

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Marienthal 33

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2.	Anlass der Planung	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	3
3.2.3	Kampfmittelverdacht	3
3.2.4	Baumschutz	3
3.2.5	Artenschutz	4
3.2.6	Durchführungsvertrag	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Bezirkliches Wohnungsbauprogramm	4
3.3.2	Städtebauliches Gutachterverfahren mit hochbaulicher Vertiefung	4
3.3.3	Lärmtechnische Untersuchung	4
3.3.4	Artenschutzfachliche Analyse	4
3.4	Angaben zum Bestand	5
4.	Planinhalt und Abwägung	5
4.1	Allgemeines Wohngebiet	6
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2	Verkehrsflächen	9
4.3	Ruhender Verkehr / Tiefgaragen	9
4.4	Technischer Umweltschutz	10
4.5	Oberflächenentwässerung	13
4.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
4.6.2	Begrünungsmaßnahmen	14
4.6.2	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	15
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
6.	Aufhebung bestehender Pläne	17
7.	Flächen- und Kostenangaben	18

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 2015, 3509 und Teile der Flurstücke 3510 und 3396 des Allgemeinen Wohngebiets. Für das hier vorgesehene Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, darüber hinaus regelt er die Erforderlichkeit eines weiteren öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Erschließung des Grundstücks und der Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger. Der übrige, außerhalb des Vorhabengebiets gelegene Teil des unmittelbar angrenzenden Flurstücks 3510 wird auf Grundlage von § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als möglicher zweiter Bauabschnitt ohne eine zeitliche Realisierungsverpflichtung einbezogen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W5/13. vom 12. Juli 2013 (Amtl. Anz. S. 1787, 1788) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Juni 2012 und 19. Juli 2013 (Amtl. Anz. 46 S. 983 und 57 S. 1111) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 4. Februar 2014 (Amtl. Anz. 10 S. 252, 253) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Marienthal 33 bereitet die Wiedernutzung einer bisherigen Gewerbefläche vor. Das Plangebiet wird nur noch teilweise durch einen Steinhandelsbetrieb genutzt und liegt heute überwiegend brach. Von der ehemaligen Nutzung sind Garagen und einige Gebäude vorhanden, die abgebrochen werden sollen. Als neue Nutzung ist ein mehrgeschossiger Mietwohnungsbau mit einem Anteil an gefördertem Wohnraum vorgesehen. Die Bebauung soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Im März 2012 wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren mit hochbaulicher Vertiefung für dieses Plangebiet ausgelobt. Der Siegerentwurf des Verfahrens sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss nach Norden und quer dazu vier zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss vor.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Plangebiet als Milieu „Etagenwohnen“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wird das Plangebiet als „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dargestellt.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Marienthal 8 vom 20. Mai 1975. Er setzt im Plangebiet Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Baugrenzen des großen zusammenhängenden Baufeldes liegen mit einem Abstand von 7,0 m zur Rauchstraße und 5,0 m zum Bornkamp und zum Mittelkamp.

3.2.2 Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Es sind keine Einträge in das Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten bekannt.

Das Plangebiet wurde bisher langjährig kleingewerblich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine zukünftige sensiblere Wohnnutzung die Oberböden der zukünftigen Freiflächen bis in einer Tiefe von mindestens 35 cm die Prüfwerte Boden Mensch für die Nutzungskategorie Wohnen gem. BBodSchG einhalten müssen.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.4 Baumschutz

Plangebiet gilt für vorhandene Bäume und Hecken die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) zu beachten.

Bei Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG hinreichend berücksichtigt werden.

3.2.6 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Marienthal 33 wurde am 10. April 2014 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren. Für den Stadtteil Marienthal wird u.a. der Bereich Rauchstraße 81/83 als Potenzialfläche für den Geschosswohnungsbau benannt.

3.3.2 Städtebauliches Gutachterverfahren mit hochbaulicher Vertiefung

Für das Plangebiet wurde im Frühjahr 2012 ein eingeladenes städtebauliches Gutachterverfahren mit fünf Teilnehmern in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe 2010 durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachterverfahrens stellt die städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger dar.

