mit üblichen Geschosshöhen die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 H gemäß § 6 Abs. 5 HBauO fast ausschließlich einhalten können. Die Mindestabstandsflächen von 2,5 m nach HBauO werden nahezu überall zu allen Seiten eingehalten. Lediglich in wenigen Bereichen der Bestandsbebauung würden im Falle einer Neubebauung bei maximaler Ausnutzung von Baugrenzen und zulässiger Zahl der Vollgeschosse die Mindestabstandsflächen nicht im gesamten Bereich des Baufensters eingehalten werden können. Hier wurde der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude durch Baugrenzen ein Vorrang ggü. dem vollumfänglichen Einhalten der Mindestabstandsflächen eingeräumt. Vor dem Hintergrund, dass nicht alle Belange potenzieller Bauvorhaben im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans vollumfänglich gelöst werden können, sind für eventuelle Unterschreitungen von Abstandsflächen im Rahmen von Genehmigungsverfahren entsprechende Lösungen zu finden, bspw. die Baugrenze nicht vollumfänglich auszunutzen.

### **5.4.2 Bauweise**

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gilt für den Bereich der festgesetzten Baufenster. Dadurch wird sichergestellt, dass bei künftigen Bauvorhaben das gewünschte städtebauliche Gesamtbild eines weitgehend geschlossenen Baublocks auch unter Berücksichtigung möglicher künftiger Grundstücksteilung innerhalb der Baufenster entsteht. Damit wird auch sichergestellt, dass die lärmabschirmende Wirkung einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße erzielt wird. Im Bereich der Straße Unnenland wird durch die geschlossene Bauweise die gewünschte städtebauliche Figur der in den Blockinnenbereich ragenden Zeilenbebauung auch vor dem Hintergrund möglicher künftiger Grundstücksteilung gesichert.

### **5.5 Öffentliche Wohnraumförderung**

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg beabsichtigt, den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu stärken. Gemäß dem „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ (s. Ziffer 3.1.3) sollen von den jährlich mindestens ca. 10.000 Neubauwohnungen etwa ein Drittel als

öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Damit soll die Wohnraumversorgung für die Hamburger Bevölkerung insbesondere in innerstädtischen Lagen und im preisgünstigen Segment verbessert werden. Dementsprechend ist im Bereich der Südspitze des Plangebietes vorgesehen, dass die Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden, die in der Mietpreisbindung 30 Jahre verbleiben. Mit dem angestrebten Wohnungsmix wird einer ausgewogenen Sozialstruktur im Quartier Rechnung getragen. Daher trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für den in der Planzeichnung mit „Sonstige Abgrenzung (A)“ bestimmten Bereich im allgemeinen Wohngebiet WA2 und den urbanen Gebieten MU1 und MU2 folgende Festsetzung:

*„Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA2 und in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 dürfen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2054 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmen für einzelne Wohnungen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)*

Es wird damit festgelegt, dass nur Wohnungen entstehen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation insbesondere im MU 1 als Ecksituation sollen Ausnahmen für einzelne Wohnungen möglich sein. Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Details werden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

### **5.6.1 Dächer, Aufbauten und Außenwände**

Ergänzend zu der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse (s. Ziffer 5.3.1) wird die Zulässigkeit weiterer Geschosse im Plangebiet ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von nicht Vollgeschossen stehen größere Dachflächen als Gründach und zur Gewinnung erneuerbarer Energien zur Verfügung und wird eine weitere Steigerung der ohnehin bereits relativ hohen festgesetzten städtebaulichen Dichte vermieden (vgl. 5.3.2). Zudem verzichtet das Plankonzept im Hinblick auf das Ortsbild aus gestalterischen Aspekten auf die Ausbildung von Staffelgeschossen. Mit der Festsetzung wird auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen, indem eine zusätzliche Verschattung durch weitere Geschosse vermieden wird (s. Ziffer 5.8.3). Daher wird festgesetzt, dass weitere Geschosse oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse unzulässig sind:

*„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)*

Durch unmaßstäbliche Dachaufbauten können Beeinträchtigungen des Ortsbildes hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch unter anderem für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe jedoch beschränkt:

*„In den Baugebieten sind technische oder sonstige erforderliche Aufbauten, wie Anlagen der Haus- und Klimatechnik sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten, auch oberhalb des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses, bis zu einer*

*Höhe von 1,5 m zulässig. Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausnahmen für Fahrstuhlüberfahrten können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 12 der Verordnung)*

Die Festsetzung begrenzt zudem die Möglichkeiten der Anordnung von Dachaufbauten auf der jeweiligen Dachfläche. Optisch wirksame Dachaufbauten sollen nur in einem Abstand von mindestens 2 m zu den Gebäudeaußenwänden errichtet werden, so dass das auf die bauliche Umgebung abgestimmte und abgestufte Höhenkonzept nicht geschwächt wird. Trotz dieser Einschränkungen ermöglicht die Festsetzung eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sein können. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um maximal 1,5 m nicht zu rechnen. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert. Erfahrungsgemäß kann die Grundrissorganisation von Neubauten dazu führen, dass Fahrstuhlüberfahrten nicht in allen Bereichen mit 2 m Abstand von der Gebäudekante realisierbar sind. Für Fahrstuhlüberfahrten können daher Ausnahmen zugelassen werden.

Außerdem sind die neugebauten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen im Verhältnis 1:3 zu belegen:

*„In den Baugebieten sind auf Dachflächen Photovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1 zu 3 zur Bruttodachfläche zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 19 der Verordnung)*

Auch hier sind technische Anlagen ausgenommen.

Das Ortsbild im Plangebiet und der nahen Umgebung ist durch den Wechsel verschiedener Baustile, insbesondere Klinker- sowie auch Putzfassaden, steil und flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer als heterogen zu beschreiben. Ortsbildprägende Gebäude sind nicht vorhanden. Mit dem Bebauungsplan soll u.a. auch eine städtebauliche Qualität gesichert und aufgewertet werden. Das Erscheinungsbild der Außenwände soll dabei insbesondere zu den im Stadtbild ersichtlichen Seiten durch Klinker geprägt werden. Um dennoch angemessene Differenzierungen der Baukörpergestaltung zu ermöglichen soll der Einsatz weiterer Materialien insbesondere zum Innenhof ermöglicht werden. Zur Gestaltung der Außenwände wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Baugebieten sind die Außenwände von Gebäuden in Klinker auszuführen. Ausnahmen können für den Straßenverkehrsflächen abgewandte Gebäudeseiten, sowie für untergeordnete Fassadenteile zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 15 der Verordnung)*

### **5.6.2 Werbeanlagen**

Das Plankonzept sieht insbesondere in den urbanen Gebieten eine Nutzungsmischung mit gewerblichen und sozialen Nutzungen in den Erdgeschosszonen vor. Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung werden im Bebauungsplan Regelungen zur Positionierung solcher Anlagen getroffen. Damit werden Mindestanforderungen zur Förderung eines städtebaulich ansprechenden, qualitativen Ortsbildes im Rahmen der zukünftigen Gestaltung von Gebäuden definiert. Zudem werden die Anlagen zum Schutz der jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Bewohnenden vor störenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Daher wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und hier nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.“ (§ 2 Nr. 16 der Verordnung).*

Demnach dürfen Werbeanlagen an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Sie befinden sich somit an der Stätte der Leistung in einer Höhe, die für den im Nahbereich der Gebäude befindlichen Passanten gut wahrnehmbar ist.