3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung

Im August 2012 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war die durch den Straßen- und Schienenverkehr, die festgesetzten Gewerbegebiete sowie die benachbarte Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass es durch den gegenwärtigen Verkehrs- und Gewerbelärm teilweise zu geringfügigen Überschreitungen der geltenden Grenzwerte kommt. Hierfür werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

3.3.4 Artenschutzfachliche Analyse

Zur Überprüfung der artenschutzfachlichen Belange wurde im September 2012 eine faunistische Potenzialanalyse angefertigt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG entgegen stehen, da die bereits heute bestehende nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung der Grundstücke keine Lebensraumpotenziale besonders oder streng geschützter Arten erwarten lässt, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist ca. 4.700 m² groß und befindet sich in Marienthal im Süden des Bezirks Hamburg-Wandsbek, östlich des Bezirkszentrums am Wandsbeker Markt. Es grenzt im Norden an das Grundstück einer Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße Mittelkamp begrenzt, im Süden durch die Rauchstraße und im Westen durch die Straße Bornkamp. Weiter nördlich, sowie nord-westlich befinden sich Gewerbenutzungen, im Westen und Osten schließt Wohnbebauung an. Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen kleinteiliger Einfamilienhausbebauung mit großen Gartenbereichen südlich der Rauchstraße und lockerer, zwei bis dreigeschossiger Zeilenbebauung nördlich der Rauchstraße. Über die Rauchstraße und den Bornkamp können die nahe gelegenen Hauptverkehrsstraßen Rodigallee und Holstenhofweg erreicht werden. In 150 m Entfernung befindet sich nördlich die Bahntrasse Hamburg-Lübeck und in 300 m Entfernung im Westen die Asklepios Klinik Wandsbek.

Das Plangebiet ist an der Rauchstraße gelegen. Es wurde seit vielen Jahren als Gewerbegebiet genutzt, liegt heute jedoch überwiegend brach. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit eingeschossige Lagergebäude und Garagen sowie zwei Gebäude mit Betriebswohnungen. Die Grundstücke sind großflächig versiegelt. Der Baumbestand besteht aus Laubbäumen, die im Wesentlichen an den Grundstücksgrenzen stehen sowie einigen Obstbäumen. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Baumgruppe, die aus Birken besteht. Das nordöstlich angrenzende Grundstück (Flurstück 3510) ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus sowie einer Wellblechhalle bebaut. Das Grundstück wird für Betriebswohnungen und einen Handel mit Natursteinen genutzt. Dieser Betrieb wird als auslaufende Nutzung eines bisherigen Gewerbebetriebs von einem Alteigentümer fortgeführt und löst keine Nutzungskonflikte mit der umgebenden Wohnbebauung aus.

Durch das Plangebiet verläuft ein 110-kV-Hochspannungserdkabel.

Die Topographie des Geländes im Plangebiet weist keine wesentlichen Höhendifferenzen auf.

4. Planinhalt und Abwägung

Für die Region Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet und für den Zeitraum bis 2020 ein Zuwachs um etwa 80.000 Menschen prognostiziert. Daher ist im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig die im Bezirk Hamburg-Wandsbek bestehende Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht den hamburgweiten Bau von etwa 6.000 Wohneinheiten pro Jahr vor, um mit dem Zuwachs umzugehen. Auf den Bezirk Hamburg-Wandsbek entfallen dabei 1.100 Wohneinheiten, die per anno geschaffen werden sollen. Das Bauvorhaben kann hierfür einen positiven Beitrag leisten. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen, insbesondere Mietwohnungen, kann zudem ein ausgeglichener Wohnungsmarkt und die Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen unterstützt werden. Dies wird noch durch einen Anteil des Vorhabens von 30% öffentlich gefördertem Wohnraum begünstigt.

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde im Rahmen eines städtebauliches Gutachterverfahrens mit hochbaulicher Vertiefung ermittelt. Der Entwurf sieht eine offene Bebauung, bestehend aus insgesamt fünf Baukörpern vor. Während das nördliche Gebäude in Ost-West-Richtung orientiert ist, liegen die übrigen vier Gebäude quer dazu in Zeilenbauweise. Die Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie die Fassadengestaltung, die Erschließung der Baukörper und die Maßnahmen der Freiraumgestaltung werden über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umzusetzen sind.

Der überwiegende Teil des unmittelbar östlich angrenzenden Flurstücks 3510 wird gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in das Plangebiet mit einbezogen, ohne dass hier eine Realisierungsverpflichtung besteht.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist für eine Wohnbebauung geeignet. Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits voll erschlossen und grenzen an Wohngebiete im Süden, Westen und Osten. Die für die zukünftige Wohnnutzung vorgesehene Fläche im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Befriedigung der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Geplant ist die Errichtung von etwa 50 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber insbesondere auch in einem möglichen zweiten Bauabschnitt auf dem Flurstück 3510 Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z. B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann.

Auf diesem Grundstück befindet sich heute ein Steinhandelsbetrieb, der an diesem Standort bis zur Umsetzung des Planungsziels der Errichtung eines zweiten Bauabschnitts erhalten werden soll. Dieser Betrieb wird aufgrund seiner Eigenart und Ausprägung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb bewertet, der gemäß § 4 Absatz 3 Satz 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist. Eine Fremdkörperfestsetzung ist nicht erforderlich. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung kann durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung sichergestellt werden, dass eine Verträglichkeit der gewerblichen Entwicklung im Hinblick auf die Wohnbebauung eingehalten wird und keine Nutzungskonflikte entstehen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Die Ansiedlung einer Tankstelle stünde der gewünschten hochwertigen Wohnbebauung des Plangebiets entgegen. Ebenfalls würde für das Umfeld eine Beeinträchtigung der ruhigen Wohnlage durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfolgen. Zudem könnten auf Grund der geringen Grundfläche neben einer Tankstelle kaum weitere Nutzungen im Plangebiet realisiert werden. Gleichermaßen verhält es sich mit Gartenbaube-

trieben, die mit einer üblichen Flächeninanspruchnahme das gesamte Plangebiet belegen würden und somit die Ansiedlung von Wohnraum verhindern würde.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit im Vorhabengebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung für das Vorhabengebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48 festgesetzt; damit wird die in § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierte Regelobergrenze für die GRZ geringfügig überschritten.

Diese Überschreitung ist erforderlich, um an diesem Standort das in einem städtebaulichen Gutachterverfahren mit sechs Teilnehmern ausgewählte städtebauliche Konzept realisieren zu können. Die Überschreitung der Regelobergrenze des § 17 BauNVO ist zudem städtebaulich verträglich, da mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auf oberirdische Stellplätze verzichtet und Zugunsten einer zweigeschossigen Anmutung der Bebauung zur Rauchstraße ein relativ niedrige Bebauungsstruktur umgesetzt wird, die jedoch gleichzeitig durch entsprechende Bruttogeschossfläche einen Beitrag zur Deckung der hohen Wohnnachfrage gewährleistet werden kann. Positiv stellt sich in diesem Zusammenhang auch die fußläufige Entfernung der öffentlichen Grünanlage des Wandsbeker Gehölzes dar, das vielfältige Erholungsmöglichkeiten bietet.

Die Überschreitung ist möglich, da bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Abstandsflächen nach HBauO vollständig eingehalten werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben und somit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Da das städtebauliche Konzept vorsieht, dass sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet werden, die darüber liegenden Flächen durchgängig mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden, wird durch das Konzept zudem eine besondere Aufenthaltsqualität innerhalb der Wohnanlage ermöglicht. Die Realisierung eines landschaftlichen Gestaltungskonzepts im Innenhof wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung von Dach-, Tiefgaragenbegrünung und Begrünungsanteilen vermieden.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, in dem ausreichend Straßenverkehrsflächen zur Anpassung des Straßenquerschnitts für zusätzliche Besucherparkstände im Bornkamp gesichert werden und der ruhende Verkehr wohnverträglich in einer Tiefgarage untergebracht wird. Für Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend § 2 Nummer 3 der Verordnung überschritten werden, näheres hierzu ist unter Ziff. 4.2 ausgeführt und begründet.

Auch stehen sonstige öffentliche Belange nicht entgegen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage des überarbeiteten Ergebnisses des Gutachterverfahrens baukörperbezogen festgesetzt.

Die Baugrenzen auf der Vorhabenfläche wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung um jeweils 1 m nach Westen verschoben. Dies ermöglicht eine Grenzbegradigung zwischen der Vorhabenfläche und dem östlich angrenzenden Flurstück 3510. Somit erhalten die Gebäude auf dem Vorhabengebiet zur westlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes einen Grenzabstand von 2,50 m. Hierdurch wird erreicht, dass die vorhandene Zufahrt des Grundstücks Rauchstraße 83 mit dem Steinhandelsbetrieb weiterhin genutzt werden kann und dass das Betriebsgelände des Steinhandelsbetriebs nicht direkt an die Baugrenze des nördlichen Baukörpers auf dem Vorhabengebiet heranreicht. Das Vorhabengebiet wurde im Bebauungsplan entsprechend der vorgenommenen Grenzkorrektur gekennzeichnet.

Die geplanten Gebäude weisen eine differenzierte Höhenentwicklung in Verbindung mit zurückgesetzten Geschossen auf. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Geschosse nimmt Bezug zu der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung auf. An der Rauchstraße wird unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Situation entlang der Straße eine Zweigeschossigkeit mit einem zurück gestaffelten, dritten Geschoss festgesetzt. Im nördlichen Grundstücksbereich wird ein Baukörper mit drei Geschossen und mit zwei zurückgesetzten viergeschossigen Gebäudeteilen festgesetzt. In Bezug auf das gegenüberliegende Bestandsgebäude am Bornkamp wird das vierte Geschoss ebenfalls zurückgesetzt.