## **5.7 Straßenverkehrsfläche, ruhender Verkehr, Gehrechte**

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Bramfeld 73 wurde das durch Neubauvorhaben hervorgerufene Verkehrsaufkommen prognostiziert und wurden die Auswirkungen an den Knotenpunkten verkehrstechnisch bewertet. Insgesamt ist durch die neuen Nutzungen im Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 650 bis 660 Kzfahrten/24h zu erwarten.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeitsberechnungen wird festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes durch den Neuverkehr der geplanten Nutzungen nicht beeinflusst wird. Die Neuverkehre sind ohne Einschränkungen leistungsfähig abwickelbar.

### **5.7.1 Straßenverkehrsfläche**

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen Fabriciusstraße, Unnenland und Bramfelder Chaussee erschlossen. Die Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet erfolgt bereits heute über die bestehenden Straßen. Die Anbindung des Plangebiets an das Hauptverkehrsstraßennetz ist über die Bramfelder Chaussee gewährleistet.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßenflächen inklusive Straßennebenflächen der Fabriciusstraße, Unnenland und Bramfelder Chaussee werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dazu zählt ebenfalls eine bereits bestehende Straßenverkehrsfläche im Einmüdungsbereich zur Heinrich-Helbing-Straße. Es handelt sich um „Restflächen“ im Geltungsbereich des Baustufenplanes Bramfeld die bestandgemäß übernommen werden.

Aufgrund der vorhandenen untermaßigen Nebenflächen wurde eine neue Straßenbegrenzungslinie für die Straße Unnenland festgelegt. Insgesamt wird, über den Bestand hinaus, eine 2,7 m breite Fläche auf Höhe des Flurstücks 10253, eine 5,5 m bis 6,5 m breite Fläche auf Höhe des Flurstücks 3616 und eine 2,0 m bis 5,0 m breite Fläche auf Höhe der Flurstücke 8254 und 2454 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit zur anforderungsgerechten Ausbildung der Straßenquerschnitte einschließlich der Nebenflächen, auch z.B. mit Blick auf die Erhöhung der baulichen Ausnutzung, zum Zwecke der Errichtung von erforderlichen, zusätzlichen Besucherparkstände gesichert. Zur Umsetzung der Straßenerweiterungsflächen ist ein Erwerb der Flächen durch die FHH erforderlich. Der Bebauungsplan legt mit der Festsetzung die Grundlage für ein Vorkaufsrecht nach §24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie die Voraussetzung für eine perspektivische Enteignung nach §85 ff BauGB.

Ebenso sind auch die Nebenflächen der Straßen Bramfelder Chaussee sowie Fabriciusstraße in Teilen untermaßig. Auf Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und dem teils bisher nicht vollständig nach geltendem Planrecht abseits des Plangebietes ausgeschöpften Straßenquerschnitt verzichtet.

Direkte Grundstückszufahrten von der Bramfelder Chaussee sowie im Bereich Ecke Fabriciusstraße im Einmündungsbereich in die Bramfelder Chaussee sind bereits durch das Bestandsbaurecht (Bramfeld 3) nicht zulässig und auch bislang nicht vorgesehen. Für diese Bereiche ist entsprechend ein Ausschluss von Überfahrten festgesetzt worden. Damit wird der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit der Bramfelder Chaussee gefördert und gewährleistet. Von dem Ausschluß soll künftig das mittige Teilstück der Bramfelder Chaussee auf Höhe der Flurstücke 2449, 2450 und 8318 ausgenommen werden. In diesem Bereich bestehen zwei Überfahrten, die als Zufahrt zu oberirdischen Stellplatzanlagen bzw. Tiefgaragen fungieren. Zur Sicherung der bisherigen Erschließung der Bestandsgebäude sollen Überfahrten hier und im Bereich der Fabriciusstraße 8 (Flurstück 2443) - als künftige Tiefgaragen-Zufahrt - ermöglicht werden.

### **5.7.2 Ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen**

Mit den geplanten zusätzlichen Nutzungen im Plangebiet geht, insbesondere vor dem Hintergrund der gegenüber dem Bestandsbebauungsplan höheren städtebaulichen Dichte, ein entsprechend höherer Stellplatzbedarf einher.

Ein Planungsziel ist es, die Blockinnenbereiche von einer über die Hauptbaukörper hinaus baulichen Verdichtung freizuhalten. In diesen von Bebauung freibleibenden Flächen sollen hochwertig gestaltete Freiflächen geschaffen werden, die Spiel-, Erholungs- und Freizeitfunktionen für die Bewohnerschaft aufnehmen und eine hohe freiraumplanerische und städtebauliche Qualität im Plangebiet gewährleisten. Dies ist insbesondere in dem niedrigen Versorgungsgrad mit öffentlichen Parkanlagen in der Umgebung begründet. Dem Planungsziel folgend sind private Stellplätze überwiegend nur innerhalb von Tiefgaragen zulässig. Die Lage der Tiefgaragen wird auch außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, da die festgesetzten Baufenster nur wenig Spielraum zu einer funktionalen und wirtschaftlichen Ausgestaltung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten gewähren.

Ebenerdige Stellplätze sollen lediglich ausnahmsweise für gewerblich genutzte Stellplätze auf den Flurstücken 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441 möglich sein. Der Bereich ist durch eine kleinteilige Parzellierung und Bebauung sowie eine heterogene Eigentums- und Nutzungsstruktur geprägt. Mit der Ausnahme wird den dort bestehenden Gewerbebetrieben Rechnung getragen, die weiterhin Bestandschutz genießen und in ihren Betriebsabläufen nicht übermäßig eingeschränkt werden sollen. Im Rahmen von Neubauvorhaben soll der ruhende Verkehr vorzugsweise in Tiefgaragen untergebracht werden.

Oberirdische Garagen werden i. S. d. Planungsziels, die Blockinnenbereiche von einer übermäßigen baulichen Verdichtung freizuhalten, sowie aus gestalterischen Gründen im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Dies dient darüber hinaus zum Schutz des Baumbestandes und insbesondere der Kronen- und Wurzelbereiche.

Um die vorgesehene Anordnung der privaten Stellplätze planungsrechtlich zu sichern, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ebenerdige Stellplätze können ausnahmsweise auf den Flurstücken 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441 und 2442 für betriebsbedingte Stellplätze zugelassen werden. Oberirdische Garagen sind unzulässig.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)*

Mit dem durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) in § 48 HBauO eingefügten Abs. 1a wurde die Verpflichtung zur

Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen abgeschafft. Für Wohnungen sind seither nur noch notwendige Fahrradstellplätze nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungsarten gilt die Stellplatzpflicht weiterhin (Bürgerschafts-Drs. 20/9751, S. 9). Um übermäßige Parksuchverkehre zu verhindern und den Bewohnenden Zugriff auf einen eigenen Stellplatz zu ermöglichen, sollen im Plangebiet jedoch ausreichend Flächen für Stellplätze vorgesehen werden.