Darüber hinaus soll die Geschossigkeit der Baukörper aus Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung grundsätzlich nicht durch ein weiteres Geschoss erhöht werden. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten, obersten Vollgeschosse dürfen keine weiteren Geschosse errichtet werden. (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Die Möglichkeit weiterer Nicht-Vollgeschosse unter den Voraussetzungen des § 2 Absatz 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) wird für das gesamte Plangebiet hiermit ausgeschlossen. Hierdurch soll verhindert werden, dass es für die benachbarte Bestandsbebauung sowie innerhalb des Plangebiets zu einer zusätzlichen Verschattung kommt.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO, werden zwischen den Baukörpern vollständig eingehalten. Lediglich an der Grundstücksgrenze zwischen dem 1. und dem möglichen 2. Bauabschnitt auf dem Flurstück 3510 liegt die erforderliche Abstandsfläche des 1. Bauabschnitts nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern auf dem Flurstück 3510. Die Überschreitung beträgt maximal 1,50 m in Bezug auf die vorgesehene Flurbegradigung. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden werden aber auch in diesem Bereich eingehalten, sowohl im Falle der Bestandsbebauung dem Nachbargrundstück als auch im Falle der Errichtung des 2. Bauabschnitts. Somit werden den Belangen der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie des Brandschutzes insgesamt ausreichend Rechnung getragen. Des Weiteren überschreiten die Abstandsflächen des 2. Bauabschnitts die Straßenmitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche des Mittelkamps geringfügig. Diese stellt jedoch keinen städtebaulichen Konflikt dar, da der östlich des Mittelkamps weiterhin geltende Bebauungsplan Marienthal 8 eine Bebauung

mit zwei Vollgeschossen erst 9,20 m von Grundstücksgrenze zurückgesetzt ermöglicht – diese entspricht auch der Bestandsbebauung –, sodass eine Überlagerung von Abstandsflächen nicht anzunehmen ist und gesunde Wohnverhältnisse auch zukünftig gesichert sind.

Dachflächen sind als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad auszubilden. Dachaufbauten sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig. (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Durch die Festsetzung von Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 5 Grad soll eine zusätzliche Überhöhung der Gebäude durch steilere Dächer vermieden werden. Zudem wird eine stadtbildverträgliche Errichtung jener Anlagen sichergestellt, die aus technischen Gründen im Plangebiet erforderlich sind. Mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der Höhendifferenzierung der technischen Aufbauten nicht zu rechnen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt insgesamt eine angemessene Verdichtung im Gebiet. Die im Gutachterverfahren ermittelte Geschossfläche von etwa 5.000 m² einschließlich der Flächen in den zurückgesetzten Dachgeschossen entspricht einer Geschossflächenzahl von 1,4. Hierin einbezogen sind Flächen, die als Staffelgeschosse im Sinne von § 2 Absatz 6 HBauO bei der Berechnung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen wären, ohne diese Flächen wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 erreicht, die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden somit eingehalten.

4.2 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen der Rauchstraße bestandsgemäß festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche am Bornkamp wird um ca. 1,30 m auf das Flurstück 2015 erweitert. Dies ermöglicht die Einrichtung von Besucherparkständen in Längsaufstellung am Bornkamp. Die Anordnung weiterer Besucherparkplätze ist außerdem östlich des Flurstücks 2645 am Bornkamp vorgesehen und Gegenstand des Durchführungsvertrags bzw. eines daran anknüpfenden öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Erschließung mit dem Vorhabenträger. Die hierfür erforderliche Straßenverkehrsfläche ist bereits in ausreichender Breite im geltenden Bebauungsplan Marienthal 8 festgesetzt und im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Flächeninanspruchnahme der Privatfläche für den Ausbau des Bornkamps wurde durch den Verzicht auf eine Schrägaufstellung der Parkplätze gegenüber der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung verringert, zugleich kann der neue Gehweg von 1,50 m auf 2,00 m verbreitert ausgeführt werden. Zum Schutz des vorhandenen, erhaltenswerten Straßenbaumbestands wird auf eine Anordnung von zusätzlichen Besucherparkplätzen für Kraftfahrzeuge entlang der Rauchstraße verzichtet.

4.3 Ruhender Verkehr / Tiefgaragen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Tiefgaragen darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Um ein ruhiges, kinderfreundliches Wohnumfeld ohne Kfz-Verkehr mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird festgesetzt, dass Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden müssen. Um ausreichende Stellplätze schaffen zu können ist es erforderlich, die Tiefgaragen auch Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und die zulässige GRZ für die Tiefgarage auf 0,8 zu erhöhen. Die Vorgaben des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO werden durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8 jedoch eingehalten. Durch die Begrenzung der Unterbauung auf das zulässige Höchstmaß von 0,8 wird zudem ein Mindestanteil an nicht versiegeltem und nicht unterbautem Boden gesichert, der neben Begrünungsanteilen auch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung aufnehmen kann. Das Plangebiet war vorher im Bebauungsplan Marienthal 8 als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, was eine vergleichbare Unterbauung bzw. Versiegelung ermöglicht hätte.

Die Lage der Tiefgarage auf der Fläche des Vorhabengebietes wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Zufahrt ist vom Bornkamp an der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen um Blendwirkungen durch ausfahrender Fahrzeuge auf das gegenüberliegende Wohngebäude vermeiden. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch bei einer Bebauung des Flurstücks 3510 durch Dritte eine Durchfahrt zur Tiefgarage auf dem Flurstück 3510 bauliche herzurichten und die Nutzung der Tiefgarage im Vorhabengebiet als Zu- und Abfahrt für die Fahrzeuge der Tiefgarage auf dem Flurstück 3510 zu dulden.

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Tiefgarage auch im Fall einer Erweiterung für Stellplätze der Wohnbaufläche östlich des Vorhabengebietes über eine Fahrspur problemlos an die Straße Bornkamp angebunden werden kann. Sollte die Wohnbebauung östlich des Vorhabengebietes später als das Vorhaben umgesetzt werden, ist auch eine eigenständige Tiefgarage, erschlossen beispielsweise über die bestehende Zufahrt des heutigen Steinhandelsbetriebes an der Rauchstraße möglich. Durch die Nutzung der bestehenden Zufahrt wird eine Gefährdung der bestehenden Straßenbäume durch Abgrabungen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes in der Rauchstraße wären durch eine derart kleine Tiefgarage mit ca. 10 Stellplätzen nicht zu erwarten.

4.4 Technischer Umweltschutz

Verkehrslärm

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung aus dem Jahr 2010 heranzuziehen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nacht.

Für diesen Bebauungsplan wurde im August 2012 eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) erstellt. Diese Untersuchung hat einerseits die Emissionen der benachbarten Gewerbegebiete wie auch die vorhandenen Verkehrslärmemissionen aus dem Straßenverkehr und der etwa 150 m entfernt verlaufenden Bahntrasse berücksichtigt. Da-

bei wurde in die Berechnungen die geplante Nutzung der Bahntrasse für die zukünftige S-Bahnlinie S 4 mit einbezogen.

Diese Untersuchung kommt bei der Betrachtung der berechneten Beurteilungspegel aus den Verkehrsräuschen (Schiene und Straße) unter Zugrundelegung der Prognosezahlen der DB-AG für das Jahr 2025, einschließlich der Güterzüge zu folgendem Ergebnis:

Der in WA-Gebieten für Verkehrsräusche anzusetzende Immissionsgrenzwert von IGWTag = 59 dB(A) wird eingehalten bzw. um ≥ 4 dB unterschritten.

Der in WA-Gebieten für Verkehrsräusche anzusetzende Immissionsgrenzwert von IGWNacht = 49 dB(A) wird um bis zu 4 dB überschritten.

Ursache für diese Überschreitung sind ausschließlich die sehr hohen Prognosezahlen für das Jahr 2025 für die Güterzüge mit 44 Zügen pro Nacht. Betroffen von diesen Verkehrslärmimmissionen sind ausschließlich die Nordfassaden des Gebäuderiegels an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie des Baukörpers am Mittelkamp. Für das übrige Plangebiet übernimmt der Baukörper an der nördlichen Grundstücksgrenze, der mit drei bis vier Geschossen die größte Höhe aufweist für die südlichen Baukörper eine lärmabschirmende Wirkung.