Für die geplanten Nutzungen in dem planungsbegünstigten Bauvorhaben im südlichen Plangebiet (MU1/2) sind gemäß Hochbauplanung insgesamt ca. 35 Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Hierin enthalten sind neben Stellplätzen für den Wohnungsbau auch erforderliche Stellplätze für gewerbliche Einheiten und für gemeinnützige Einrichtungen gemäß Bauprüfdienst - Notwendige Stellplätze - 2/2022). Aufgrund der beengten räumlichen Situation und den damit einhergehenden Flächenkonkurrenzen soll der gemäß Verkehrsuntersuchung je Bauvorhaben empfohlene barrierefreie, ebenerdig erreichbare Stellplatz auf dem Grundstück ebenfalls in der jeweiligen Tiefgarage untergebracht werden.

Die für Hamburg gemäß § 48 HBauO (Bauprüfdienst - Notwendige Stellplätze 2/2022) nachzuweisende Anzahl von privaten und öffentlichen Fahrradabstellplätzen soll im Bereich der Bauvorhaben in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden. Fahrradabstellanlagen sind insbesondere in den privaten Gebäudevorkontrollzonen sowie ggf. in den Untergeschossen der Gebäude vorzusehen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **Besucherparkstände**

Durch die Planung wird die Schaffung von insgesamt ca. mind. neu errichtete 200 Wohneinheiten (WE) (abzüglich der Bestandswohnungen) ermöglicht. Davon entfallen ca. 80 zusätzlich neu errichtete Wohneinheiten auf das südliche Bauvorhaben (MU1/2), das übrige Potential entfällt auf die weiteren Flächen im Plangebiet in denen städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Angebotsplanung geschaffen werden. Bei einem Ansatz von 10 bis 20 Besucherparkständen je 100 WE ist mit einem zusätzlichen Bedarf von ca. 20 bis 40 für das gesamte Plangebiet Parkständen zu rechnen. Der Nachweis der Besucherparkstände hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen. Dafür werden in der Straße Unnenland über den Bestand hinaus, angemessene Flächen zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zusätzlich ca. 25 Parkstände am Unnenland ermöglichen.. In der Straße Unnenland soll damit der angespannten Situation des Parkraums (ruhender Verkehr) entgegen gewirkt werden, indem Straßenerweiterungsflächen auf der südlichen Straßenseite zur Unterbringung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze herangezogen werden.

Darüberhinaus werden in der Fabriciusstraße und der Bramfelder Chaussee dem städtebaulichen Konzept folgend keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Vor dem Hintergrund der gut integrierten Lage des Plangebietes und der Anbindung zum ÖPNV werden die zusätzlichen Flächen in der Straße Unnenland als zwingend notwendig aber auch ausreichend erachtet.

Öffentliche Fahrradabstellanlagen stehen heute bereits z.T. innerhalb der Straßennebenflächen zur Verfügung. Für die ausreichende Versorgung von Fahrradabstellanlagen werden ca. 20 Fahrradstellplätze je Wohnung zum Ansatz gebracht. Die Errichtung zusätzlicher Anlagen könnte im Rahmen zukünftiger Straßenausbaumaßnahmen entsprechend vorgesehen werden.

### 5.7.3 Geh- und Fahrrechte

Aufgrund der deutlich untermaßigen Straßennebenflächen entlang der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird ein straßenbegleitender Streifen im Bereich der privaten Flurstücke 2444 bis 2447 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des allgemeinen Fußgänger- und Radverkehrs belegt. Dadurch wird die öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen rechtlich gesichert, die im Zusammenhang mit der angestrebten publikumsbezogenen Erdgeschossnutzung steht und die Straßennebenflächen funktional erweitert. Daher wird in der Verordnung festgesetzt:

*„Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 2443, 2444, 2445, 2446, 2447 der Gemarkung Bramfeld umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Benutzenden und Besuchenden der Flurstücke 2443, 2444, 2445, 2446, 2447 der Gemarkung Bramfeld, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Feuerwehr und der Rettungsdienste diese Flächen zu betreten und zu befahren.“ (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)*

Da die privaten Flächen durch das Bauvorhaben in weiten Teilen überkragt werden soll und somit die private Nutzung der Flächen weithin überwiegt, wird auf die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche verzichtet. In diesen Teilbereichen werden daher Auskragungen mit darunter liegenden Gehrechten zeichnerisch festgesetzt. Die Auskragungen entlang der Fabriciusstraße betragen eine Tiefe von maximal 1,0 m und entlang der Bramfelder Chaussee von maximal 1,3 m.

## 5.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

### 5.8.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist von Verkehrslärmimmissionen betroffen, die von den Straßen Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland sowie in geringfügigerem Umfang der U-Bahn-Linie U3 einwirken. Zudem sind die Gewerbelärmimmissionen der nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen zu berücksichtigen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Stand: August 2023) wurden sowohl die Lärmimmissionen im Plangebiet als auch die Auswirkungen der Planung auf die Lärmbelastung der benachbarten Bestandsbebauung (Aufenthaltsräume in Gewerbebetrieben oder durch Rückreflexion auf die Bestandswohnnutzungen in den Gewerbegebieten) untersucht und beurteilt.

Das im Funktionsplan (Bearbeitungsstand Juli 2022) entwickelte städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan sieht eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vor und bildet somit entlang der verlärmten Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße eine lärmabgewandte Seite im ruhigen Blockinneren aus. Es ist dennoch erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor erhöhten Lärmbelastungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334). Demnach gilt in allgemeinen Wohngebieten ein Grenzwert von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und in urbanen Gebieten ein Grenzwert von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen der vorhandenen nördlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe wurden den tatsächlichen Nutzungen entsprechend geeignete flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 abgeleitet. Dabei wurde dem Ansatz für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß Leitfaden nach ein  $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$  tags und  $LW'' = 45 \text{ dB(A)}$  nachts zugrunde gelegt. Auf eine detaillierte Untersuchung der Gewerbebetriebe im Plangebiet und der westlich gelegenen Gewerbebetriebe wurde verzichtet, da sich durch die geplanten Ausweisungen keine Veränderungen in der immissionsschutzrechtlichen Situation ergeben.

Aktiver Schallschutz (bauliche Maßnahmen an der Straße) ist entlang der Bramfelder Chaussee, der Fabriciusstraße und der Straße Unnenland aus Belegenheitsgründen und der Erschließung der Grundstücke nicht möglich und aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets auch nicht wünschenswert. Im Rahmen des Lärmaktionsplans (Dritte Stufe) für Hamburg vom November 2021 wurde für die Bramfelder Chaussee nördlich der Einmündung der Fabriciusstraße, bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h nachts umgesetzt. Der Lärmaktionsplan folgt dem gesetzlichen Anspruch, Maßnahmen aufzuzeigen, mit denen der Verkehrslärm vorrangig aktiv, also an der Quelle gemindert werden kann. Eine räumliche (Erstreckung bis über den Einmündungsbereich der Fabriciusstraße hinaus) bzw. zeitliche Ausweitung (auf den Tageszeitraum) der Tempo 30-Zone ist im Rahmen des Lärmaktionsplans an diesem Standort nicht vorgesehen.

### **Lärmimmissionen im Plangebiet**

#### **Verkehrslärm**

Zusammenfassend sind im Plangeltungsbereich Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm bis zu 71 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts, insbesondere an der Bramfelder Chaussee und im Einmündungsbereich an der Fabriciusstraße, zu erwarten. Dabei wird in Teilbereichen der Fassadenpegel die von der Rechtsprechung definierten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten. Diese Höchstwerte werden jedoch nur an einzelnen Messpunkten im Bereich der urbanen Gebieten MU1 und MU2 an den zur Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße orientierten Gebäudeseiten erreicht.