Da in diesem Baukörper vorgesehen ist, die Schlafräume nach Norden anzuordnen, wird auf die in Hamburg übliche Festsetzung des Lärmstandards der lärmabgewandten Seite verzichtet. Stattdessen soll auf diesen auf die Nachstunden beschränkten Verkehrslärmkonflikt mit der sogenannten „HafenCity-Lösung“ reagiert werden, mithilfe derer sichergestellt wird, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern der betroffenen Wohnungen bei einem teilgeöffneten Fenster je Raum ein Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Bei einem solchen Pegel ist ein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster möglich. Somit wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze für die nach Norden orientierten Gebäudeseiten folgendes festgesetzt:

In dem mit "(A)" bezeichneten Bereich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

An der Westseite des Baukörpers am Bornkamp wurde nur an der süd-westlichen Gebäudeecke zur Rauchstraße eine geringfügige Überschreitung der Nachtwerte durch den Verkehrslärm in den Obergeschossen um bis zu 0,6 dB(A) berechnet. Die Vorhabenplanung sieht hier einen Aufenthaltsraum und keine Schlaf- oder Kinderzimmer vor. Zudem liegt die Überschreitung des Nachtwertes an der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit und im Bereich der rechnerischen Ungenauigkeit, so dass auf eine Festsetzung zur minimalen Lärmreduzierung verzichtet wird.

Gewerbelärm

Die Beurteilung der Gewerbelärmemissionen erfolgte unter Berücksichtigung der festgesetzten Gewerbegebiete am Mittelkamp und am Bornkamp sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen Anlagen auf der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche der Ortsvermittlungsstelle. Der bestehende Bebauungsplan Marienthal 8 vom 20. Mai 1975 setzt in der Umgebung mehrere Gewerbegebiete mit direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten fest. Um diese Gewerbegebiete auch zukünftig in Ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, wurden sie in den Berechnungen als uneingeschränkte Gewerbegebiete behandelt.

Die in der lärmtechnischen Untersuchung vorgenommene Berechnung der Beurteilungspegel der Gewerbegebietsbereiche am Mittelkamp und am Bornkamp erfolgte nach den Vorgaben der TA-Lärm mit den Ausbreitungsberechnungen gemäß des Entwurfes der DIN ISO 9613-2 September 1997. Zur Einhaltung der nach der TA-Lärm in Gewerbegebieten auf gewerblichen Nachbargrundstücken zulässigen Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{r,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ dürfen von Gewerbegebieten keine höheren emissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel als $LWA'' = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2$ (Tag/Nacht) ausgehen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Grenzwerte wurden bei der Erstellung der lärmtechnischen Untersuchung zwei Referenzimmissionspunkte neben den Gewerbegebietsbereichen und vor Bestandsgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten eingerichtet und die notwendigen Pegelunterschreitungen berechnet. Damit die nach TA-Lärm in Gewerbegebieten auf den gewerblichen Nachbargrundstücken zulässigen Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{r,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten werden, dürfen von Gewerbegebieten keine höheren emissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel als $LWA'' = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2$ (Tag/Nacht) ausgehen.

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzung als Gewerbegebiete, wurden die Gewerbegebiete am Mittelkamp mit einer Fläche von 5.800 m^2 und am Bornkamp von 8400 m^2 in den durchgeführten Berechnungen mit abgestrahlten flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln von $LWA'' = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2$ berücksichtigt. Die berechneten Beurteilungspegel aus den beiden Gewerbegebietsbereichen unter Berücksichtigung der Rückkühler auf dem Nachbargrundstück der Ortsvermittlungsstelle, betragen:

$$L_{r,Tag} = 33,1-57,1 \text{ dB(A)} \text{ und } L_{r,Nacht} = 16,1-40,9 \text{ dB(A)}$$

Danach überschreiten die berechneten Beurteilungspegel den in WA-Gebieten für Gewerbegeräusche zulässigen Beurteilungspegel an der Nordfassade des nördlichen Riegelgebäudes tagsüber um bis zu $2,1 \text{ dB(A)}$ und an der Westfassade desselben Gebäudes um max. $0,3 \text{ dB(A)}$. Die Überschreitung des Tagwerts an der Westfassade um $0,3 \text{ dB(A)}$ wurde nur für das Staffelgeschoss ermittelt und liegt an der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit und im Bereich der rechnerischen Ungenauigkeit. Zudem sieht die Grundrissanordnung keine ausschließlich nach Westen orientierte Wohnung vor, so dass für diese Fassadenseite keine Beschränkung getroffen wird. Um für die Nordfassade des nördlichen Gebäuderiegels einen Innenraumpegel von 40 dB(A) einzuhalten und damit für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen, wird folgende Festsetzung getroffen:

In dem mit "(A)" bezeichneten Bereich sind einseitig nach Norden ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit "(a)" gekennzeichneten Gebäudeseite sind entweder - vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder

- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder

- in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird. Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Zusätzlich wird den Überschreitungen des in Allgemeinen Wohngebieten am Tage zulässigen Beurteilungspegels durch die Anordnung der kommunikationsintensiven Freiflächen (Balkone, Terrassen, Spielplatz) an den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten und im Innenhofbereich Rechnung getragen.