Zudem sind in allen urbanen Gebieten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (MU: 64/54 dB(A) tags/nachts) zu erwarten, insbesondere an den zur Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße orientierten Gebäudeseiten, aber auch teilweise an den seitlich orientierten Fassaden.

In dem zur Bramfelder Chaussee gelegenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA2 wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV 59 dB(A) tags an den seitlich zur Straße orientierten Gebäudeseiten lediglich an einem Messpunkt und mit 59,1 dB(A) marginal überschritten. Der Immissionsgrenzwert 49 dB(A) nachts hingegen, wird an zwei von drei seitlich zur Straße orientierten Fassaden mit bis zu 52,9 dB(A) teilweise deutlich überschritten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sowie den zur Fabriciusstraße gelegenen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets WA2 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls vielerorts an den zur Straße orientierten Gebäudeseiten sowie teilweise an den seitlich orientierten Fassaden überschritten. Die Überschreitungen sind mit bis zu 65,4 dB(A) tags und 58,2 dB(A) nachts z. T. erheblich.

In dem zur Straße Unnenland gelegenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA2 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV lediglich an einem Messpunkt und mit 49,5 dB(A) nachts nur marginal überschritten. Der Schalleintrag erfolgt hier von der südöstlich gelegenen Bramfelder Chaussee.

Sehr günstig stellt sich die Lärmsituation an den Fassaden zum Innenhof dar. Hier bleiben die Lärmimmissionen aufgrund der Blockrandausbildung unter Voraussetzung ihrer Errichtung unterhalb der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte.

Aufgrund der Überschreitung der Beurteilungspegel von 70 dB (A) tags und 60 dB(A) nachts in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sowie der vielerorts im Plangebiet zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an straßenzugewandten und seitlich orientierten Fassaden sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Da im Rahmen einer nutzergerechten Grundrissgestaltung die Anordnung schutzwürdiger Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten auch vor dem Hintergrund der ausreichenden Belichtung und Besonnung nicht immer möglich ist, ist ein ausreichender Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume vorzusehen. Vor dem Hintergrund des Angebotsbebauungsplanes können lärmabgewandte Gebäudeseiten nicht zwingend gegeben sein, sodass etwaige Bauvorhaben den Ansprüchen an den Lärmschutz gerecht werden müssen.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

*„In den Baugebieten ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB (A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird, wenn vor Fenstern von Schlafräumen ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 49 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten bzw. von 54 dB(A) nachts in Urbanen Gebieten überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nr. 17.1 der Verordnung)*

Aufgrund der Überschreitung der Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Teilbereichen der urbanen Gebieten MU1 und MU2 als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005, 4 A 5/04) sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere an der Bramfelder Chaussee / Ecke Fabriciusstraße Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten. Ausnahmen sollen aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnen an der Magistrale zu ermöglichen sowie einen breiten Wohnungsmix und zur nutzgerechten Grundrissgestaltung insbesondere bei großen Wohnungen und städtebaulichen besonderen Situationen (z.B. Eckbereiche) unter Wahrung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes möglich sein. Ebenso ist für Wohnräume zur lärmzugewandten Seite sofern der Pegel von 70 dB(A) erreicht oder überschritten wird, ein baulicher Schallschutz vorzunehmen. Der betroffene Abschnitt wird mit (Z) gekennzeichnet und folgende Festsetzung getroffen:

*„Entlang des mit (Z) gekennzeichneten Abschnittes sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. Für Eckwohnungen an der Fabriciusstraße und an der Bramfelder Chaussee, die keine lärmabgewandte Seite besitzen, können Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 zugelassen werden,*

*soweit die Anforderungen nach §2 Nummer 17.1 der Verordnung eingehalten werden. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohn- und Schlafräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“ (§ 2 Nr. 17.2 der Verordnung)*

Bei Werten ab 65 dB(A) tagsüber sind zusätzliche Regelungen für die Außenwohnbereiche erforderlich (d. h. Balkone, Loggien oder Terrassen). Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität auf einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert, bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Außenwohnbereiche sind deshalb möglichst zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder zu verglasen, also sind z. B. verglaste Loggien statt offene Balkone vorzusehen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

*„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nr. 17.3 der Verordnung)*

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass die Lärmimmissionen vor den Gebäudefassaden soweit reduziert werden, dass ein von der Rechtsprechung definierten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ausgehender, schädlicher Außenlärmpegel nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird. Mit Ausnahme an der Straße Unnenland, an denen jedoch keine Werte ab 65 dB(A) tags zu erwarten sind, besteht grundsätzlich in allen Bereichen des Plangebiets die Möglichkeit, Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite zu orientieren. Eine lärmzugewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche unter baulichen Schallschutzmaßnahmen soll auch hier mit Blick auf eine nutzergerechte Gestaltung möglich sein.

Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Weitere planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen beschränken sich demnach insbesondere auf den Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume im Tageszeitraum. Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Für alle gewerblichen Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen*

*Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung besteht.“ (§ 2 Nr. 17.4 der Verordnung)*

### Gewerbelärm

Die ermittelten Beurteilungspegel ausgehend vom nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes erreichen an den straßenzugewandten Fassaden entlang der Straße Unnenland Werte zwischen 42 und 55 dB(A) tags und zwischen 27 und 40 dB(A) nachts. An den südlichen Fassaden ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung geringere Gewerbelärmimmissionen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete und 63/45 dB(A) tags/nachts für urbane Gebiete werden innerhalb der geplanten Baugrenzen nicht überschritten. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm im Plangebiet sind daher nicht erforderlich.

Bezüglich der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet ist eine detaillierte Untersuchung nicht erforderlich. Da diese offensichtlich nicht über mit Blick auf die Baugebiete inadäquate Störgrade verfügen, ist lediglich eine Eingliederung neuer Baukörper in die Bestandsbebauung vorgesehen und die Neuausweisung des Gebiets führt zu keinen neuen oder verschärften Immissionskonflikten im Plangebiet.

### Lärmimmissionen auf die Bestandsnutzungen in der Nachbarschaft

#### Verkehrslärm

Die Beurteilung der planbedingten Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Abwägungsbelang. Bei der Bewertung kommt es entscheidend auf die Erheblichkeit des Lärmzuwachses an. Demnach ist ein Lärmzuwachs von 3 dB (A) als erheblich anzusehen, wobei im gesundheitsgefährdenden Bereich (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) auch schon geringere Erhöhung maßgeblich sein können. Zur Beurteilung der vom Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den Prognose-Nullfall (Bestandsbebauung) und den Prognose-Planfall (Bebauung gemäß Funktionsplan) für maßgebende Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches östlich der Bramfelder Chaussee und westlich der Fabriciusstraße die Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtabschnitt getrennt berechnet. Durch die geänderte Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes ergeben sich an der gegenüberliegenden Seite der Bramfelder Chaussee stellenweise Zunahmen der Beurteilungspegel um bis zu 1,0 dB(A) tags und nachts. Die höchste Zunahme an der Bramfelder Chaussee 18 liegt damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) jedoch im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A). Die Zunahmen an den anderen Gebäuden liegen deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Überwiegend liegen die Zunahmen lediglich im Bereich von 0,0 bis 0,3 dB(A).