Der nachts zulässige Beurteilungspegel wird nur an der nord-westlichen Gebäudeecke des nördlichen Gebäudes um bis zu 0,9 dB überschritten. Für die Nachtwertüberschreitung wird gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ mit einer Kippbegrenzung für die Fenster der Schlafräume reagiert, um einen maximalen Innenraumpegel bei gekippten Fenster von 30 dB(A) einzuhalten. Mit der Festsetzung § 2 Nummer 7 wird dieser Anforderung bereits Rechnung getragen.

4.5 Oberflächenentwässerung

Weil das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nicht komplett in das öffentliche Mischwassersielnetz eingeleitet werden kann, muss es auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Die Größe der Rückhaltung auf den Grundstücken sowie die max. Einleitmengen in das öffentliche Sielnetz werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung im Einzelnen abgestimmt. Für das Baugebiet ist deshalb eine offene Oberflächenentwässerung durch Mulden und gegebenenfalls Rigolen vorgesehen und wird in den nicht durch die Tiefgarage unterbauten Bereichen nördlich und südlich der Bebauung umgesetzt. Um die Umsetzung dieses Vorgehens dauerhaft abzusichern, wird die folgende textliche Festsetzung erlassen:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle zugelassen werden. (§ 2 Nummer 13 der Verordnung).

Ergänzend wird zudem festgesetzt, dass auch die erforderlichen Fahrwege als dezentrale Versickerungsflächen genutzt werden können. Auf diese Weise kann eine optimierte Retentionsfläche geschaffen werden, die das Ziel einer reduzierten Einleitmenge in das öffentliche Entwässerungssystem unterstützt:

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Neben der Versickerung ist innerhalb des Plangebiets dafür Sorge zu tragen, dass durch die Baumaßnahme keine relevanten Veränderungen des Grundwasserspiegels ausgelöst werden, weil hierdurch die vorhandene Pflanzenwelt erheblich geschädigt werden könnte. Um derartige Absenkungen oder ein Ansteigen des Grundwasserspiegels auszuschließen wird festgesetzt:

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig. (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.6.2 Begrünungsmaßnahmen

Besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung des gemeinschaftlichen Innenhofes über der Tiefgarage.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Bäumen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Um den angestrebten grünen Charakter der Wohnanlage umzusetzen, ist die nicht überbaute Oberfläche der Tiefgarage mit einem durchwurzelbaren Substrat zu versehen und gärtnerisch zu gestalten. Für die Tiefgaragenbegrünung ist eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm bzw. mindestens 1 m im Bereich von Baumpflanzungen eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung herzustellen. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Oberflächenabfluss wird reduziert und verzögert. Die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich ausgleichend auf die Temperaturverhältnisse auswirkt und Staub bindet. Kinderspielbereiche, Wege und sonstige kleine Plätze sind innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und in die gärtnerische Gestaltung zu integrieren. Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen. Die durch entsprechenden Substrataufbau möglichen Baumpflanzungen auf der Tiefgarage dienen zusätzlich dazu, die lokalen Verhältnisse und die Ausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Grünstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten, zu verbessern.

Für je 400 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen, auch solcher, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Die vorgegebene Anzahl der Baumanpflanzungen je 400 m² sowie die Vorgabe einer Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen. Die Festsetzung von standortgerechten Bäumen unter Verzicht auf die Festsetzung heimischer Bäume, erfolgt, um im innerstädtischen Raum dauerhafte Begrünung zu ermöglichen, die den Anforderungen des bereits stattfindenden Klimawandels mit längeren Trockenperioden bei intensiver Sonneneinstrahlung angepasst ist. So können sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten.

Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können bei wohnungsbezogenen Terrassen sowie Wegen und technischen Anlagen zugelassen werden. (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Baugebietes, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Bodenversiegelung und -überbauung ist die Dachbegrünung der Neubauten. Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (hier Photovoltaik) sinnvoll und technisch möglich.

Einzelheiten zu der Ausgestaltung der Freiflächen im Vorhabengebiet sowie zur Lage der gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt und gegenüber dem Bestand Verbesserungen für die Schutzgüter erzielt werden.