An der Fabriciusstraße 1 – 3, der Bramfelder Chaussee 8 bis 22 liegen die Beurteilungspegel bereits im Prognose-Nullfall teilweise im gesundheitsgefährdenden Bereich. Es handelt sich im Bereich der Fabriciusstraße um bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes (Bebauungsplan Bramfeld 42) und in der Bramfelder Chaussee um (bestandsgeschützt) bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb von festgesetzten Straßenverkehrsflächen und eines Gewerbegebietes (Bebauungsplan Bramfeld 48). Hier ergeben sich Pegelerhöhungen um maximal 0,6 dB(A) nachts ebenfalls unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Unter Berücksichtigung einer reflexionsarmen Fassade innerhalb

des Plangebietes können die Beurteilungspegel zwar reduziert jedoch aber nicht gänzlich aufgehoben werden.

Vor dem Hintergrund der geringfügigen Erhöhung der Pegelwerte durch die Planung weitgehend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, den tatsächlich anzunehmenden Verkehrsstärkenschwankungen sowie allgemeinen Entwicklungen zu lärmreduzierten Elektofahrzeugen, den planungerechtlichen Zielsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und dem eingeschränkten Wirkungsgrad einer reflexionsarmen Fassade und dem vergleichsweise hohen Aufwand dieser wird eine vorgegebene Maßnahme zur Berücksichtigung einer reflexionsarmen Fassade für unverhältnismäßig erachtet und auf eine Festsetzung verzichtet.

#### Gewerbelärm

Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft können insbesondere durch gewerbliche Nutzungen, Tiefgaragenzufahrten sowie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung verursacht werden. Immissionskonflikte durch die Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund der räumlichen Situation (Abstand zur benachbarten Bebauung) sowie dem Ausschluss von Überfahrten (s. Ziffer 5.7) für weite Teile der Bramfelder Chaussee nicht zu erwarten. Aufgrund der planungsrechtlichen Beschränkung auf sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in den urbanen Gebieten sowie nicht störende Betriebe in den allgemeinen Wohngebieten und dem Abstand zur benachbarten Bebauung ist eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung der gegenüberliegenden Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **5.8.2 Luftschadstoffe**

Aufgrund der mäßig bis starken Verkehrsdichte im Plangebiet, insbesondere entlang der Bramfelder Chaussee, wurde eine Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung beauftragt. Darin wurde untersucht, ob die Luftschadstoffkonzentrationen im Plangebiet unterhalb der zulässigen Grenzwerte gemäß der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), bleiben. In diesem Rahmen wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehr erstellt, um mit der aus dem Luftmessnetz Hamburg abgeleiteten Hintergrundbelastung die Gesamtbelastung für das Bezugsjahr 2024 zu ermitteln und zu bewerten. Untersucht wurden die einatembaren Partikel PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Den Berechnungen liegen mehrere Annahmen zur sicheren Seite zugrunde, die die tatsächlich zu erwartenden Immissionen überschätzen. Untersucht wurden der Prognose-Nullfall (Nullvariante) - Bestandsbebauung bleibt gemäß aktuellem Stand und Verkehrsmengen im Bezugsjahr 2024 - und der Prognose-Planfall (Planvariante) - Realisierung der Vorhaben im Plangebiet (Bramfeld 73) unter Berücksichtigung geänderter Verkehre aufgrund der neuen Nutzungen im Bezugsjahr 2024. Die höchsten Immissionen treten in beiden Varianten an den Fassaden zur Bramfelder Chaussee der nördlich des Kreuzungsbereichs nächstgelegenen Gebäude auf.

Die Berechnungen ergaben, dass sich die maximale NO<sub>2</sub>-Belastung geringfügig erhöht und an den Fassaden zur Bramfelder Chaussee bis zu 29,0 µg/m<sup>3</sup> beträgt. Damit werden die NO<sub>2</sub>-Grenzwerte (40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) hier - und damit im gesamten Planbereich - sicher eingehalten. Die Feinstaubbelastung mit PM<sub>10</sub> erhöht sich leicht auf bis zu 20,2 µg/m<sup>3</sup> an den Fassaden. Damit werden auch die PM<sub>10</sub>-Grenzwerte (40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) sicher eingehalten. Die PM<sub>2,5</sub> Feinstaubbelastung bleibt an den Fassaden mit 12,1 µg/m<sup>3</sup> annähernd gleich und liegt damit deutlich unter dem zulässigen Grenzwert (25 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel). Zusammenfassend werden alle Grenzwerte (Jahresmittelwerte) der 39. BImSchV zum Schutz der

menschlichen Gesundheit für Feinstaub Partikel PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie NO<sub>2</sub> im Bereich des Bauvorhabens eingehalten. Auf Basis der ermittelten Jahresmittelwerte kann auch eine unzulässige Überschreitung der Kurzzeitgrenzwerte gemäß 39. BImSchV für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine Wohnnutzung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht damit uneingeschränkt möglich.

### **5.8.3 Verschattung, Besonnung**

#### **Verschattungsstudie**

Die in Teilen hohe städtebauliche Dichte im Plangebiet kann Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung haben und sich damit auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verschattungsstudie erstellt, um mögliche Mehrverschattungen durch die geplanten Gebäude auf die umgebende Wohnbebauung aufzuzeigen. Überprüft wurden die Verschattungen zu folgenden Stichtagen und Uhrzeiten: 21. März/September, 21. Juni, 21. Dezember - jeweils um 09:00, 12:00 und 15:00 Uhr. Grundlage bildete der Funktionsplan mit Bearbeitungsstand Juli 2021.

Zusammenfassend zeigt die Verschattungsstudie, dass mit einer geringfügigen Mehrverschattung der Umgebungsbebauung zu rechnen ist. Die voraussichtliche Besonnungssituation der umliegenden Bestandsbauten mit Wohnraumnutzung, die sich entlang der Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße befinden, wird durch die geplanten Gebäude, nicht maßgeblich verändert. Lediglich an den Stichtagen 21.03./09. und 21.12. ist jeweils um 09:00 Uhr an den Gebäuden der Fabriciusstraße eine geringe Mehrverschattung durch Neubauten zu erwarten.

Bei der umliegenden Gewerbebebauung, hauptsächlich entlang der Unnenland, wird voraussichtlich eine geringfügige bis mittelstarke Mehrverschattung in den Wintermonaten zu erwarten sein. Am Stichtag 21.03./09. findet um 15:00 Uhr im nordöstlichen Bereich der Straße Unnenland eine Mehrverschattung statt. Ebenfalls ist am Stichtag 21.12. eine geringe Mehrverschattung an den Bestandsgebäuden im Bereich der Straße Unnenland um 09:00, 12:00 und 15:00 Uhr zu erwarten.

#### **Besonnungsstudie**

Darüber hinaus wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Darin wurde überprüft, ob ein Mindestmaß an Besonnung der geplanten Gebäude gewährleistet werden kann. Die Ergebnisse basieren auf einer Tageslichtberechnung mit Besonnungssimulation zum Identifizieren der kritischen Bereiche, die im Zuge der im Vorfeld erstellten Verschattungsstudie durchgeführt wurde. Als Stichtag für die Berechnung der Besonnungsdauer wurde der 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) definiert. Wenn die Mindestempfehlung von 1,5 Stunden Besonnung am Stichtag gewahrt wird, ist die zu erwartende Verschattung vertretbar.

Die Besonnungsstudie hat aufgezeigt, dass die Wohnungen an den Innenhofseiten der Gebäude A (Bramfelder Chaussee/Ecke Fabriciusstraße), der Gebäude B (Bramfelder Chaussee – Straßentrakt zu, 27a-c) und Gebäude G (Fabriciusstr. 30-34) weniger direktes Sonnenlicht zur Verfügung haben. Deshalb werden in diesen Bereichen zur detaillierteren Überprüfung mehrere Sonnenstandsmesspunkte gesetzt. Zusammenfassend zeigt die Besonnungsstudie, dass Eigenverschattungen der geplanten Gebäude durch sich selbst oder Bestandsbäume zum größten Teil auf der Innenhofseite im Erdgeschoss bei den Gebäuden auf den Flurstücken 2443, 2445, 2446, 2447, 2450 und 3616 (an der Fabriciusstraße) stattfindet. Teilweise wird in Wohneinheiten mit einer nach Norden gewandten Ecke sehr wahrscheinlich keine direkte Besonnung stattfinden. Solche Gebäudebereiche eignen sich insbesondere auch um Treppenhäuser, Gewerbeflächen, Nebenräume oder auch

Schlafzimmer zu platzieren. Außerdem kann entsprechend hochbaulich mit „durchgesteckten“ Wohnungen geplant werden um eine ausreichende Besonnung der Wohnräume zu gewährleisten. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen weniger Blendungen und eine geringe Wärmeentwicklungen zu erwarten..

Nur der Hauptwohnraum einer Wohnung sollte nicht in Gebäudebereichen ohne direkte Besonnung verortet werden. Es wird empfohlen, Hauptwohnräume der Gebäude entlang der Bramfelder Chaussee auf die östliche oder südliche Gebäudeseite auszurichten, Gebäude entlang der Fabriciusstraße und Unnenland auf die westliche oder südliche Seite.

Der Bebauungsplan trifft unter Würdigung gesunder Wohnverhältnisse die Regelungen, dass keine weiteren Geschosse oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig sind (§ 2 Nr. 11 der Verordnung) und technische Aufbauten in ihrer Höhe begrenzt werden (§ 2 Nr. 12 der Verordnung; s. Ziffer 5.6.1.) und begrenzt damit die Verschattung im Sinne der Planung auf das notwendige Maß. Somit kann eine ausreichende Belichtung ggf. auch unter Maßnahmen der Grundrissgestaltung gewährleistet werden. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

#### **5.8.4 Klimaschutz**

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG).

Klimaschutzrelevante Auswirkungen können während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Transport von Baumaterialien oder Abtransport von Abriss- und Bodenmaterialien sowie mittelbar durch die Herstellung der Baumaterialien entstehen. Im Betrieb der Wohngebäude werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht. Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden.

Für die Produktion von elektrischem Strom sind auf den Dachflächen der geplanten Wohngebäude in den Baugebieten Photovoltaikanlagen zu errichten. Daher wird Folgendes festgesetzt:

*„In den Baugebieten sind auf Dachflächen Photovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1 zu 3 zur Bruttodachfläche zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.“* (§ 2 Nr. 19 der Verordnung)

Auf den Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern ergibt sich durch die Nutzung der gesamten Dachfläche zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen voraussichtlich eine Kollektorfläche von 1 zu 3 (auf 3 m<sup>2</sup> Bruttodachfläche 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche). Damit wird eine Nutzung der Sonne für die Produktion elektrischen Stroms befördert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Hiermit wird den Zielen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280), gedient, wonach der Anteil erneuerbarer Energien zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des Primärenergieverbrauches zu erhöhen ist. Die Kollektorfläche im Verhältnis von 1 zu 3 zur Bruttodachfläche kann in begründeten Ausnahmefällen für die notwendige Errichtung anderer technischer Anlagen, wie z. B. Zu- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen, entsprechend reduziert werden. Für die zu errichtenden Photovoltaikanlagen

und andere technische Anlagen gelten gleichermaßen die Regelungen von § 2 Nr. 12 der Verordnung (s. unter Kapitel 5.6.1).

Darüber hinaus besteht für sämtliche Bauvorhaben im Plangebiet – sofern nicht bereits erfolgt – die Möglichkeit, sich an das vorhandene Hamburger Fernwärmenetz der der Wärme Hamburg mit Raumwärme und Trinkwarmwasser anzuschließen. Eine gesonderte Regelung zur Wärmeversorgung trifft der Bebauungsplan aufgrund der nicht gesicherten Realisierungsperspektive und den sich stetig weiterentwickelnden Techniken und Maßnahmen nicht.

Obgleich der vergleichsweise hohen baulichen Dichte und der damit verbundenen Anzahl der zusätzlich realisierbaren Wohnungen (ca. 200) wird vor dem Hintergrund der mit dem Angebotsbebauungsplan einhergehenden Vielzahl von Einzeleigentümern und einer nicht gesicherten Realisierungsperspektive die Erstellung eines Energiefachplans verzichtet.

## **5.9 Entwässerung**

### **5.9.1 Schmutzwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann vom vorhandenen Schmutzwassersielnetz am Rande der Kapazität noch aufgenommen werden.

### **5.9.2 Oberflächenwasser**

Für das Plangebiet liegt der Entwurf eines Oberflächenentwässerungskonzepts vor. Es soll generell entsprechend RISA entwässert werden müssen. Hierfür wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Baugebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht zurückgehalten, gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Siel zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 18 der Verordnung).*

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Plangebiet sehr unterschiedlich ausgeprägt (s. S. 10). Daher muss bei Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung im Einzelnen geprüft werden, wie das Oberflächenwasser zu versickern, zurückzuhalten oder ins öffentliche Siel einzuleiten ist. Von einer Festsetzung von Retentionsdächern wurde aufgrund der Versickerungs- (wenn auch teilweise eingeschränkt) und Rückhaltungsmöglichkeiten durch die bis zum Gelände-Niveau verlaufende Rigolen u.a. und aufgrund der Kongruenz mit den Hauptnutzungen der Dachflächen in den Bauvorhaben wie Kinderspielflächen, Dachterrassen oder als Photovoltaik-Anlagen-Standorte abgesehen.

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

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wie die Begrünung von Dächern und unterbauten Flächen sowie des Erhaltungs- und Ersatzpflanzungsgebotes von Einzelbäume wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers geleistet. Zudem wird damit auf die Lage des Plangebiets in einem Raum mit sehr niedrigem Versorgungsgrad mit öffentlichen Parkanlagen in der Umgebung reagiert (s. Ziffer 3.4.3). Durch die Begrünungsmaßnahmen soll

sichergestellt werden, dass der zukünftigen Bewohnerschaft nutzbare begrünte Freiflächen im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen ein Beitrag im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung geleistet. Dies entspricht sowohl den Zielen des Landschaftsprogramms, dass das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt“ verortet (s. Ziffer 3.1.2), als auch den Zielsetzungen der Gründachstrategie Hamburgs. Gemäß Gründachstrategie soll in Bereichen mit steigender Anzahl sommerlicher Hitzetage und -nächte und einer Unterversorgung mit Freiräumen Maßnahmen der Dachbegrünung festgesetzt werden (s. Ziffer 3.1.3). Beide Voraussetzungen treffen auf das Plangebiet zu.