4.6.2 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation daher nicht. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, verbessern den Wasserhaushalt und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

Bodenfunktion

Durch die Hauptbaukörper sowie Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen waren im Vorhabengebiet bisher etwa 2.000 m² versiegelt. Dieser Wert wird mit der vorgesehenen Bebauung einschließlich der Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage annähernd wieder erreicht, sodass keine Erhöhung der Bodenversiegelung erfolgt. Durch die Festsetzung der Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Planung vermieden und gegenüber dem Bestand sogar eine geringfügige Verbesserung erzielt.

Wasser-/ Grundwasserhaushalt

Beeinträchtigungen des Wasser- und Grundwasserhaushalts sind durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser soll in Mulden und gegebenenfalls Rigolen gesammelt und verzögert versickert werden. Veränderungen des Grundwasserspiegels, die durch die Baumaßnahme ausgelöst werden, wurden ebenfalls zum Schutz der vorhandenen Pflanzenwelt ausgeschlossen.

Klima/ Lufthygiene

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und der Lufthygiene sind nicht zu erwarten. Durch die vorgesehene Dach- und Tiefgaragenbegrünung wird der Anteil an sich aufheizenden Flächen reduziert und es können negative kleinklimatische Aspekte vermieden werden.

Tier- und Pflanzenwelt

Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt sind aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten. Um sicherzustellen, dass keine geschützten Arten betroffen sein können, wurde zudem eine faunistische Potentialanalyse angefertigt, die im Folgenden zusammengefasst wird.

Artenschutz

Als Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Areals müssen Bäume gefällt und leer stehende Gebäude abgerissen werden. Davon können Tierarten, die nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. In einer faunistischen Potentialanalyse und artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden mögliche Betroffenheiten gefährdeter und streng geschützter Arten untersucht.

Diese Potenzialanalyse hat das potenzielle Vorkommen von folgenden 19 Brutvogelarten ergeben: Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Dompfaff, Eichelhäher, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp. Keine dieser Arten ist nach Roter Liste Hamburgs gefährdet.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können einige zunächst von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Jedoch können die betroffenen Arten in die Umgebung ausweichen, so dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Bei einer Ortsbegehung wurden weder in den Gebäuden noch in den Bäumen Hinweise auf Fledermausvorkommen entdeckt. Die vorhandenen Gehölze weisen keine potenziellen Fledermausquartiere auf, da keine geeigneten Höhlen vorhanden sind. Jedoch können in den Gebäuden – wie in den meisten leer stehenden Häusern – Tagsverstecke der Zwergfledermaus im Sommerhalbjahr nicht ausgeschlossen werden.

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

Eine Verwirklichung der Planung würde im Ergebnis nicht auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen.

Es ergibt sich aufgrund der Prüfung zur Vermeidung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahme:

Keine Rodung der Bäume in der Brutzeit (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG)

Zur Förderung bedrohter, typischer Stadtvögel, wie Gartenrotschwanz und Haussperling, die u. A. wegen des Rückgangs extensiv gepflegter Vegetationsflächen im Bestand stark abgenommen haben und deshalb auf der deutschen Vorwarnliste geführt werden, könnten mit Dachbegrünungen attraktive Flächen geschaffen werden,

Ein weiterer Grund für den Rückgang gefährdeter Arten ist der Verlust von Gebäudenischen im Zuge von Gebäudesanierungen. Davon sind generell fast alle in Städten brütenden Vögel und Fledermäuse betroffen. Sinnvoll wären insofern Maßnahmen zur Förderung der Stadtvögel (Haussperling) und Fledermäuse durch die Installation künstlicher Nisthilfen an den neuen Gebäuden (bevorzugt an der Südostfassade).

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der im Gutachterverfahren definierten Gestaltung und verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden.

Das Bauvorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Der erste Bauabschnitt stellt den Vorhabenbereich dar und umfasst die Flurstücke 2015, 3509 und 3396. Dieser Bereich ist durch Planeintrag gekennzeichnet, und nur für diesen Bereich werden im Durchführungsvertrag Realisierungsfristen vereinbart.

Der zweite Bauabschnitt betrifft das Flurstück 3510 auf dem sich derzeit noch eine andauernde Bestandsnutzung befindet. Die Fläche wurde im Interesse eines zusammenhängenden städtebaulichen Gesamtkonzepts im Gutachterverfahren mit behandelt und wird auf Grundlage von § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, ohne jedoch unter die Durchführungsverpflichtung des Durchführungsvertrages zu fallen. Nach Aufgabe der Bestandsnutzung soll auch dieser Teilabschnitt der Planung realisiert werden.

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

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Marienthal 8 vom 20. Mai 1975 in den überdeckten Bereichen aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4.700 m² groß. Hiervon werden ca. 910 m², davon neu ca. 70 m² als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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