### **5.10.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote**

Das Plangebiet verfügt über eine vergleichsweise ausgeprägte Grünstruktur mit in Teilen erhaltenswürdigen und ortsbildprägenden Großbäumen. Insbesondere entlang der Bramfelder Chaussee und der Straße Unnenland übernehmen die Bäume, neben ihrer Funktion der Eingrünung, im Wechsel mit der zeilenartigen Bebauung eine strukturierende Funktion im Plangebiet. Um die städtebauliche Prägung des Plangebiets durch Bäume zu sichern, werden drei besonders prägende, erhaltenswürdige Bäume auf privaten Grundstücken sowie ein erhaltenswürdiger Straßenbaum zum Erhalt festgesetzt. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktion dieser besonders wertvollen Großbäume wird im Bebauungsplan - über die generelle Verpflichtung der BaumSchVO hinaus - wie folgt festgesetzt:

*„Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen großkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 20 der Verordnung)*

Darüber hinaus werden im Funktionsplan weitere fünf Bäume auf privaten Grundstücken sowie vier Straßenbäume entlang der Bramfelder Chaussee planerisch berücksichtigt. Demnach wurden auf den Flurstücken 3616, 2454, 8254, 8318, 2450 und 2447 im Bereich eines Mindestabstandes von 1,5 m von der Baumkrone von zu erhaltenden und planerisch zu berücksichtigenden Bäumen keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Bebauung an der Südspitze muss der Baumbestand zum Teil zugunsten der geplanten neuen Baukörper und Tiefgarage entfernt werden. Der Verlust von Bäumen auf privaten Grundstücken, die dem Baumschutz unterliegen, ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vorrangig durch Neupflanzungen - notfalls durch sonstige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen - auf dem Grundstück auszugleichen (s. Ziffer 5.10.2).

### **5.10.2 Anpflanzungen, Pflanzgebote**

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sollen durch Anpflanzungen von Bäumen gesichert und ggf. ergänzt werden. Daher trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

*„In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 21 der Verordnung)*

Damit wird die aus gestalterischen und ökologischen Aspekten wichtige Durchgrünung der Baugebiete mit Bäumen sichergestellt. Als Bezugsfläche für die Pflanzbindung wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden solche Flächen gezählt, die nicht innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Als klein-, mittel- und großkronige Bäume werden solche Bäume bestimmt, die unter normalen Standortbedingungen in ausgewachsenem Zustand eine Kronengröße von 7 m, 12 m und 20 m erreichen.

*„Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, mittel- und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.“*  
(§ 2 Nr. 22 der Verordnung)

Als Pflanzqualität für die festgesetzten Baumpflanzungen werden zudem die genannten Mindest-Stammumfänge bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass neue Bäume bereits zum Zeitpunkt ihrer Anpflanzung eine räumliche Wirkung im Plangebiet entfalten und eine gewisse Wertigkeit aufweisen. Durch die Verwendung heimischer Arten wird das Entstehen adäquater Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die hiesige Tierwelt in besonderem Maße befördert. Im Hinblick auf den Klimawandel sowie die besonderen Standortbedingungen im verdichteten Stadtgebiet sind standortbezogen solche Arten ausnahmsweise zulässig, die aufgrund ihrer Klimaresilienz ökologisch und gestalterisch besser geeignet sind. Diese Bäume stellen ebenfalls wertvolle Sekundärhabitats für Brutvögel und Insekten dar. Um die vorgesehene zusätzliche Durchgrünung und ihren Charakter langfristig zu sichern, wird zudem festgesetzt, dass die zu pflanzenden Bäume bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind:

*„Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“* (§ 2 Nr. 23 der Verordnung)

Durch die Festsetzung wird die Voraussetzung für einen auskömmlichen Wurzelraum und damit für eine nachhaltige Entwicklung des Baumes am Standort gesichert. Kann in einzelnen Teilbereichen keine ausreichende Tiefgaragenüberdeckung hergestellt werden, können Sonderlösungen wie Aufkantung oder Hochbeete verwendet werden, die die entsprechende Mindestfläche und Mindestsubstratschichtstärke für den Wurzelraum von Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sicherstellen.

### **5.10.3 Dachbegrünung**

In den Baugebieten wird die Dachneigung aus Gründen des Klimaschutzes (Regenrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas) und Artenschutzes auf maximal 15 Grad begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die gewünschte Begrünung von Dachflächen umgesetzt werden kann. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und der Gründachstrategie Hamburg. Gemäß Gründachstrategie soll in Bereichen mit steigender Anzahl sommerlicher Hitzetage und -nächte und einer Unterversorgung mit Frei-

räumen extensive Dachbegrünungen auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Daher wird festgesetzt:

*„In den Baugebieten sind Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 15 Grad Dachneigung auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Kinderspielflächen und technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 24 der Verordnung)*

Maßnahmen der Dachbegrünung wirken stabilisierend auf das Mikroklima, da sich begrünte Dachflächen nicht so stark aufheizen. Durch die Vegetation wird zudem die Wasserverdunstung und damit insbesondere in den heißen Sommermonaten ein abkühlender Effekt gefördert. Der mit Dachbegrünungen einhergehende reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss führt zudem zu einer gedrosselten Oberflächenentwässerung und hat damit bei stärkeren Regenfällen einen entlastenden Effekt auf die örtliche Kanalisation. Darüber hinaus bieten Dachbegrünungen einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Um eine nachhaltige ökologische und visuelle Wirkung der extensiven Dachbegrünung zu erreichen, ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Daher werden Substratstärken von mindestens 12 cm festgesetzt.

Aufgrund der beengten räumlichen Situation auf einigen Liegenschaften im Plangebiet wird festgesetzt, dass Ausnahmen von der Dachbegrünung für erforderliche Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO zugelassen werden können. Ein Erfordernis kann in solchen Fällen bestehen, wenn Kinderspielflächen aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit oder von Nutzungskonkurrenzen nicht im erforderlichen Maße auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können.

Da Teilflächen von Dächern häufig für erforderliche Einrichtungen der Gebäudetechnik benötigt werden, steht in der Regel nicht das gesamte Dach für eine Begrünung zur Verfügung. Daher wird festgesetzt, dass Ausnahmen von der Dachbegrünung für technische Anlagen, wie Fahrstuhlüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen, etc. zugelassen werden können. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Photovoltaikanlagen. Dachbegrünungen und die mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu errichtenden Photovoltaikanlagen (s. Ziffer 5.8.4) sind grundsätzlich miteinander vereinbar. Die Verdunstungskühlung der Vegetation führt insbesondere bei hohen sommerlichen Temperaturen zu einer Effizienzsteigerung aufgeständerter Photovoltaikanlagen. Als Systemlösung mit einer auflastgehaltene Solaraufständigung ist eine dachdurchdringungsfreie Befestigung möglich. Zudem sind Systeme verfügbar, die auch Solarthermiekollektoren für die Wärmegewinnung oder Hybridmodule für Strom- und Warmwassergewinnung nutzen.

Dem Planungsziel folgend, sollen die Freiflächen im Plangebiet größtenteils von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sollen daher überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Freiflächen im Plangebiet sollen weitgehend der künftigen Bewohnerschaft zur Naherholung im direkten Wohnumfeld dienen. Durch die Tiefgaragen wird das Unterbauen nicht unerheblicher Freiflächen außerhalb der Gebäude in

den Freiräumen der Baugebiete ermöglicht. Um den Eingriff durch die Versiegelung zu mindern, der künftigen Bewohnerschaft nutzbare begrünte Freiflächen bereitzustellen sowie ein Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen zu schaffen, sind alle nicht zweckgebunden befestigten Flächen auf unterbauten Flächen zu begrünen. Die Maßnahme trägt zudem zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Um ein dauerhaftes Wachstum und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Sträucher und Hecken auf unterbauten Flächen sicherzustellen, ist ein ausreichender, mindestens 60 cm starker Wurzelraum (Substrataufbau) erforderlich. Daher wird folgendes festgesetzt:

*„In den Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ (§ 2 Nr. 25 der Verordnung)*

#### **5.10.4 Artenschutz**

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Aus diesem Grund wurde zwischen November 2021 und August 2022 eine Bestandserfassung durchgeführt und eine artenschutzfachliche Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Br 73 erstellt, um im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, inwiefern Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten. Im Ergebnis wurde das Vorkommen von 14 Vogelarten nachgewiesen, die nicht zu gefährdeten Arten zählen. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Die Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse ist nicht hoch. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ihrer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Zusammengefasst stehen einer Verwirklichung des Vorhabens keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September – allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Verwendung einheimischer Arten für die Neubepflanzung.

können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die Flora und Fauna des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus soll die Beleuchtung fledermaus- und insektenfreundlich gestaltet werden. Dies dient zur Vermeidung erheblicher Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen im Sinne des § 44 BNatSchG soll. Der § 2 Nr. 20 der Verordnung setzt daher fest:

*„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.“ (§ 2 Nr. 26 der Verordnung)*

Sofern seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigungen errichtet werden, sollen dafür Hecken angelegt werden. Daher wird in § 2 Nr. 21 der Verordnung folgendes festgesetzt:

*„In den Baugebieten sind für seitliche und rückwärtige Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.“*  
(§ 2 Nr. 27 der Verordnung)

Heckenpflanzungen stellen zusätzliche Lebensräume für die Insekten- und Vogelwelt dar und bieten zahlreichen Tierarten ein Nahrungsbiotop. Zudem kann der Verlust vorhandener Gehölzstrukturen durch die Neuanpflanzung von Hecken kompensiert werden. Sie sind ein Baustein zum Erhalt und zur Entwicklung der biologischen Vielfalt im Plangebiet. Durch die Festsetzung werden zudem eine vergleichsweise einheitliche Gestaltung vorgegeben und massive bauliche Einfriedigungen ausgeschlossen. Gleichwohl tragen sie als gliederndes Freiraumelement zur Raumbildung und Gestaltung des Ortsbilds im Plangebiet bei. Die Beschränkung auf eine bestimmte Höhe dient dazu, Blickbeziehungen zwischen den privaten Freiräumen freizuhalten und eine „Verschanzung“ zu verhindern.

#### **5.10.5 Grundwasser- und Bodenschutz**

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sind ortsnahe Versickerungen (wenn hydrogeologisch möglich), Rückhaltungen und/oder die Nutzung der anfallenden Dachabfluss- und Oberflächenwässer vorzusehen.

Dazu wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„In den Baugebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht zurückgehalten, gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Siel zugelassen werden.“* (§ 2 Nr. 18 der Verordnung)

Diesen Vorsorgemaßnahmen wird im Rahmen des Konzepts zur Oberflächenentwässerung (s. Ziffer 5.9.2) Rechnung getragen.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und Begrünung wesentlicher Teile der Tiefgaragenflächen außerhalb der Gebäude, wird über die bioklimatisch und ökologisch positiven Effekte hinaus durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge auch ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der Vorflut geleistet.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Archivfunktionen so weit wie möglich vermieden werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Minderung weiterer Bodenversiegelung wird neben der Tiefgaragen- und Dachbegrünung dadurch geleistet, dass die Blockinnenbereiche des Plangebiets durch die entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Um den Versiegelungsgrad von Freiflächen in einem stark versiegelten städtischen Raum auf das geringste mögliche Maß zu reduzieren und somit einen wirksamen Anteil versickerungsfähiger Flächen zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrrzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“* (§ 2 Nr. 28 der Verordnung)

Diese Festsetzung gilt auch für unterbaute Freiflächen und Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen, wobei für die Belange der Feuerwehr die geforderten Auflasten im Wegeaufbau zu berücksichtigen sind. Durch diesen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in das Erdreich eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden, die Versickerungsfunktion und die Belüftung des Bodens können so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben.

Zur Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Schichtenwasserstandes bzw. des Stauwassers, werden bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Absenkung des Stauwasserspiegels führen, ausgeschlossen. Um die festgesetzten Anpflanzungen und die Bestandsvegetation, insbesondere die Großbäume auch gegen sonstige Veränderungen im Plangebiet, bspw. durch Baumaßnahmen oder technische Einrichtungen in direktem Umfeld der Grünstrukturen, dauerhaft zu sichern und den vorhandenen Stauwasserspiegel nicht negativ zu beeinflussen, trifft die Verordnung ergänzend die folgende Festsetzung:

*„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nr. 29 der Verordnung)*

### **5.11 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt (s. Ziffer 4). Die Aufstellung erfolgt unter Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Grund hierfür ist, dass absehbar keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Die Bestandssituation im Plangebiet ist unter Ziffer 3.4 dargestellt..

Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete betroffen.

#### **Gesamtbetrachtung**

Insgesamt trägt der Bebauungsplan sowohl gegenüber dem bisherigen Planrecht als auch gegenüber dem Bestand zu einer Verbesserung der Umweltqualitäten im Plangebiet bei. Das Plangebiet dient als Wohnraum für Menschen. Durch die innerstädtische Lage an einer Magistrale bestehen Vorbelastungen durch Aufheizungseffekte und Verkehrslärm (Lärm, Luftschadstoffe). Mit Geboten zu Begrünung von Dächern und Tiefgaragen, Freihalten der Innenhöfe, Erhaltung und Ersatzpflanzung von Bäumen, Installation von Photovoltaikanlagen sowie Festsetzungen und deren hochbauliche Umsetzung zum Lärmschutz werden die lokalen Lebensbedingungen erhalten oder verbessert. Das Baukonzept führt insgesamt zu einer Verbesserung des Lärmschutzes. Durch die Neubebauung nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt allenfalls nur leicht zu. Durch das weitgehende Freihalten der Blockinnenbereiche von Bebauung geht ~~jedoch~~ allenfalls ein geringfügiger Verlust von begrünbaren Freiflächen einher. Ergänzt durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie die Gebote zur Erhaltung und Ersatzpflanzung von Bäumen werden neue Umweltqualitäten geschaffen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Zu dem Bebauungsplan in Verbindung mit einem Bauvorhaben soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 3,3 ha groß. Davon entfallen auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ca. 0,99 ha, auf die allgemeinen Wohngebiete ca. 1,76 ha und auf die urbanen Gebiete ca. 0,55 ha.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.